



Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

Raporti i Auditimit të Pajtueshmërisë

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

TABELA E PËRMBAJTJES	
SHKURTESA	2
PJESA I. PËRMBLEDHJA E PËRGJITHSHME.....	4
PJESA II. LËNDA E AUDITUAR DHE FUSHËVEPRIMI	5
1.1. TITULLI DHE ENTITETI I AUDITUAR	5
1.2. PERIUDHA E AUDITIMIT.....	5
1.3. ARSYESHMËRIA DHE BAZA LIGJORE PËR KRYERJEN E AUDITIMIT.....	5
1.4. STANDARDET E PËRDORURA TË AUDITIMIT	5
1.5. PËRSHKRIMI I LËNDËS SË AUDITIMIT DHE FUSHËVEPRIMIT TË AUDITIMIT	6
1.6. OBJEKTIVAT E AUDITIMIT.....	6
1.7. KRITERET E AUDITIMIT	6
P PJESA III. GJETJET	
1. Planifikimi për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale	6
2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale	7
3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës	9
PJESA IV. KONKLuzionET	15
PJESA V. REKOMANDIMET.....	15
PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR	17

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
- KK – Kuvendi Komunal

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 ti 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 Fushë Kosovës.

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 raportit të auditimit "Dhënia në shfrytëzim dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira në komunën e Fushë Kosovës".

Përbërja e ekipit të auditimit:

Blerina Krasniqi, Drejtor i departamentit të auditimit;

Ilir Abazi, Udhëheqës i ekipit të auditimit; dhe

Edon Kabashi, 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 për periudhën 2023-2024 në Komunën e Fushë Kosovës”. Objektivi i këtij auditimi është të vlerësohet nëse Komuna e Fushë Kosovës 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 dhe procesin e menaxhimit të kontratave aktive të pronave me qira për periudhën janar 2023 deri në dhjetor 2024, përfshirë edhe kontratat bazë të lidhura në vitet e mëparshme. Subjekt i këtij auditimi ishte Komuna e Fushë Kosovës.

Konkluzioni i auditimit është se Komuna e Fushë Kosovës nuk ka arritur të menaxhojë si duhet pronat të cilat ishin nën administrimin e saj. Kontrollat e brendshme në monitorimin dhe menaxhimin e pronave nuk kanë funksionuar si duhet përgjatë tërë procesit. Testimet e mostrave kanë rezultuar me parregullsi.

Komuna nuk ka rregullore të brendshme që rregullon dhënien në shfrytëzim të pronave komunale në afat deri një (1) vit, mungesa e se cilës rrezikon zbatimin e procedurave të rregullta dhe të dokumentuara për shfrytëzimin e pronës publike përkatëse.

Për 30 mostra të testuara të njësive banesore, dhe të një (1) lokali afarist, konstatuam se pas skadimit të kontratave vjetore të qirasë, të njëjtat janë vazhduar vit pas viti, pa ndonjë procedurë formale të publikimit për dhënie në shfrytëzim, përzgjedhjes apo kontraktimit. Po ashtu në katër (4) raste, kontratat nuk ishin nënshkruar nga asnjëra palë.

Ne identifikuam mungesë të një procesi të rregullt të rishikimit të çmimeve të qirasë për banesat e banimit social të dhëna me qira, i cili ka ndikuar në dëmtim të të hyrave potenciale të komunës, si rezultat i mospërshtatjes së tarifave me kushtet ekonomike të familjeve përfituese dhe ndryshimeve në treg.

Në 35 raste, kemi identifikuar se qiramarrësit nuk kishin paguar qiranë sipas afatit të përcaktuar me kontratë. Vlera e qirave të papaguara në fund të vitit 2023 ishte 190,407€, derisa në fund të vitit 2024 ishte 203,940€. Komuna nuk kishte ndërmarr ndonjë veprim ligjor apo procedurë përmbartimore për ti mbledhur qiratë e pa arkëtuara.

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

PJESA II. LËNDA E AUDITUAR DHE FUSHËVEPRIMI

1.1.TITULLI DHE ENTITETI I AUDITUAR

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

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

Funksionet, rolet dhe përgjegjësitë e komunës rregullohen me Statutin e Komunës, të miratuar nga Kuvendi i Komunës në korrik 2012.

Proceset e planifikimit, procedurat e qiradhënies dhe monitorimi i kontratave zbatohen nga Drejtoria e Shëndetësisë, Drejtoria për Kadastër dhe Gjeodezi, dhe Drejtoria për Buxhet dhe Financa.

Për periudhën e audituar, të hyrat e realizuara të Komunës për vitin 2023 ishte 3,354,157€, prej të cilave 1,901€ janë të hyra nga qiraja dhe shfrytëzimi i pronës komunale. Ndërsa, të hyrat e realizuara për vitin 2024 ishte 4,026,062€, prej të cilave 2,905€ ishin të hyra nga qiraja e pronës komunale.

1.2.PERIUDHA E AUDITIMIT

Ky auditim ka përfshirë periudhën kohore nga 01.01.2023 deri 31.12.2024.

1.3.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 është kryer në përputhje me Ligjin Nr. 05/L-055 për Auditorin e Përgjithshëm dhe Zyren Kombëtare të Auditimit të Republikës së Kosovës, neni 21, dhe Planit Vjetor të Auditimit të ZKA-së për 2024/2025.

1.4.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

Fushëveprimi i auditimit përfshinë tre proceset e mëposhtme. Këtu përfshihen informacionet për tre proceset që ishin në kuadër të auditimit:

1. Planifikimi i procedurave për dhënie në shfrytëzim të pronave komunale;
2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronave komunale; dhe
3. Monitorimi i pronave të dhëna në shfrytëzim, dhe mbledhja e të hyrave nga qiraja.

Gjatë këtij auditimi ne nuk kemi pasur ndonjë kufizim me ndikim në punën tonë audituese. Derisa në aspektin e procedurave do të ketë shtrirje nga faza e planifikimit të dhënies së pronave në shfrytëzim deri tek menaxhimi i kontratave të dhëna dhe marrja e sigurisë se kushtet e kontratës janë duke u respektuar në tërësi.

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 për periudhë 2023-2024 në Komunën e Fushë Kosovës”. Kemi vlerësuar nëse:

1. Vendimet dhe aktivitetet menaxheriale janë në përputhje me kërkesat e rregulloreve përkatëse, akteve të brendshme dhe kontratave të nënshkruara në fushën e audituar;
2. Procesi i dhënies së pronave në shfrytëzim është bërë sipas kërkesave ligjore; dhe
3. Procesi i monitorimit dhe menaxhimit të kontratave ka qenë i vazhdueshëm dhe sipas kritereve ligjore, për tu siguruar se faturimi dhe arkëtimi i të hyrave, është bërë sipas kushteve të kontratës, dhe se pronat e dhëna po shfrytëzohen 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:

- Ligji nr. 03/L-040 për Vetëqeverisjen lokale;
- Ligji nr. 06/L-021 për kontrollin e brendshëm të financave publike;
- Ligji nr. 08/L-125 për pronën publike;
- Ligji nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës; dhe

- Ligji nr. 03/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit.

Aktet nënligjore:

- Rregullore (QRK) nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;
- Udhëzimi Administrativ nr.18/2010 për përmbajtën e kontratës për banesa me qira jo profitabile; dhe
- Udhëzimi Administrativ nr. 22/2010 për procedurat e përfitimit nga programet e veçanta të banimit.

PJESA III. GJETJET

ZKA, në auditimin e kryer ka identifikuar mangësi në procesin e planifikimit, dhënies me qira të pronës komunale si dhe në monitorimin dhe menaxhimin e kontratave të qirasë nga ana e komunës. Mangësitë e identifikuar pasqyrohen përmes gjetjeve të auditimit të cilat reflektojnë për mënyrën e menaxhimit duke filluar nga procedura e kontraktimit 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 përputhje me Ligjin nr. 03/L-040 për vetëqeverisjen lokale, neni 5, pika b, dhe Ligjin nr. 08/L-125 për pronën publike, Neni 2, komuna ka kapacitetin ligjor për të zotëruar dhe menaxhuar pasuri.

Komuna e Fushë Kosovës menaxhon me kompleksin banesor në fshatin Miradi e Epërme, e cila shfrytëzohet për banim social¹. Aktualisht komuna ka 58 kontrata aktive me qiramarrësit për shfrytëzimin e njësive banesore.

Gjithashtu, komuna ka një kontratë aktive të qirasë për dhënie në shfrytëzim të lokalit afarist.

Fushëveprimi i këtij auditimi ka mbuluar tre (3) proceset në vijim:

- 1. Planifikimi i procedurave të qiradhënies së pronës;**
- 2. Procedurat e kontraktimit për dhënie në shfrytëzim të pronave; dhe**
- 3. Monitorimi i pronave të dhëna me qira, dhe mbledhja e të hyrave nga qiraja.**

¹ Bazuar në certifikatën kadastrale, parcelat ku gjinden këto njësi banesore janë pronë shoqërore në pronësi të Kombinatit Bujqësor Industrial “Kosova-Export” e cila ishte nën menaxhimin e Agjencionit Kosovar të Privatizimit (AKP). Sipas certifikatës kadastrale, kjo pronë shoqërore përmes procesit të privatizimit në vitin 2006 është dhënë me qira për 99 vite për një operator ekonomik. Sipas shpjegimeve të Komunës, në vitin 2009, AKP i ka dhënë Komunës së Fushë Kosovës të menaxhojë me këto njësi banesore për tu shfrytëzuar për banim social. Ne nuk e kishim në dispozicion marrëveshjen mes AKP-së dhe Komunës së Fushë Kosovës, për shkak se, sipas zyrtarëve të komunës, marrëveshjen nuk mund ta gjenin.

1. Planifikimi i procedurave të qiradhënies së pronës

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;
- Ligji nr. 06/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit;
- Rregullores (QRK) nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës; dhe
- Udhëzimin administrativ nr. 22/2010 për procedurat e përfitimit nga programet e veçanta të banimit.

Gjendja e konstatuar: Bazuar në punën tonë audituese, është konstatuar se komuna nuk ka zhvilluar ndonjë aktivitet ndërlidhur me krijimin e kornizës rregullatore dhe planifikim të procedurave të qiradhënies.

Bazuar në testimet e kryera të përputhshmërisë, ekipi i auditimit ka identifikuar çështjet/mospërputhjet e mëposhtme:

Çështja 1- Mungesa e rregullores së komunës që rregullon dhënien e pronave komunale në shfrytëzim

Kriteri

Sipas ligjit nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbim të pronës së paluajtshme të komunës, neni 6, pika 1.3, përcaktohet që komunat mund të japin në shfrytëzim pronën e paluajtshme për me pak se një (1) vit. Procedurat dhe format për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës për periudhën deri në një (1) vit rregullohen dhe përcaktohen me rregullore komunale.

Gjendja

Komuna e Fushë Kosovës nuk ka rregullore komunale që rregullon procedurat dhe format e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme në afat për më pak se një (1) vit.

Shkaku

Kjo ka ndodhur për shkak të mungesës së kontrolleve të brendshme dhe mos veprimit nga ana e Kuvendit Komunal dhe ekzekutivit të komunës në hartimin e rregullores që përcakton procedurat dhe kriteret e dhënies në shfrytëzim të pronave komunale.

Ndikimi

Mungesa e rregullave dhe procedurave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale ndikon krijon paqartësi ligjore dhe procedurale dhe ndikon që procesi i dhënies në shfrytëzim dhe

menaxhimi i pronave komunale të mos jetë në përputhje me procedurat dhe kërkesat ligjore dhe se procesi të mos jetë transparent.

Rekomandimi

Kryetari i Komunës duhet të ndërmarrë veprime të nevojshme për të inicuar hartimin dhe procedurën e miratimit të rregullores komunale që rregullon procedurat dhe format për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme për periudhën më pak se një (1) vit, siç kërkohet me rregullat ligjore.

2. Procedurat e kontraktimit për dhënie në shfrytëzim të pronave

Kriteret: Kriteret e auditimit lidhur me fazën e procedurave të kontraktimit të dhënies 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;
- Ligji nr. 06/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit;
- Rregullores (QRK) nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;
- Udhëzimi Administrativ nr.18/2010 për përmbajtjen e kontratës për banesa me qira joprofitabile, dhe
- Udhëzimin administrativ nr. 22/2010 për procedurat e përfitimit nga programet e veçanta të banimit

Gjendja e konstatuar: Bazuar në punën tonë audituese, është konstatuar se për periudhën e audituar, Komuna nuk ka zhvilluar asnjë procedurë të ankandit publik, shprehjes së interesit apo negociimit për dhënie të pronës në shfrytëzim.

Bazuar në testimet e kryera të përputhshmërisë, ekipi i auditimit ka identifikuar çështjet/mospërputhjet e mëposhtme:

Çështja 2 - Mos nënshkrimi i kontratave të qirasë nga qiramarrësit dhe përgatitja kontratave vjetore pasuese pa ndonjë procedurë formale të përzgjedhjes së qiramarrësve

Kriteri

Ligji nr. 03/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit, neni 7, përcakton që për shfrytëzimin e banesave lidhet kontratë me shkrim për qira, ndërmjet autoriteteve komunale dhe familjes përfituese.

Udhëzimi Administrativ nr.18/2010 për përmbajtjen e kontratës për banesën me qira joprofitabile, neni 4, ndër të tjera, përcakton që kontrata e qiradhënies nënshkruhet nga palët kontraktuese, dhe me këtë rregullohen marrëdhëniet reciproke të palëve, derisa me nenin 12,

ndër të tjerash përcaktohet që Kuvendi Komunal, çdo vit para aprovimit të shumës së qirasë vjetore, duhet të bëjë rivlerësimin e gjendjes ekonomike të familjeve, me qëllim të vazhdimit ose ndërprerjes së kontratës.

Rregullorja nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim, neni 8, përcakton që dhënia në shfrytëzim afatshkurtër e pronës së paluajtshme të komunës nga një (1) deri në pesëmbëdhjetë (15) vite bëhet përmes procedurës së ankandit publik.

Gjendja

- Në tridhjetë (30 raste), kontratat vjetore të qirasë për shfrytëzimin e njësive banesore nga familjet përfituese për programet e veçanta të banimit të vitit 2023, si dhe ato të vitit 2024, nuk ishin nënshkruar nga ana e qiramarrësve, por vetëm nga ana e komunës, derisa në katër (4) raste, kontratat e qirasë nuk ishin nënshkruar nga asnjëra palë.

Pas skadimit të kontratave vjetore të qirasë për njësitë banesore, të njëjtat janë vazhduar vit pas viti, pa ndonjë procedurë formale të përzgjedhjes dhe pa ndonjë rivlerësim të gjendjes ekonomike të familjeve nga komisioni vlerësues, me qëllim të vazhdimit ose ndërprerjes së kontratës.

- Me kontratat vjetore të qirasë për lokalin afarist, nuk ishte paraparë përtëritja e kontratës, ashtu që pas skadimit të afatit, e njëjta mund të vazhdohet me pëlqimin e ndërsjellë të palëve.

Pas skadimit të kontratave vjetore, të njëjtat janë vazhduar pa ndonjë procedurë formale të publikimit për dhënie në shfrytëzim, përzgjedhjes apo kontraktimit.

Shkaku

Kjo ka ndodhur për shkak të mungesës së kontrolleve të brendshme për të formalizuar procesin e kontraktimit të pronave të dhëna në shfrytëzim sipas kërkesave të legjislacionit përkatës.

Ndikimi

Mos nënshkrimi i kontratave të qirasë nga shfrytëzuesit e tyre pamundëson përcaktimin e të drejtave dhe obligimeve për palët kontraktuese, shkakton paqartësi për kushtet kontraktuale në mes komunës dhe shfrytëzuesve të pronave publike, si dhe vështirësi në inkasimin e të hyrave nga qiraja. Mos rivlerësimi vjetor gjendjes ekonomike të familjeve përfituese, nuk siguron se qiramarrësit plotësojnë kriteret ligjore për të përfituar nga programet e veçanta të banimit.

Mos zbatimi i procedurave të ankandit publik, për pronat që jepen në shfrytëzim afatshkurtër (1 deri 15 vjet) ndikon negativisht edhe në aspektin buxhetor të të hyrave komunale, pasi pamundëson përzgjedhjen e fituesit në bazë të çmimit më të lartë të ofruar në ankandin publik

dhe kushtet tjera të përcaktuara nga komuna.

Rekomandimi 2

Kryetari i Komunës duhet të sigurojë që kontratat e qirasë për të gjitha njësitë banesore të jenë të nënshkruara nga të dy palët dhe para çdo vazhdimi të kontratës për banesa sociale, të realizohet rivlerësimi i gjendjes ekonomike të përfituesve, përmes komisionit vlerësues, si bazë për vendimmarrje.

Për pronat afariste, pas skadimit të kontratave të qirasë, të zbatohet procedura formale e publikimit dhe përzgjedhjes, përfshirë ankandin publik kur është e aplikueshme, sipas kërkesave të rregullores përkatëse.

3. Monitorimi i pronave të dhëna në shfrytëzim dhe mbledhja e të hyrave nga qiraja

Kriteret: Mbikëqyrja e kontratave të qirasë rregullohet me nenin 22 të Ligjit nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

Gjithashtu, neni 28 i Ligjit 03/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit, përcakton që:

- Mbikëqyrja inspektuese mbi zbatimin e këtij ligji dhe akteve nënligjore të miratuara në bazë të këtij Ligji do të bëhet nga Inspektoratit Komunal përmes inspektorëve të autorizuar të urbanizmit.
- Inspektorët nga paragrafit 1 i këtij neni, gjatë kryerjes së inspektimit do të vërtetojnë shfrytëzimin e rregullt të banesave në përputhje me këtë ligj dhe aktet nënligjore respektivisht normat e përcaktuara për objektet e banimit.

Kontratat e qirasë që ishin pjesë e fushës së auditimit përmbanin klauzola/kushte të veçanta kontraktuale përfshirë edhe nenet përkatëse që rregullon pagesën e qirasë mujore, të cilat gjithashtu u shqyrtuan për zbatimin e tyre.

Gjendja e konstatuar: Bazuar në punën tonë audituese, është konstatuar se Komuna nuk ka arrite të administrojë dhe të ndërmarrë veprime konkrete për mbledhjen e të hyrave nga qiramarrësit.

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

Çështja 3 – Mos përcaktimi i çmimit të qirasë për çdo vit nga Kuvendi Komunal

Kriteri

Ligji nr. 03/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit, neni 9, përcakton që Kuvendi Komunal për çdo vit, aprovon shumën e qirasë vjetore për banesat e dhëna me qira. Këto banesa janë hapësira të destinuara dhe të përshtatshme për banim së bashku me hapësirat ndihmëse të cilat jepen përmes programeve të veçanta të banimit, që janë banime të përshtatshme dhe të përballueshme për familjet ose individët të cilët nuk janë në gjendje ekonomike t'i përballojnë ofertat e tregut të lirë të banesave dhe kanë nevojë për ndihmën e shtetit.

Gjendja

Në vitin 2012, Kuvendi Komunal i Fushë Kosovës, me vendim kishte aprovuar propozimin e caktimit të çmimit për m² për dhënien me qira të banesave në Kompleksin Banesor në fshatin Miradi të Epërme. Çmimet ishin ndarë në dy kategori, për kategorinë e parë 0.10€/m², dhe kategorinë e dytë 0.34€/m². Nga viti 2012, KK nuk kishte marrë vendim të ri për rishikim apo aprovim të çmimit të qirasë për banesat e dhëna me qira, siç kërkohet të bëhet për çdo vit, me ligjin përkatës.

Shkaku

Kjo ka ndodhur për shkak të mos ndjekjes dhe mos zbatimit të kërkesave ligjore nga ana e komunës sa i përket inicimit të rishikimit të tarifave të qiradhënies.

Ndikimi

Mos aprovimi i çmimit të qirasë vjetore për çdo vit, ndikon negativisht në aspektin të hyrave për buxhetin komunal, pasi çmimi i qirasë së përcaktuar para më shumë se 10 viteve, mund të mos jetë çmim i duhur dhe të mos i përshtatet nivelit të çmimeve me kushtet reale të tregut apo me nivelin e të ardhurave të banorëve.

Rekomandimi 3

Kryetari i Komunës duhet të ndërmarrë masa për inicimin e rishikimit të çmimit të qirasë për banesat e dhëna me qira në baza vjetore, për të siguruar pajtueshmëri me ligjin dhe menaxhim të drejtë të banesave sociale si dhe të ardhurave që rrjedhin nga to.

Çështja 4 – Mos pagesa me kohë e qirasë nga qiramarrësit e banesave dhe lokaleve afariste

Kriteri

Me nenin 1, pika 1.3 të Marrëveshjes mbi qiranë e banesave është përcaktuar se qiraja mujore të paguhet jo më vonë se më datën 10 të muajit në llogarinë bankare të komunës, derisa me nenin 3, pika 3.3, ndër të tjera përcaktohet që marrëveshja mbi qiranë mund të ndërpritet në rast se qiramarrësi nuk ofron dëshminë e pagesës së qirasë.

Me nenin 5, të kontratës për dhënie në shfrytëzim të lokalit afarist, përcaktohet që qiramarrësi obligohet që të paguajë qiranë në shumën prej 100€ në muaj, e cila shumë duhet të paguhet për çdo muaj të periudhës kontraktuese në llogarinë bankare të komunës. Dështimi në pagesën e qirasë, në periudhën prej 3 muajsh pandërprerë do të konsiderohet si formë serioze e shkeljes së kontratës, me mundësi të ndërprerjes së saj, dhe qiradhënësi e mbanë të drejtën që të padisë qiramarrësin për mos pagesën e qirasë, duke llogaritur edhe kamatën dhe dëmet eventuale që mund të shkaktohen, për shkak të ndërprerjes së kontratës.

Gjendja

- Qiramarrësit e njërive banesore nuk kanë paguar me kohë qiranë mujore të përcaktuar me kontratë. Në fund të vitit 2023, obligimet e qiramarrësve për qiranë e papaguara kishin arritur në 162,142€, derisa në fund të vitit 2024 ishin 175,675€.
- Gjithashtu, të hyrat e pa arkëtuara nga qiraja e lokaleve dhe hapësirave në pronësi komunale, në fund të vitit 2023 dhe 2024 ishin 28,265€. Këto të hyra të pa arkëtuara i takojnë periudhës 2011-2019. Qiramarrësit nuk kishin paguar me kohë qiranë, dhe për disa nga ta kontratat ishin ndërprerë nga Komuna.

Aktualisht, Komuna ka vetëm një kontratë aktive të qirasë së lokalit. Qiramarrësi i lokalit afarist, kishte paguar me vonesë qiratë mujore në vlerë 700€. Vonesat ishin deri 6 muaj.

Komuna nuk kishte ndërmarrë veprime ligjore ndaj qiramarrësve për mos pagesën me kohë të qirasë, dhe as nuk kishte ndërprerë kontratat për mos përmbushjen e kushteve kontraktuale.

Shkaku

Kjo ka ndodhur për shkak të mungesës së mekanizmave efektivë për monitorimin dhe mbledhjen e të hyrave nga qiraja, si dhe moszbatimit të masave ligjore dhe kontraktuale ndaj qiramarrësve për vonesat dhe mos pagesën e qirasë.

Ndikimi

Mos arkëtimi në kohë i të hyrave nga qiraja ndikon negativisht në për buxhetin e komunës, duke pamundësuar financimin e projekteve nga të hyrat vetanake, apo shfrytëzimin e mjeteve për mbulimin e kostos së administrimit, mirëmbajtjes, riparimet e rregullta dhe investuese në

objektet e banimit të dhëna me qira.

Rekomandimi 4

Kryetari i Komunës duhet të ndërmarrë masa të menjëhershme për vendosjen dhe zbatimin e mekanizmave për monitorimin dhe mbledhjen e qirasë në kohë, si dhe ndjekjen e veprimeve ligjore apo ndërprerjen e kontratave për qiramarrësit që nuk përmbushin kushtet kontraktuale dhe vonojnë pagesat.

PJESA IV. KONKLUZIONET

Bazuar në auditimin e kryer të pajtueshmërisë dhe dëshmitë e mbledhura të auditimit, konkluzionet dhe fushat për përmirësim në pajtueshmëri janë si më poshtë:

1. Në fushën / procesin e audituar: "*Planifikimi i procedurave të qiradhënies së pronës*", nuk ishin vendosur aktivitete të kontrollit për të siguruar pajtueshmërinë me kornizën ligjore. Komuna nuk kishte hartuar rregullore komunale për dhënie në shfrytëzim të pronës komunale në afat deri në një (1) vit. Mungesa e një rregulloreje të tillë pengon zbatimin e procedurave të rregullta dhe të dokumentuara për shfrytëzimin e pronës publike për periudha më të shkurtra se një vit dhe rritë rrezikun për keqmenaxhim, mungesë transparence dhe vendimmarrje joadekuate në administrimin e pasurisë komunale.
2. Në fushën / procesin e audituar: "*Procedurat e kontraktimit për dhënie në shfrytëzim të pronave*" nuk ishin vendosur aktivitete të kontrollit për të siguruar pajtueshmërinë me kornizën ligjore. Kjo për shkak se komuna nuk kishte aplikuar procedura të shpalljes publike dhe ankandit publik për shfrytëzimin e pronës komunale dhe kishte vazhduar kontratat e banesave pa një rivlerësim të gjendjes ekonomike apo proces të hapur përzgjedhës. Kontratat vjetore të qirasë së njërive banesore nuk ishin nënshkruar nga qiramarrësit, apo edhe në disa raste nga të dy palët kontraktuese. Kjo cenon integritetin ligjor dhe transparencën e skemave të banimit dhe përdorimit të pronës komunale. Mungesa e procedurave formale krijon hapësirë për praktika joadekuate, rrit rrezikun e keqpërdorimit të pasurisë publike dhe dobëson kontrollin institucional mbi shfrytëzimin e saj.
3. Në fushën / procesin e audituar: "*Monitorimi i pronave të dhëna me qira, dhe mbledhja e të hyrave nga qiraja*", jo të gjitha kontrollet e vendosura ishin zbatuar në vazhdimësi dhe në mënyrë të rregullt. Mos rishikimi vjetor i çmimit të qirasë për banesat sociale tregon për një mungesë të vazhdueshme të zbatimit të ligjit dhe mbikëqyrjes institucionale në këtë proces. Përdorimi i tarifave të vjetra për më shumë se një dekadë rrezikon drejtësinë sociale, shkakton humbje të të hyrave potenciale për komunën, dhe komprometon transparencën në menaxhimin e programeve të banimit social. Më tutje, mosrespektimi i afateve të pagesës nga qiramarrësit, së bashku me dështimin e komunës për të ndërmarrë veprime ligjore apo masa ndëshkuese në rastet e shkeljeve të përcaktuara në kontratë, tregon për dobësi serioze në funksionin e monitorimit dhe ekzekutimit të kontratave dhe dëmton të hyrat komunale.

PJESA V. REKOMANDIMET

Si rezultat i auditimit të kryer të pajtueshmërisë rekomandimet e mëposhtme i adresohen Kryetarit të Komunës dhe Kuvendit Komunal të Fushë Kosovës:

REKOMANDIMET PËR KRYETARIN E KOMUNËS

1. Inicimin e hartimit të rregullores komunale që rregullon procedurat dhe format për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme për periudhën më pak se një (1) vit, siç kërkohet me rregullat ligjore.
2. Nënshkrimi nga dy palët i kontratave të qirasë për të gjitha njësitë banesore dhe para çdo vazhdimi të kontratës për banesa sociale, të realizohet rivlerësimi i gjendjes ekonomike të përfituesve, përmes komisionit vlerësues, si bazë për vendimmarrje. Për pronat afariste, pas skadimit të kontratave të qirasë, të zbatohet procedura formale e publikimit dhe përzgjedhjes, përmes ankandit publik, sipas kërkesave të rregullores përkatëse.
3. Inicimin e rishikimit të çmimit të qirasë për banesat e dhëna me qira në baza vjetore, për të siguruar pajtueshmëri me ligjin dhe menaxhim të drejtë të banesave sociale si dhe të ardhurave që rrjedhin nga to.
4. Merren veprimet ligjore të nevojshme për të mbledhur detyrimet e papaguara të qirave dhe për të shqyrtuar mundësinë e ndërprerjes së kontratës për ata qiramarrës që nuk përmbushin kushtet e kontratave të nënshkruara.

REKOMANDIMET PËR KUVENDIN KOMUNAL

1. Miratimin e Rregullores komunale për dhënie në shfrytëzim të pronës komunale për më pak se një vit, duke përcaktuar format dhe procedurat për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës.
2. Për çdo vit, përveç aprovimit të shumës vjetore të qirasë, të bëjë edhe rivlerësimin e gjendjes ekonomike të familjeve përfituese nga programet e veçanta të banimit, me qëllim të vazhdimit ose ndërprerjes së kontratës.

PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR

Pas përcjelljes për komente të draft raportit të auditimit të pajtueshmërisë “Dhënia në shfrytëzim dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira” për periudhën 2023-2024 në Komunën e Fushë Kosovës, e njëjta nuk ka kthyer përgjigje brenda afatit ligjor prej 15 ditëve. Ekipi i auditimit të ZKA-së ka komunikuar me personat përgjegjës në kuadër të komunës për ta njoftuar në lidhje me tejkalimin e afatit, por Komuna edhe më tutje nuk ka kthyer përgjigje. Në mungesë të përgjigjes, ZKA ka publikuar raportin e auditimit të pajtueshmërisë “Dhënia në shfrytëzim dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira” për periudhën 2023-2024 për Komunën e Fushë Kosovës, pa letër konfirmim apo komente.

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