



Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

IZVEŠTAJA REVIZIJE USKLAĐENOSTI

**„DAVANJE NA KORIŠĆENJE I
UPRAVLJANJE OPŠTINSKOM
IMOVINOM DATOM NA ZAKUP U
OPŠTINI KOSOVO POLJE“ ZA
PERIOD 2023-2024**

TABELA SADRŽAJA	
SKRAĆENICE.....	2
I DEO IZVRŠNI REZIME.....	4
II DEO PREDMET I DELOKRUG REVIZIJE.....	5
1.1. NAZIV REVIZIJE I REVIDIRANI SUBJEKAT	5
1.2. PERIOD REVIZIJE	5
1.3. OPRAVDANOSTI I PRAVNI OSNOV ZA SPROVOĐENJE REVIZIJE.....	5
1.4. KORIŠĆENI STANDARDI REVIZIJE.....	5
1.5. OPIS PREDMETA REVIZIJE I DELOKRUGA REVIZIJE	6
1.6. CILJEVI REVIZIJE	6
1.7. KRITERIJUMI REVIZIJE.....	6
III DEO NALAZI.....	7
1. Planiranje o davanju na korišćenje opštinske nepokretne imovine	
2. Postupci davanja na korišćenje opštinske nepokretne imovine	
3. Praćenje ugovora o zakupu imovine.....	
IV DEO ZAKLJUČCI.....	14
V DEO PREPORUKE.....	15
VI DEO ODGOVORI REVIDIRANOG SUBJEKTA.....	16

Ovaj izveštaj je prevod sa originalne verzije na Albanskom jeziku. Uslučaju nedoslednosti provladava verzija na Abanskom jeziku.

SKRAĆENICE

- NKR – Nacionalna kancelarija revizije
- VRK – Vlada Republike Kosovo
- MJU – Ministarstvo javne uprave
- MSVRI – Međunarodni standardi vrhovnih revizorskih institucija
- SO – Skupština opštine

Nacionalna kancelarija revizije, u skladu sa međunarodno priznatim standardima revizije javnog sektora, vrši godišnje finansijske revizije i usklađenosti, koje su obavezujuće zakonom i revizijama učinka.

NKR kroz revizije pruža kvalitetne informacije o korišćenju javnih sredstava koja pomažu revidiranim subjektima da poboljšaju njihove sistema finansijskog upravljanja i kontrole, povećavajući transparentnost i odgovornost, sprečavanje korupcije i poboljšanje efikasnosti i delotvornosti javnih sredstava. Istovremeno, ovo će dodati vrednost njihovim operativnim i strateškim aktivnostima. Na taj način, mi povećamo poverenje u potrošnji javnih sredstava i igramo aktivnu ulogu u obezbeđivanju interesa poreskih obveznika i drugih interesnih strana u povećanju javne odgovornosti.

Kroz izveštaje o reviziji, mi smo pružali jasnu sliku o tome kako su vlada i javne institucije upravljale rashodima i prihodima, javnom imovinom i upravom na nivou zemlje.

Mi smo procenili efikasnost i delotvornost sistema interne kontrole, pravilno korišćenje resursa i drugih sistema u opštini Kosovo Polje.

Važna oblast kojoj Nacionalna kancelarija revizije posvećuje pažnju svake godine, jeste oblast upravljanja opštinskom imovinom, uzimajući u obzir da je to jedna od glavnih oblasti imovine. Ove revizije imaju važnu ulogu sa uticajem da se poveća transparentnost i efikasnost u upravljanju opštinskom imovinom i takođe u cilju povećanja vrednosti opštinske imovine.

Ova revizija je sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima vrhovnih revizorskih institucija (MSVRI 4000). Revizije usklađenosti koje preduzima Nacionalna kancelarija revizije su objektivni i pouzdani pregledi da se proceni da li su vladini postupci, sistemi, operacije, programi, aktivnosti i organizacije deluju u skladu sa ovlašćenjima.

Generalna revizorka je odlučila u vezi sa sadržajem izveštaja o reviziji "Davanje na korišćenje i upravljanje opštinskom imovinom datom na zakup u opštini Kosovo Polje".

Sastav revizorskog tima:

Blerina Krasniqi, Direktor Odeljenja revizije;

Ilir Abazi, Vođa revizorskog tima; i

Edon Kabashi, Član tima.

I. DEO IZVRŠNI REZIME

Nacionalna kancelarija revizije je sprovela reviziju usklađenosti na temu "Davanje na korišćenje i upravljanje opštinskom imovinom datom na zakup u opštini Kosovo Polje" za period 2023-2024. Cilj ove revizije je da se proceni da li je opština Kosovo Polje uspostavila postupke i obrasce za davanje na korišćenje nepokretne opštinske imovine kao i upravljanje imovinom i sredstvima datim na zakup, u skladu sa važećim zakonodavstvom.

Ova revizija obuhvata proces davanja i proces upravljanja aktivnim ugovorima o davanju na zakup, za period od januara 2023. do decembra 2024. godine, uključujući i ugovore zaključene u prethodnim godinama. Predmet ove revizije je bila opština Kosovo Polje.

Zaključak revizije je da opština Kosovo Polje nije uspela da pravilno upravlja imovinom koje je imala pod njenom upravom. Interne kontrole u praćenju i upravljanju imovinom nije pravilno funkcionisalo tokom čitavog procesa. Testiranje uzoraka je rezultiralo nepravilnostima.

Opština nema internu uredbu koja uređuje davanje na korišćenje opštinske imovine u roku od jedne (1) godine, čiji nedostatak ugrožava sprovođenje redovnih i dokumentovanih postupaka za davanje na korišćenje relevantne javne imovine.

Za 30 testiranih uzoraka stambenih jedinica, i jednog (1) poslovnog prostora, utvrdili smo da nakon isteka godišnjih ugovora o zakupu, isti su produženi iz godine u godinu, bez nikakvih formalnih postupaka obaveštenja za davanje na korišćenje, izbora ili ugovaranja. Isto tako, u četiri (4) slučaja, ugovori nisu bili potpisani od nijedne strane.

Mi smo identifikovali nedostatak redovnog procesa revidiranja cena zakupa za stanove socijalnog stanovanja, koji su dati na zakup, koja je uticala na štetu na moguće prihode opštine, kao rezultat neusklađivanja naknada sa ekonomskim uslovima porodica korisnica i promenama na tržištu.

U 35 slučajeva, identifikovali smo da zakupci nisu platili zakup u skladu sa rokom koji je utvrđen ugovorom. Iznos neplaćenog zakupa do kraja 2023. godine, bio je 190.407 €, dok je do kraja 2024. godine bio 203.940 €. Opština nije preduzela nikakve pravne radnje ili izvršne postupke kako bi naplatila nenaplaćene zakupe.

Da bi se otklonile identifikovane slabosti, potrebne su konkretne radnje i zbog toga smo dali preporuke za Skupštinu opštine i za predsednika opštine.

II. DEO PREDMET I DELOKRUG REVIZIJE

1.1.NAZIV REVIZIJE I REVIDIRANI SUBJEKAT

Opština Kosovo Polje je pravno lice na osnovu člana 5. Zakona o lokalnoj samoupravi. Kao pravno lice, opština ima pravne sposobnosti, između ostalog, da poseduje i upravlja imovinom i da zaključuje ugovore. Opština ima pravo da poseduje i upravlja nepokretnom i pokretnom imovinom. Opštine imaju pravo da, u skladu sa zakonom, izdaju na zakup nepokretnu imovinu.

U skladu sa članom 10. Zakona o lokalnoj samoupravi, opštinski organi su Skupština opštine i Predsednik opštine. Skupština opštine i Predsednik opštine imaju pravo da donesu akte i preduzmu sve mere sprovođenja u okviru svojih nadležnosti. Predsednik opštine ima pravo da donese uputstva i odluke iz svojih nadležnosti. Svi opštinski akti treba da budu u skladu sa ustavnim i pravnim sistemom Republike Kosovo.

Funkcije, uloge i odgovornosti opštine uređene su Statutom opštine, koji je Skupština opštine usvojila u julu 2012. godine.

Procene planiranja, postupke davanja na zakup i praćenje ugovora sprovode Direkcija za zdravstvo, Direkcija za katastar i geodeziju i Direkcija za budžet i finansije.

Za revidirani period, prihodi koje je ostvarila opština za 2023. godinu, iznosili su 3,345,157 €, od kojih su 1,901 € prihodi od zakupa i korišćenja opštinske imovine. S druge strane, ostvareni prihodi za 2024. godinu iznosili su 4,026,062 €, od kojih su 2,905 € bili prihodi od zakupa opštinske imovine.

1.2.PERIOD REVIZIJE

Ova revizija je obuhvatila vremenski period od 01.01.2023. do 31.12.2024. godine.

1.3.OPRAVDANOSTI I PRAVNI OSNOV ZA SPROVOĐENJE REVIZIJE

Nacionalna kancelarija revizije ima ustavni i zakonski mandat, za reviziju programa i projekata kojima upravljaju budžetske organizacije i koje se finansiraju iz budžeta Republike Kosovo. Revizija je sprovedena u skladu sa Zakonom br. 05/L-055 o Generalnom revizoru i Nacionalnoj kancelariji revizije Republike Kosovo, članom 21. i Godišnjim planom revizije NKR-a za period 2024/2025.

1.4.KORIŠĆENI STANDARDI REVIZIJE

Revizija je sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima vrhovnih revizorskih institucija (MSVRI), u skladu sa ONISA-P-10, MSVRI 130, Etičkim kodeksom, 400 principima revizije usklađenosti i 400 standardima revizije usklađenosti i Priručnikom za reviziju finansija i usklađenosti NKR-a, kao i sa drugim relevantnim zahtevima za reviziju usklađenosti. NKR je nezavisna od predmeta revizije. Verujemo da su dokazi revizije koje smo izneli dovoljni i

odgovarajući da iznošenje zaključaka revizije.

1.5.OPIS PREDMETA REVIZIJE I DELOKRUGA REVIZIJE

Delokrug revizije obuhvata tri sledeća procesa. Ovde su obuhvaćene informacije o tri procesa koja su bila u okviru revizije:

1. Planiranje postupaka za davanje na korišćenje opštinske imovine;
2. Postupci davanja na korišćenje opštinske imovine; i
3. Praćenje imovine koja je data na korišćenje i naplata prihoda od zakupa.

Tokom ove revizije nismo imali nikakva ograničenja koja su uticala na naš revizorski rad.

Dok, u aspektu postupaka imaće rasprostranjenost od faze planiranja davanja imovine na korišćenje do upravljanja dodeljenim ugovorima i dobijanja osiguranja da se ugovorni uslovi poštuju u potpunosti.

1.6.CILJEVI REVIZIJE

Da bi se utvrdio stepen usklađenosti odluka i aktivnosti rukovodstva sa zahtevima relevantnog regulatornog okvira, internim aktima i ugovorima u revidiranoj oblasti: "Davanje na korišćenje i upravljanje opštinskom imovinom datom na zakup u opštini Kosovo Polje za period 2023-2024". Mi smo ocenili da su:

1. Odluke i aktivnosti rukovodstva u skladu sa zahtevima relevantnih uredbi, internih akata i ugovora koji su potpisani u revidiranoj oblasti;
2. Proces davanja imovine na korišćenje je sproveden u skladu sa zakonskim zahtevima; i
3. Proces praćenja i upravljanja ugovorima je sproveden u kontinuitetu i u skladu sa zakonskim kriterijumima, kako bi se obezbedilo da je fakturisanje i naplata prihoda izvršeno u skladu sa ugovornim uslovima, i da je imovina koja je data koristi se u svrhu navedenu u ugovoru.

1.7.KRITERIJUMI REVIZIJE

Spisak zakona i uredbi kojima se uređuju postupci i upravljanje imovinom koja je data na korišćenje su:

- Zakon br. 03/L-040 o lokalnoj samoupravi;
- Zakon br. 06/L-021 o unutrašnjoj kontroli javnih finansija;
- Zakon br. 08/L-125 o javnoj svojini;
- Zakon br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni opštinske nepokretne imovine; i
- Zakon br. 03/L-164 o finansiranju posebnih programa stanovanja.

Podzakonski akti:

- Uredba (VRK) br. 09/2020 o utvrđivanju procedura o davanju na korišćenje i o razmeni opštinske nepokretne imovine;
- Administrativno uputstvo br. 18/2010 o sadržaju ugovora za stan sa neprofitabilnom kirijom; i
- Administrativno uputstvo br. 22/2010 o procedurama koristi od posebnih stambenih programa.

III. DEO NALAZI

NKR je u izvršenoj reviziji, identifikovala nedostatke u procesu planiranja, izdavanja na zakup opštinske imovine kao i na praćenje i upravljanje ugovorima o zakupu od strane opštine. Nedostaci koji su identifikovani prikazani su kroz nalaze revizije koji odražavaju način upravljanja počev od postupka ugovaranja za davanje na zakup opštinske imovine, proces procene zakupa, nadgledanje poštovanja ugovornih uslova kao i postizanje cilja. Nalazi koji su identifikovani zasnivaju se na relevantne dokumente primljenih od opštine, kao i od drugih aktera koji su uključeni u ovaj projekat.

U skladu sa Zakonom br. 03/L-040 o lokalnoj samoupravi, član 5. tačka b. i Zakonom br. 08/L-125 o javnoj svojini, član 2. opština ima pravne kapacitete da poseduje i upravlja imovinom. Opština Kosovo Polje upravlja stambenim kompleksom u selu Gornje Dobrevo, koji se koristi za socijalno stanovanje.¹ Trenutno, opština ima 58 ugovora sa korišćenje stambenih jedinica. Takođe, opština ima jedan aktivni ugovor o zakupu za davanje na korišćenje poslovnog prostora.

Delokrug ove revizije pokrio je tri (3) sledeća procesa:

- 1. Planiranje postupaka izdavanja na zakup imovine;**
- 2. Postupci ugovaranja za davanje na korišćenje imovine; i**
- 3. Praćenje imovine izdate na zakup i naplata prihoda od zakupa.**

1. Planiranje postupaka izdavanja na zakup imovine

Kriterijumi: Kriterijumi revizije u vezi sa fazom planiranja za davanje na korišćenje nepokretne opštinske imovine koji su primenjeni za ovu oblast revizije, proizilaze iz:

- Zakona br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni opštinske nepokretne imovine;
- Zakona br. 03/L-164 o finansiranju posebnih programa stanovanja.

¹ Na osnovu lista nepokretnosti, parcele u kojima se nalaze ove stambene jedinice su društvena svojina u vlasništvu Poljoprivredno-industrijskog kombinata „Kosova-Export“, koja je bila pod upravom Kosovske agencije za privatizaciju (KAP). Prema listu nepokretnosti, ova društvena svojina je kroz proces privatizacije 2006. godine izdata na zakup za 99 godina jednom ekonomskom operateru. Prema objašnjenjima opštine, 2009. godine, KAP je dala opštini Kosovo Polje da upravlja ovim stambenim jedinicama da se koriste za socijalno stanovanje. Mi nismo imali na raspolaganju ugovor između KAP-a i opštine Kosovo Polje, jer, prema rečima opštinskih službenika, nisu mogli da pronađu ugovor.

- Uredbe (VRK) br. 09/2020 o utvrđivanju procedura o davanju na korišćenje i o razmeni opštinske nepokretne imovine;
- Administrativnog uputstva br. 22/2010 o procedurama koristi od posebnih stambenih programa.

Utvrđeno stanje: Na osnovu našeg revizorskog rada, utvrđeno je da opština nije sprovela nikakve aktivnosti vezane za stvaranje regulatornog okvira i planiranje postupaka za izdavanje na zakup.

Na osnovu izvršenih testiranja usklađenosti, revizorski tim je identifikovao sledeća pitanja/neusklađenosti:

Pitanje 1 – Nedostatak opštinske uredbe koja uređuje davanje opštinske imovine na korišćenje

Kriterijum

U skladu sa Zakonom br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni opštinske nepokretne imovine, član 6. tačka 1.3 propisano je da opštine mogu dati na korišćenje opštinsku nepokretnu imovinu za manje od jedne (1) godine. Procedure i oblici za davanje na korišćenje opštinske nepokretne imovine za period do jedne (1) godine uređuju se i utvrđuju opštinskom uredbom.

Stanje:

Opština Kosovo Polje nema opštinsku uredbu koja uređuje postupke i oblike davanja na korišćenje nepokretne imovine u roku od manje od jedne (1) godine.

Uzrok

Ovo se desilo zbog nedostatka internih kontrola i nedelovanja Skupštine opštine i izvršnih vlasti opštine za izradu uredbe koja propisuje postupke i kriterijume za davanje na korišćenje opštinske imovine.

Uticaj:

Nedostatak pravila i postupaka za davanje na korišćenje opštinske imovine utiče i stvara pravne i proceduralne nejasnoće i utiče na to da proces davanja na korišćenje i upravljanje opštinskom imovinom ne bude u skladu sa zakonskim procedurama i zahtevima da proces ne bude transparentan.

Preporuka 1

Predsednik opštine treba da preduzme neophodne mere za pokretanje izrade i usvajanja opštinske uredbe koja uređuje postupke i oblike za davanje na korišćenje nepokretne imovine na period od manje od jedne (1) godine, kao što je propisano zakonskim propisima.

2. Postupci ugovaranja za davanje na korišćenje imovine

Kriterijumi: Kriterijumi revizije u vezi sa postupcima ugovaranja za davanje na korišćenje nepokretne opštinske imovine koji su primenjeni za ovu oblast revizije, proizilaze iz:

- Zakona br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni opštinske nepokretne imovine;
- Zakona br. 03/L-164 o finansiranju posebnih programa stanovanja.
- Uredbe (VRK) br. 09/2020 o utvrđivanju procedura o davanju na korišćenje i o razmeni opštinske nepokretne imovine;
- Administrativnog uputstva br. 22/2010 o procedurama koristi od posebnih stambenih programa.
- Administrativnog uputstva br. 22/2010 o procedurama koristi od posebnih stambenih programa.

Utvrđeno stanje: Na osnovu našeg revizorskog rada, utvrđeno je da za revidirani period, opština nije sprovela nijedan postupak javnog nadmetanja, izražavanja interesovanja ili pregovaranja za davanje na korišćenje imovine.

Na osnovu izvršenih testiranja usklađenosti, revizorski tim je identifikovao sledeća pitanja/neusklađenosti:

Pitanje 2 – Nepotpisivanje ugovora o zakupu od strane zakupca i priprema naknadnih godišnjih ugovora bez ikakve formalne procedure izbora zakupaca

Kriterijum

Zakon br. 03/L-164 o finansiranju posebnih programa stanovanja, u članu 7. propisuje da za korišćenje stanova zaključuje se pisani ugovor za zakup, između opštinskih organa i porodice korisnika.

Administrativno uputstvo br. 18/2010 o sadržaju ugovora stana sa neprofitabilnom kirijom, u članu 4, između ostalog propisuje da, ugovor o izdavanju na zakup potpisuju ugovorne strane i ovim se uređuju međusobni odnosi ugovornih strana, dok u članu 12, između ostalog, propisuje da, Skupština opštine, svake godine, pre odobrenja iznosa godišnjeg zakupa, treba da uradi ponovnu procenu ekonomskog stanja porodica, u cilju produženja i/ili prekida ugovora.

Uredba br. 09/2020 o utvrđivanju procedura o davanju na korišćenje i o razmeni opštinske nepokretne imovine, u članu 8. propisuje da, davanje na kratkoročno korišćenje opštinske

nepokretne imovine, što podrazumeva period od jedne (1) godine do petnaest (15) godina vrši se putem javne aukcije.

Stanje

- U trideset (30) slučajeva, godišnje ugovore o zakupu za korišćenje stambenih jedinica od strane porodica korisnika za posebne programe stanovanja iz 2023. godine, kao i one iz 2024. godine, nisu potpisali zakupci, već samo opština, dok u četiri (4) slučaja, ugovore o zakupu nisu potpisali nijedna strana.

Nakon isteka godišnjih ugovora o zakupu za stambene jedinice, isti su produženi iz godine u godini, bez ikakve formalne procedure izbora i bez ikakve ponovne procene ekonomskog stanja porodica od strane komisije za procenu, u cilju produženja ili raskida ugovora.

- Godišnjim ugovorima o zakupu za poslovni prostor, nije bilo predviđeno produženje ugovora, tako da, nakon isteka roka, isti se može produžiti uz obostranu saglasnost strana.

Nakon isteka godišnjih ugovora, isti su produženi bez ikakve formalne procedure obaveštavanja za davanje na korišćenje, izbor ili ugovaranje.

Uzrok

Ovo se desilo zbog nedostatka internih kontrola za formalizaciju procesa ugovaranja imovine date na korišćenje u skladu sa zahtevima relevantnog zakonodavstva.

Uticaj

Nepotpisivanje ugovora o zakupu od strane njihovih korisnika onemogućava utvrđivanje prava i obaveza za ugovorne strane, prouzrokuje nejasnoće u ugovornim uslovima između opštine i korisnika javne svojine, i takođe otežava naplatu prihoda od zakupa. Neizvršenje ponovne procene ekonomskog stanja porodica korisnika, ne obezbeđuje da zakupci ispunjavaju zakonske kriterijume za korišćenje posebnih programa stanovanja.

Nesprovođenje postupaka javnog nadmetanja, za imovinu koja se daje na kratkoročno korišćenje (1 do 15 godina) utiče negativno i u aspektu budžeta i opštinskih prihoda, jer onemogućava izbor pobjednika na osnovu najveće ponuđene cene u javnom nadmetanju i druge uslove koje postavlja opština.

Preporuka 2

Predsednik opštine treba da obezbedi da ugovori o zakupu za sve stambene jedinice budu potpisani od obeju strana i pre svakog produženja ugovora za socijalne stanove, treba izvršiti ponovnu procenu ekonomskog stanja korisnika, putem komisije za procenu, kao osnov za

donošenje odluke.

Za poslovne prostore, nakon isteka ugovora o zakupu, treba sprovesti formalne procedure obaveštavanja i izbora, uključujući javno nadmetanje, kada je to primenjivo, u skladu sa zahtevima relevantne uredbe.

3. Praćenje imovine izdate na zakup i naplata prihoda od zakupa

Kriterijumi: Nadgledanje ugovora o zakupu, uređeno je članom 22. Zakona br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni opštinske nepokretne imovine

Takođe, član 28. Zakona br. 03/L-164 o finansiranju posebnih programa stanovanja, propisuje da:

- Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i podzakonskih akata donetih na osnovu ovog zakona vršiće se od strane opštinskog inspektorijata preko ovlašćenih inspektora za urbanizam.
- Inspektori iz stava 1. ovog člana tokom vršenja inspekcije utvrdiće redovno korišćenje stanova u skladu sa ovim zakonom i sa podzakonskim aktima odnosno u skladu sa utvrđenim normama za objekte stanovanja.

Ugovori o zakupu koji su bili deo revizije sadržali su posebne ugovorne klauzule/uslove, uključujući relevantne članove koji uređuju plaćanje mesečnog zakupa, čije je sprovođenje takođe pregledano.

Utvrđeno stanje: Na osnovu našeg revizorskog rada, utvrđeno je da opština nije uspeła da upravlja i da preduzme konkretne radnje za naplatu prihoda od zakupaca.

Na osnovu izvršenih testiranja usklađenosti, revizorski tim je utvrdio sledeće:

Pitanje 3 – Neutvrđivanje cene zakupa svake godine od strane Skupštine opštine **Kriterijum**

Zakon br. 03/L-164 o finansiranju posebnih programa stanovanja, u članu 9. propisuje da, Skupština opštine svake godine usvaja iznos godišnjeg zakupa za stanove koji su dati na zakup. Ovi stanovi su prostori koji su namenjeni i prikladni za stanovanje, zajedno sa pomoćnim prostorijama, koji se daju kroz posebne programe stanovanja, koji predstavljaju prikladan i pristupačan smeštaj za porodice ili pojedince koji nisu ekonomski u stanju da priušte ponude slobodnog tržišta stanova i kojima je potrebna pomoć države.

Stanje

Skupština opštine Kosovo Polje je 2012. godine, odlukom usvojila predlog za određivanje cene po m² za izdavanje na zakup stanova u Stambenom kompleksu u selu Gornje Dobrevo. Cene su bile podeljene u dve kategorije, za prvu kategoriju 0.10€/m² i za drugu kategoriju 0.34€/m². Od 2012. godine, SO nije donela novu odluku o revidiranju ili usvajanju cene zakupa za

stanove koji su izdati na zakup, kao što se zahteva svake godine, u skladu sa relevantnim zakonom.

Uzrok

Ovo se desilo zbog nepoštovanja i nesprovođenja zakonskih zahteva od strane opštine u pogledu pokretanja revizije naknada za izdavanje na zakup.

Uticaj

Neusvajanje cene godišnjeg zakupa svake godine, utiče negativno na aspekt prihoda opštinskog budžeta, jer cena zakupa koja je utvrđena pre više od 10 godina, može da ne bude odgovarajuća cena i da ne bude u skladu sa stopom cena, sa realnim uslovima na tržištu ili sa stopom prihoda stanovnika.

Preporuka 3

Predsednik opštine treba da preduzme mere za pokretanje revidiranja cene zakupa za stanove koji su izdati na zakup, na godišnjoj osnovi, za obezbeđivanje usklađenosti sa zakonom i pravilnim upravljanjem socijalnim stanovima kao i prihodima koji se od njih ostvaruju.

Pitanje 4 - Neblagovremeno plaćanje zakupa od strane zakupaca stanova i poslovnih prostora

Kriterijum

Članom 1. tačka 1.3 Ugovora o zakupu stana, propisano je da se mesečni zakup plaća najkasnije do 10. u mesecu na bankovni račun opštine, dok je članom 3. tačka 3.3, između ostalog, propisano je da se ugovor o zakupu može raskinuti ako zakupac ne dostavi dokaz o plaćanju zakupa.

Članom 5. ugovora o davanju na korišćenju poslovnog prostora, propisano je da je zakupac dužan da plaća zakup u iznosu od 100 evra mesečno, iznos koji treba da bude uplaćen za svaki mesec ugovornog perioda na bankovni račun opštine. Neuspeh u plaćanju zakupa u periodu od 3 uzastopna meseca smatraće se teškim oblikom kršenja ugovora, uz mogućnost njegovog raskida, i zakupodavac zadržava pravo da tuži zakupca zbog neplaćanja zakupa, takođe obračunavajući kamatu i eventualnu štetu koja može nastati usled raskida ugovora.

Stanje

- Zakupci stambenih jedinica nisu blagovremeno plaćali mesečni zakup, koji je utvrđen ugovorom. Na kraju 2023. godine, neplaćene obaveze zakupaca za zakup dostigle su iznos od 162.142 €, dok su na kraju 2024. godine dostigle iznos od 175.675 €.

- Takođe, nenaplaćeni prihodi od zakupa lokala i prostora u vlasništvu opštine, na kraju 2023. i 2024. godine iznosili su 28,265 €. Ovi nenaplaćeni prihodi pripadaju periodu 2011-2019. Zakupci nisu blagovremeno platili zakup i nekima od njih opština je raskinula ugovore.

Trenutno, opština ima samo jedan aktivan ugovor o zakupu lokala. Zakupac poslovnog prostora je sa plaćao sa zakašnjenjem mesečni zakup u iznosu od 700 €. Kašnjenja su bila i do 6 meseci.

Opština nije preduzela pravne radnje protiv zakupaca za neblagovremeno plaćanje zakupa, niti je raskinula ugovore za neispunavanje ugovornih uslova.

Uzrok

Ovo se desilo zbog nedostatka efikasnih mehanizama za praćenje i naplatu prihoda od zakupa, kao i zbog nesprovođenja zakonskih i ugovornih mera protiv zakupaca zbog kašnjenja i neplaćanje zakupa.

Uticaj

Neblagovremena naplata prihoda od zakupa utiče negativno na budžet opštine, onemogućavajući finansiranje projekata iz sopstvenih prihoda, ili korišćenje sredstava za pokrivanje troškova upravljanja, održavanja, redovnih i investicionih popravki u stambenim objektima koji su izdati na zakup.

Preporuka 4

Predsednik opštine treba da preduzme hitne mere za uspostavljanje i sprovođenje mehanizama za praćenje i blagovremenu naplatu prihoda, i takođe da sledi zakonske radnje ili raskid ugovora zakupcima koji nisu ispunili ugovorne uslove i kasne sa uplatama.

IV. DEO ZAKLJUČCI

Na osnovu izvršene revizije usklađenosti i dokaza prikupljenih tokom revizije, doneti su sledeći zaključci i oblasti za poboljšanje usklađenosti:

1. U revidiranoj oblasti/procesu: „*Planiranje postupaka izdavanja na zakup imovine*“, nisu bile uspostavljene kontrolne aktivnosti za obezbeđivanje usklađenosti sa zakonskim okvirom. Opština nije izradila opštinsku uredbu o davanju na korišćenje opštinske imovine u roku do jedne (1) godine. Nedostatak takve uredbe ometa sprovođenje redovnih i dokumentovanih postupaka za korišćenje javne svojine za kraće periode od jedne godine i povećava rizik od lošeg upravljanja, nedostatka transparentnosti i neadekvatnog donošenja odluke u upravljanju opštinskom imovinom.
2. U revidiranoj oblasti/procesu: „*Postupci ugovaranja za davanje na korišćenje imovine*“ nisu bile uspostavljene kontrolne aktivnosti za obezbeđivanje usklađenosti sa zakonskim okvirom. To je zato što opština nije primenila postupke javnog oglasa i javnog nadmetanja za korišćenje opštinske imovine i produžila je ugovore stanova bez ponovne procene ekonomskog stanja ili otvorenog procesa izbora. Godišnji ugovori o zakupu stambenih jedinica nisu bili potpisani od strane zakupaca, ili, u nekoliko slučajeva od strane obeju ugovornih strana. Ovo ugrožava pravni integritet i transparentnost šema stanovanja i korišćenja javne svojine. Nedostatak formalnih procedura stvara prostor za neadekvatne prakse, povećava rizik od zloupotrebe javne svojine i slabi institucionalnu kontrolu nad njenim korišćenjem.
3. U revidiranoj oblasti/procesu: „*Praćenje imovine koja je data na zakup i naplata prihoda od zakupa*“, sve uspostavljene kontrole nisu bile primenjene u kontinuitetu i redovno. Nedostatak godišnjeg revidiranja cene zakupa za socijalne stanove pokazuje stalni nedostatak sprovođenja zakona i institucionalnog nadgledanja ovog procesa. Korišćenje starih naknada duže od jedne decenije, ugrožava socijalnu pravdu, prouzrokuje gubitke mogućih opštinskih prihoda, i ugrožava transparentnost u upravljanju programima socijalnog stanovanja,. Dalje, nepoštovanje rokova za plaćanje od strane zakupaca, zajedno sa neuspehom opštine da preduzme pravne radnje ili kaznene mere u slučajevima kršenja navedenih u ugovoru, pokazuje ozbiljne slabosti u funkciji praćenja i izvršenja ugovora i šteti opštinskim prihodima.

V DEO PREPORUKE

Kao rezultat izvršene revizije usklađenosti, Predsedniku opštine i Skupštini opštine Kosovo Polje daju se sledeće preporuke:

PREPORUKE ZA PREDSEDNIKA OPŠTINE

1. Pokretanje izrade opštinske uredbe koja uređuje postupke i oblike za davanje na korišćenje nepokretne imovine na period od najmanje jedne (1) godine, kao što je propisano zakonskim propisima.
2. Potpisivanje ugovora o zakupu od obeju strana za sve stambene jedinice i pre svakog produženja ugovora o socijalnim stanovima, izvršiti ponovnu procenu ekonomskog stanja korisnika, putem komisije za procenu, kao osnov za donošenje odluke. Za poslovne prostore, nakon isteka ugovora o zakupu, treba sprovesti formalne procedure obaveštavanja i izbora, putem javnog nadmetanja, u skladu sa zahtevima relevantne uredbe.
3. Pokretanje revidiranja cene zakupa za stanove koji su izdati na zakup, na godišnjoj osnovi, za obezbeđivanje usklađenosti sa zakonom i pravilnim upravljanjem socijalnim stanovima kao i prihodima koji se od njih ostvaruju.
4. Preduzeti neophodne pravne radnje za naplatu neizmirenih obaveza za zakup i za razmatranje mogućnosti raskida ugovora onim zakupcima koji ne ispunjavaju uslove potpisanih ugovora.

PREPORUKE ZA SKUPŠTINU OPŠTINE

1. Usvajanje Opštinske uredbe o davanju na korišćenje opštinske imovine za manje od godinu dana, utvrđivanjem oblika i postupaka za davanje na korišćenje nepokretne opštinske imovine.
2. Svake godine, pored odobravanja godišnjeg iznosa zakupa, da vrši i ponovnu procenu ekonomskog stanja porodica korisnika za posebne programa stanovanja, u cilju produženja ili raskida ugovora.

VI. DEO ODGOVORI REVIDIRANOG SUBJEKTA

Nakon što je razmotreno pitanje za komentare na nacrt izveštaja o reviziji usaglašenosti "Davanje na korišćenje i upravljanje opštinskom imovinom datom na zakup u opštini Kosovo Polje" za period 2023-2024, isti nije odgovorio u zakonskom roku od 15 dana. Revizorski tim NAO-a je komunicirao sa odgovornim licima u opštini kako bi ih obavestio o prekoračenju roka, ali opština još uvek nije odgovorila.

U odsustvu odgovora, NAO je objavio izveštaj o reviziji usaglašenosti "Davanje na korišćenje i upravljanje opštinskom imovinom datom na zakup u opštini Kosovo Polje" za period 2023-2024 za opštinu Kosovo Polje, bez potvrdnog pisma ili komentara.

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