



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 SUHAREKËS”
PËR PERIUDHËN 2023-2024**

Përmbajtja

PËRMBLEDHJE E PËRGJITHSHME	4
I. HYRJE	4
1. TITULLI DHE SUBJEKTI I AUDITUAR	5
2. PERIUDHA E AUDITUAR	6
3. ARSYETIMI DHE BAZA LIGJORE PËR KRYERJEN E AUDITIMIT	6
4. STANDARDET E AUDITIMIT TË APLIKUARA.....	6
5. OBJEKTIVAT E AUDITIMIT	6
6. FUSHËVEPRIMI I AUDITIMIT	6
7. KRITERET AUDITIMIT	8
III. GJETJET E AUDITIMIT	9
1. Planifikimi për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale	9
2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale	9
3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës	12
PJESA IV. KONKLUZION	19
PJESA V. REKOMANDIMET	20
PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUA	21

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 Suharekës

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 në Komunën e Suharekës'' për periudhën 01.01.2023 - 31.12.2024 përfshirë edhe kontratat bazë të lidhura vitet e mëhershme''.

Përbërja e ekipit të auditimit:

Blerim Kabashi, Drejtor i departamentit të auditimit;

Florim Beqiri, Udhëheqës i ekipit; dhe

Mexhit Ferati, Anëtar i ekipit

1. PJESA I. PËRMBLEDHJA E PËRGJITHSHME

Zyra Kombëtare e Auditimit ka kryer auditimin e pajtueshmërisë me temën "Dhënia në shfrytëzim e pronave komunale dhe menaxhimi i tyre në Komunën e Suharekës". Objektivi i këtij auditimi është të vlerësohet nëse Komuna e Suharekës 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 për periudhën janar 2023 deri në dhjetor 2024 dhe procesin e menaxhimit të kontratave të pronave me qira. Subjekt i këtij auditimi ishte Komuna e Suharekës me njësitë vartëse të saj.

Konkluzioni i auditimit është se Komuna e Suharekës nuk ka arritur të ruajë dhe të rrisë vlerën e pronave të dhëna me qira, të cilat ishin nën administrimin e saj.

Ndonëse Komuna kishte hartuar dhe publikuar në ueb-faqen e saj listën e veçantë të pronave të planifikuara për dhënie në shfrytëzim apo këmbim gjatë vitit 2023 dhe 2024, Komuna nuk kishte ndërmarrë asnjë veprim për iniciimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim të pronave të përfshira në listën e publikuar për vitin 2023 ku ishin 127 prona dhe 4 lokale afariste .

Ndërsa, nga lista e publikuar për vitin 2024, deri në fund të vitit 2024 ishin zhvilluar vetëm tri (3) procedura nga gjithsej 130 prona dhe pese (5) lokale që ishin planifikuar për t'u dhënë me qira.

Në gjashtë (6) raste që ndërlidhen me vitet 2020 dhe 2021, Komuna nuk kishte formuar komision vlerësues për secilin vendim të Kuvendit Komunal, për zbatimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme siç kërkohet me ligj.

Komuna nuk e kishte monitoruar në tërësi zbatimin e kontratave për pronën komunale të dhëna në shfrytëzim.

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

Në katër (4) raste për mostrat e shqyrtuara lidhur me menaxhimin e kontratave, për pronat që komuna i kishte dhënë më qira, kontratat nuk ishin në pajtim me ligjin.

Në gjashtë (6) raste qiramarrësit nuk kishin respektuar kontratën për tu pajisur me leje ndërtimore, përderisa komuna nuk kishte ndërmarr veprime për shkëputjen e kontratës.

Në pesë (5) raste nuk ishte respektuar plani investiv nga qiramarrësit.

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

2. PJESA II. LËNDA E AUDITUAR DHE FUSHËVEPRIMI

1.1 TITULLI DHE SUBJEKTI I AUDITUAR

Komuna e Suharekës 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. Komunat 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 nëntor 2008.

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

Për periudhën e audituar, buxheti i Komunës për vitin 2023 ishte 22,677,570€ prej të cilave 177,392€ janë të hyra nga qiraja e pronës komunale. Ndërsa, buxheti për vitin 2024 ishte 25,425,215€ prej të cilave 185,958€ ishin të hyra nga qiraja e pronës komunale.

3. PERIUDHA E AUDITUAR

Periudha e audituar është 01.01.2023– 31.12.2024

4. ARSYETIMI DHE BAZA LIGJORE PËR KRYERJEN E AUDITIMIT

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

5. STANDARDET E AUDITIMIT TË APLIKUARA

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

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 e Pronës Komunale”.

1. Nëse për pronat dhe asetet të cilat janë dhënë me qira nuk ka konteste pronësore, gjinden në regjistrin kadastral të komunës, është marrë aprovimi paraprak nga ana e Kuvendit Komunal dhe është bërë publike lista e pronave në dispozicion për dhënie në shfrytëzim siç kërkohet me legjislacionin në fuqi;
2. Nëse pronat dhe asetet të cilat janë dhënë me qira, janë në përputhje me legjislacionin në fuqi;
3. Nëse për kontratat e nënshkruara, procesi i monitorimit ka qenë i vazhdueshëm dhe sipas kriterëve ligjore, për tu siguruar se faturimi dhe arkëtimi i të hyrave, është bërë sipas kushteve të kontratës, nëse prona e dhënë në shfrytëzim, shfrytëzohet për qëllimin e përcaktuar në kontratë.

7. FUSHËVEPRIMI I AUDITIMIT

7.1. Fushëveprimi i auditimit

Objektivi i auditimit përfshin tre proceset e mëposhtme.

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

1. Planifikimi për dhënie në shfrytëzim të pronave komunale;

2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronave komunale;
3. Monitorimi i kontratave.

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

Derisa në aspektin e procedurave shtrirja ishte 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.

7.2. Përzgjedhja e mostrave të auditimit

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

Nën-procesi "Planifikimi i pronës komunale për dhënie në shfrytëzim, ofertimit dhe kontraktimit" – popullacioni për përcaktimin e mostrës formohet nga gjithsej 7 procedura të realizuara nga viti 2023 deri më 31.12.2024. Duke qenë se numri i procedurave është i vogël, kemi testuar të gjitha procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës komunale gjatë kësaj periudhe. Përveç kësaj ne kemi testuar si mostër edhe 12 procedura nga viti 2018 deri 2022. Pra në total ne kemi testuar si procedurë 19 mostra.

5.2.2. Menaxhimi Pronës "Dhënia me qira e pronave nga komuna" - popullacioni përbëhet nga 97 kontrata aktive (të lidhura para dhe gjatë periudhës së audituar), ne i kemi përzgjedhur 32 mostra për testim.

8. 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. 03/L-049 për Financat e Pushtetit lokale;
3. Ligji Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;
4. Ligji Nr. 06/L-021 Për Kontrollin e Brendshëm të Financave Publike dhe
5. 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 dhe
2. Të gjitha rregullat dhe rregulloret tjera përkatëse për aktivitetet e dhënies dhe menaxhimit të pronës.

III. GJETJET E AUDITIMIT

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

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

Kriteret: Kriteret e auditimit lidhur me fazën e Planifikimit për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale të aplikuara për këtë fushë të audituar burojnë nga Ligji Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës dhe Rregullores (QRK) Nr. 09/2020 për Përcaktimin e Procedurave të Dhënies në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

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

- a) Për periudhën e audituar, Komuna ka publikuar lista të përgjithshme dhe të veçanta të pronave të paluajtshme;
- 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..

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 19 procedura të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme komunale. Gjatë ekzaminimit, ekipi i auditimit ka konstatuar si vijon:

- a) Komuna sipas Neni 13 i Ligji Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës kishte publikuar listën e përgjithshme të pronave të paluajtshme të komunës, si dhe listën e veçantë të pronave që planifikohen për dhënien në shfrytëzim për vitin vijues deri me 31 dhjetor, duke arsyetuar interesin publik dhe zhvillimin ekonomik të komunës. Megjithatë, nuk kishte ndërmarrë asnjë veprim për iniciimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim të pronave të përfshira në listën e

publikuar për vitin 2023. Ndërsa, nga lista e publikuar për vitin 2024, deri në fund të vitit 2024 ishin zhvilluar vetëm tri (3) procedura;

- b) Komuna kishte formuar komisionet e vlerësimit sipas neni 17 i Ligji Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës me përjashtim të gjatë (6) rasteve në të cilat nuk është respektuar në plotëni ky nen;
- c) Të gjitha pronat që janë dhënë me qira gjatë periudhës së audituar janë miratuar paraprakisht nga Kuvendi Komunal për ndarje në shfrytëzim në përputhje me nenin 6 të Rregullores Nr. 09/2020;
- d) Komuna ka vendosur për dhënien e pronës së paluajtshme komunale në shfrytëzim sipas nenit 6 të Ligji Nr. 06/L-092 për dhënien për shfrytëzim dhe shkëmbim të pasurive të paluajtshme komunale;
- e) Të gjitha pronat e paluajtshme komunale të dhëna në shfrytëzim gjatë periudhës së audituar kishin përmbushur kriteret e përcaktuara në nenin 5 të Ligjit Nr. 06/L-092 për dhënien për shfrytëzim dhe shkëmbim të pasurive të paluajtshme komunale;
- f) Të gjitha pronat që janë ndarë në shfrytëzim gjatë periudhës së audituar janë dhënë përmes procedurave për ndarjen në shfrytëzim të pronës së paluajtshme sipas nenit 8 të Ligjit Nr. 06/L-092.

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: Mosinicimi i procedurave për dhënie në shfrytëzim të pronës komunale nga listat e publikuara

Kriteri: Neni 13 i Ligji Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës paragrafi 1 parasheh “Komuna duhet të publikon listën e përgjithshme të pronave të paluajtshme të komunës, si dhe listën e veçantë të pronave që planifikohen për dhënien në shfrytëzim për vitin vijues deri me 31 dhjetor, duke arsyetuar interesin publik dhe zhvillimin ekonomik të komunës”.

Gjendja: Në fund të vitit 2022, Komuna kishte hartuar dhe publikuar në ueb-faqen e saj listën e veçantë të pronave të planifikuara për dhënie në shfrytëzim apo këmbim gjatë vitit 2023, e cila përmbante 127 prona (toka) dhe katër (4) lokale afariste. Po ashtu, në fund të vitit 2023 ishte hartuar dhe publikuar edhe lista për vitin 2024, që përfshinte 130 prona dhe pesë (5) lokale afariste.

Megjithatë, nga analiza e dokumentacionit dhe informatave të siguruar nga Komuna, kemi gjetur së gjatë vitit 2023, Komuna nuk kishte ndërmarrë asnjë veprim për iniciimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim të pronave të përfshira në listën e publikuar për vitin 2023. Ndërsa, nga lista e publikuar për vitin 2024, deri në fund të këtij viti ishin zhvilluar vetëm tri (3) procedura, të cilat kanë rezultuar me lidhjen e kontratave përkatëse për shfrytëzim të pronës komunale.

Shkaku: Kjo ka ndodhur si rezultat i dështimit të kontrollit të brendshëm për të siguruar monitorimin dhe zbatimin e planeve të hartuara për dhënien e pronës komunale në shfrytëzim.

Ndikimi: Mos përmbushja e planeve të hartuara për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale ndikon në efikasitetin e menaxhimit të pronës komunale, çon në mosarritjen e objektivave të komunës si dhe pamundësinë për të realizuar të hyra për buxhetin e komunës.

REKOMANDIMI 1:

Kryetari duhet të sigurojë iniciimin dhe zbatimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim të pronave të përfshira në listat vjetore të publikuara, në mënyrë që të arrihen objektivat e planifikuara.

Çështja 2: Mungesa e komisioneve vlerësuese për secilin rast të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale

Kriteri: Neni 17 i Ligji Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës paragrafi 1 parasheh “Për zbatimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, formohet Komisioni Vlerësues në përbërje prej pesë (5) anëtarëve. Më tutje, paragrafi 6 i këtij neni parasheh “Për secilin vendim paraparak të Kuvendit të Komunës formohet komisioni vlerësues”.

Gjendja: Gjatë auditimit kemi vërejtur se në gjashtë (6) raste që ndërlidhen me vitet 2020 dhe 2021, Komuna nuk kishte formuar komision vlerësues për secilin vendim të Kuvendit Komunal, për zbatimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme siç kërkohet me ligj. Në vend të kësaj, procedurat ishin zbatuar nga një komision i emëruar më 28.06.2019, i cili i kishte zbatuar procedurat për raste të ndryshme pa u riemëruar specifikisht për secilin proces.

Shkaku: Kjo ka ndodhur për shkak të mungesës së kontroleve të brendshme dhe zbatimit jo të plotë të kërkesave ligjore nga ana e autoriteteve komunale.

Ndikimi: Mungesa e komisioneve vlerësuese për secilin rast mund të ndikon që kontrollet e brendshme për dhënie në shfrytëzim të pronës komunale të mos sigurojnë që procedurat të jenë tërësisht në përputhje me kërkesat ligjore.

REKOMANDIMI 2:

Kryetari duhet të sigurojë që për secilin vendim të Kuvendit Komunal që ka të bëjë me dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, të formohet komision i veçantë vlerësues, në përputhje me kërkesat e nenit 17 të Ligjit nr. 06/L-092.

3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës

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

- Komuna mbikëqyrë zbatimin e kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës sipas planit dinamik të zbatimit.
- Kryetari i Komunës është i obliguar që brenda raportimeve të rregullta gjashtë (6) mujore t'i paraqesë Kuvendit të Komunës raportin specifik për monitorimin e zbatimit të kontratave

dhe përmbushjen e qëllimit për ndarjen në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, deri në fillimin e zbatimit dhe arritjen e qëllimit për ndarjen e pronës në shfrytëzim.

- Në rast të dështimit të zbatimit të planit dinamik të kontratës për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës me tejkallim të afateve të përcaktuara në kontratë, kryetari do të nxjerrë vendimin për zgjidhjen e kontratës. Me këtë vendim do të njoftohet Kuvendi i Komunës.
- Në rast të identifikimit të shkeljes së kontratës ose devijimit të shfrytëzuesit nga qëllimi i shfrytëzimit të pronës së paluajtshme të komunës, kryetari i komunës është i obliguar që në çdo kohë të informojë me shkrim Kuvendin e Komunës, së bashku me rekomandimin e tij për ndërprerje të kontratës ose ndërmarrjes së masave të vendosura ndaj përdoruesit për zbatimin e kontratës.

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

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

Çështja 3: Mos raportim dhe mungesë e mbikëqyrjes së plotë të kontratave për shfrytëzimin e pronës komunale

Kriteri: Neni 22 i Ligji Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës paragrafi 1 parasheh “Komuna mbikëqyrë realizmin e kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës sipas planit dinamik realizues”. Më tutje, paragrafi 2 i këtij neni parasheh “Kryetari i Komunës obligohet që në raportet e tij të rregullta gjashtë (6) mujore t’i paraqet Kuvendit të Komunës edhe raportimin e veçantë për monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, deri në fillimin e implementimit dhe arritjes së qëllimit të dhënies së pronës në shfrytëzim”.

Gjendja: Me datë 14.01.2019, Kryetari i Komunës kishte formuar një komision për mbikëqyrjen e zbatimit të kontratave për shfrytëzimin e tokave bujqësore dhe ndërtimore në Zonën Industriale në Shirokë dhe Agrozonën Industriale në fshatin Samadraxhë. Ky komision kishte raportuar më 31.03.2021, por vetëm për Agrozonën Industriale, ndërsa nuk kishte raportuar lidhur me Zonën Industriale në Shirokë, ndonëse kjo ishte pjesë e objektit të punës së tij. Në raportet e paraqitur për Agrozonën Industriale në Samadraxhë, komisioni kishte konstatuar se disa nga shfrytëzuesit e pronës komunale nuk ishin duke respektuar kushtet e kontratës. Si rezultat, komisioni kishte rekomanduar që në 10 raste të bëhet ndërprerja e kontratave. Bazuar në këto rekomandime, Kryetari i Komunës kishte ndërmarrë veprime për shkëputjen e kontratave për këto 10 raste.

Më tej, më datë 04.04.2023, Kryetari i Komunës kishte formuar një komision të ri për mbikëqyrjen e zbatimit të kontratave në të dy zonat e lartpërmendura. Me këtë vendim është shfuqizuar vendimi i mëparshëm i vitit 2019. Komisioni i ri, më datë 04.04.2025, kishte hartuar një raport për Kryetarin, që përfshinte të dhëna për të dy zonat. Raporti ka identifikuar gjetje të ndryshme e ndër tjerash ishin: mospajisje me leje ndërtimore nga shfrytëzuesit, ndonëse kjo parashihet me kontratë, ndërrim destinimi të veprimtarisë, biznese joaktive pavarësisht se kontrata është e lidhur për një afat prej 99 vjetësh.

Nga sa u theksua më sipër, është e qartë se komuna ka dështuar të sigurojë një mbikëqyrje të plotë në lidhje me zbatimin e kontratave për pronat komunale të dhëna në shfrytëzim. Mbikëqyrja është fokusuar vetëm në këto dy zona, ndërkohë që nuk është formuar asnjë komision për mbikëqyrjen e zbatimit të kontratave për pronat e tjera të komunës, duke shkaktuar mangësi në mbikëqyrjen.

Përveç tjerash, Kryetari nuk kishte bërë raportimin e veçantë në Kuvendin e Komunës për monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme.

Shkak: Monitorimi jo i plotë i pronave komunale të dhëna në shfrytëzim kishte ndodhur si rezultat i dështimit të theksuar të mekanizmave të kontrollit të brendshme dhe mbikëqyrjes në menaxhimin dhe zbatimin e kontratave të dhëna në shfrytëzim të pronës komunale. Sa i përket mos raportimit nga komisioni i parë për Zonën Industriale, sipas sqarimeve të dhëna nga ky komision, kjo kishte ndodhur për shkak të situatës së krijuar nga pandemia, me ç'rast katër (4) anëtarë të tij ishin prekur me COVID-19.

Ndikimi: Moszbatimi i plotë i mbikëqyrjes dhe mungesa e raportimit të rregullt kanë ndikuar që pronat komunale të mos shfrytëzohen në përputhje me kushtet kontraktuale, duke krijuar hapësirë për përdorim joefikas të pasurisë komunale, mos përmbushje të qëllimit të dhënies në shfrytëzim dhe humbje të të hyrave për komunën. Mungesa e kontrolleve të duhura mund të krijoj hapësirë për keqpërdorim të paligjshëm të këtyre pronave nga përfituesit e kontraktuar apo palë të tjera të pa autorizuar.

REKOMANDIMI 3:

Kryetari i Komunës duhet:

- Të sigurojë funksionalizimin e një sistemi gjithëpërfshirës të mbikëqyrjes për të gjitha pronat komunale të dhëna në shfrytëzim, duke përfshirë formimin e komisioneve të veçanta për zonat e tjera të komunës, përveç atyre në Shirokë dhe Samadraxhë. Po ashtu, duhet të ndërmerren veprime të vazhdueshme për monitorim të rregullt, adresim të shkeljeve kontraktuale dhe përditësim të dokumentacionit për secilin shfrytëzues.

Kuvendi Komunal duhet:

- Të kërkojë nga Kryetari i Komunës raportime të rregullta gjashtë (6) mujore dhe të detajuara lidhur me menaxhimin e pronave komunale në tërësi, realizimin e kontratave për pronat e dhëna në shfrytëzim, duke përfshirë të dhëna mbi respektimin e kushteve kontraktuale, gjendjen aktuale të pronave dhe masat e ndërmarra në rast të parregullsive.

Çështja 4: Shfrytëzimi i pronës komunale pa kontrata të vlefshme

Kriteri: Neni 23 i Ligji Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës paragrafi 1 parasheh "Pas përfundimit të afatit të përcaktuar në

kontratën për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, prona i kthehet komunës”. Po ashtu paragrafi 2 i këtij neni parasheh “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 auditimit kemi vërejtur se në dy (2) raste, pronat komunale përkatësisht lokalet afariste në pronësi të Komunës së Suharekës janë duke u shfrytëzuar nga palët (individë apo biznese), ndonëse kontratat e tyre kanë skaduar. Po ashtu dy (2) kontrata ishin lidhura me afat të pa kufizuar.

- Njëra kontratat për shfrytëzim kishin skaduar më 31.12.2013 dhe tjetra me 31.12.2014.
- Njëra kontratat ishin të lidhura me afat të pa kufizuar, me 19.01.2007 dhe tjetra me 01.01.2007.

Të gjitha këto lokale ndodhen në rrugën “Brigada 123” në Suharekë.

Vlen të theksohet se, pavarësisht mungesës së kontratave, Komuna ka vazhduar faturimin e rregullt për këto raste dhe shfrytëzuesit kanë kryer pagesat për çdo vit.

Shkaku: Kjo ka ndodhur si rezultat i mangësive në funksionimin e kontrollit të brendshëm dhe mungesës së një sistemi të mirëfilltë për monitorim të vazhdueshëm nga ana e Komunës për të siguruar menaxhimin e ligjshëm dhe efektiv të pronës komunale.

Ndikimi: Lejimi i shfrytëzimit të pronës komunale pa kontrata të vlefshme ose përmes kontratave me afat pa kufizim, paraqet mospërputhje me kërkesat ligjore për administrimin e pasurisë së komunës dhe mund të cenojë parimet e transparencës dhe të menaxhimit të mirë të pasurisë komunale.

REKOMANDIMI 4:

Kryetari duhet të sigurojë që kontratat për shfrytëzimin e pronës komunale, përkatësisht të lokaleve afariste, të rregullohen në përputhje me Ligjin për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Çështja 5: Mungesa e veprimit për mosrespektim e kontratës

Kriteri: Në kontratën e lidhur ndërmjet Komunës dhe shfrytëzuesit të tokës ndërtimore parashihet që qiramarrësi është i detyruar të pajiset me leje ndërtimore brenda afatit të përcaktuar në kontratë. Në rast se qiramarrësi nuk arrin të pajiset me leje ndërtimore brenda këtij afati, i humbet e drejta e shfrytëzimit të tokës ndërtimore dhe Komuna fillon procedurat për shkëputjen e kontratës.

Gjendja: Gjatë auditimit, për mostrat e përzgjedhura kemi kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Planifikimit dhe Mjedisit të dhëna nëse qiramarrësit e tokave ndërtimore janë pajisur me leje ndërtimore brenda afatit të përcaktuar me kontratë, si një nga detyrimet kontraktuale të vendosura paraprakisht nga Komuna. Nga të dhënat e pranuar është konfirmuar se në gjashtë (6) raste, qiramarrësit nuk ishin pajisur me leje ndërtimore, megjithëse afati

kontraktual kishte kaluar. Përkundër kësaj, Komuna nuk kishte ndërmarrë asnjë veprim për inicimin e procedurave për shkëputje të kontratave, siç kërkohet në mënyrë eksplicite në dispozitat kontraktuale.

Shkak: Kjo ka ndodhur për shkak të mungesës së monitorimit adekuat nga ana e Komunës për zbatimin e kushteve kontraktuale nga qiramarrësit.

Ndikimi: Mospërmbushja e obligimeve nga ana e qiramarrësve, e shoqëruar me mungesën e reagimit të duhur nga Komuna, ka ndikuar drejtpërdrejt në mosrespektimin e kushteve kontraktuale dhe u ka krijuar qiramarrësve hapësirë për të ndërtuar pa leje ndërtimore.

REKOMANDIMI 5:

Kryetari duhet të sigurojë së do të bëhet monitorim i rregullt i zbatimit të kontratave të shfrytëzimit të tokës ndërtimore, duke vënë theks të veçantë në respektimin e afateve për pajisjen me leje ndërtimore. Në rast të mosrespektimit të këtyre kushteve, Kryetari duhet fillojë procedurat për shkëputjen e kontratave, sipas dispozitave të përcaktuara në kontratë.

Çështja 6: Mosrespektimi i kontratës si dhe mos përmbushje e planit investiv nga qiramarrësi

Kriteri: Sipas kontratës qiramarrësi është i obliguar që t'i përmbahet afatit për ndërtim të objektit, përkatësisht të realizoj programin investiv sipas dinamikës së prezantuar me planin e ofruar. Qiramarrësi nuk ka të drejtë që parcelën e marr me qira ta bartë tek personi i tretë me nënqira apo çfarëdo mënyre tjetër, përveç rasteve kur lejohet nga qiradhënësi. Po ashtu kontrata përcakton se "Qiramarrësi mund ta ndryshon ushtrimin e veprimtarisë së vet dhe mund të bënë ndryshime në infrastrukturën e instaluar vetëm pas marrjes së pëlqimit nga ana e qiradhënësit". Mosrespektimi i kushteve të kontratës i jep të drejtë qiradhënësit ta shkëpus njëanshëm kontratën, pa paralajmërim.

Gjendja: Nga ekzaminimi fizik kemi gjetur se:

- Kontrata e lidhur më 15.08.2022, për një periudhë prej 99 vitesh, për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të parcelave me numër 313/26 dhe 313/27, e cila gjendet në Agro Zonën Industriale në Samadraxh të Suharekës, e kishte për qëllim zhvillimin e veprimtarisë afariste për prodhimin e mishit- të viçit, pulës dhe peshkut, nuk ishte respektuar, pasi qiramarrësi nuk kishte filluar asnjë investim të paraparë sipas planit investiv dhe kontratës.
- Me kontratën e datës 09.10.2009, ishte dhënë në shfrytëzim afatgjatë parcela me numër P-075, për një periudhë prej 99 vitesh, e cila ndodhet në zonën industriale në Shirokë të Suharekës. Qëllimi i kësaj kontrate ishte zhvillimi i veprimtarisë afariste "Hipodrom". Nga ekzaminimi ynë u konstatua se qiramarrësi ka dështuar në përmbushjen e detyrimeve kontraktuale dhe realizimin e planit investiv. Më konkretisht, në këtë parcelë ekziston vetëm një objekt me destinim restorant, ndërkohë, Hipodromi i paraparë është i shkatërruar dhe jofunksional. Po ashtu, nuk kishte kuaj, siç ishte paraparë në planin investiv, mungonin fushat sportive, dhe nuk na është ofruar ndonjë dëshmi që plani për punësimin e 40 personave të jetë realizuar, siç

parashihej në planin fillestar të investimeve. Më tutje, kemi konstatuar se qiramarrësi kishte ndryshuar destinimin e veprimtarisë pa pëlqimin paraprak të Komunës, duke ndërtuar dy pishina në parcelë, të cilat nuk ishin të përfshira në planin investiv.

- Me kontratën e datës 14.10.2009, ishte dhënë në shfrytëzim afatgjatë për një periudhë prej 99 vitesh parcela me numër P-048 dhe P-049, e cila ndodhet në zonën industriale në Shirokë të Suharekës. Qëllimi i kontratës ishte zhvillimi i veprimtarisë afariste “Prodhimi i elementeve nga betoni” nga kompania fituese e kontratës. Gjatë ekzaminimit fizik në terren dhe takimit me një nga përfaqësuesit e biznesit, u konstatua se pas ndarjes së biznesit, në këto parcela aktualisht operojnë disa kompani në pronësi të familjarëve të përfaqësuesit, dhe jo vetëm kompania fillestare që kishte fituar kontratën. Kjo përbën një ndryshim të pronarit/shfrytëzuesit të parcelave të përcaktuar në kontratë pa miratim paraprak nga komuna. Një konstatim i tillë ishte bërë edhe nga Komisioni Monitorues i Komunës, i cili në raportin e datës 04.04.2025 kishte evidentuar se, pas ndarjes së biznesit, në parcelat përkatëse operojnë katër (4) kompani me emra të ndryshëm. Vlen të theksohet se komuna nuk ishte në gjendje të na siguroj planin investiv të operatorit.
- Me kontratën e datës 15.06.2016, ishte dhënë në shfrytëzim afatgjatë parcela Nr.-2785/85, për një periudhë prej 99 vitesh, e cila ndodhet në zonën industriale në Shirokë të Suharekës. Qëllimi i kësaj kontrate ishte zhvillimi i veprimtarisë afariste “Ndërtimi i serave për kultivimin e produkteve bujqësore, ferma etj.”. Ne kemi vërejt se në këtë parcelë ishin ndërtuar disa serra dhe ishin të mbjella disa lloje të pemëve, mirëpo serrat tani ishin të pa shfrytëzuara për shkak të dëmtimit të tyre. Si pasojë, qiramarrësi nuk po arrinte të realizonte objektivat për kultivimin e produkteve bujqësore në serra. Gjithashtu, ai nuk po respektonte planin e punësimit, sipas të cilit kishte paraparë të punësonte 50 punëtorë. Nga shënimet e pranuar nga qiramarrësi vërehet se gjatë vitit 2024 ishin punësuar vetëm 19 veta.
- Me kontratën e datës 24.05.2013, ishte dhënë në shfrytëzim afatgjatë parcela me Nr.2785/44, për një periudhë prej 99 vitesh, e cila ndodhet në zonën industriale në Shirokë të Suharekës. Qëllimi i kësaj kontrate ishte zhvillimi i veprimtarisë afariste “Fabrikë për përpunimin e makinerive me udhëheqje dhe prodhimin e motoqikletave dhe fabrikë për përpunimin gëlqeres dhe prodhimin e fasadave”. Nga ekzaminimi ynë, u konstatua se qiramarrësi ka dështuar në përmbushjen e detyrimeve kontraktuale sepse në këtë parcelë kemi vërejtur se ekziston vetëm një objekt i cili ishte jo aktiv (i mbyllur) dhe pa ndonjë aktivitet prodhues. Po ashtu, komuna nuk ishte në gjendje të na e siguroj planin investiv të këtij operatori.

Shkak: Këto situata kanë ardhur si rezultat i dështimit të qiramarrësve për të realizuar investimet e kontraktuara dhe për të respektuar planin investiv dhe detyrimet ligjore, të ndikuara edhe nga mungesa e theksuar e mbikëqyrjes sistematike dhe monitorimit efektiv nga ana e komunës.

Ndikimi: Këto parregullsi kanë ndikuar drejtpërdrejt në dështimin e qëllimit të kontratave për zhvillim ekonomik, rritje të punësimit dhe shfrytëzim efikas të tokave komunale. Mosrespektimi i detyrimeve kontraktuale, mungesa e aktivitetit ekonomik dhe menaxhimi

jo i mirë i pronës komunale kanë rezultuar në humbje të potencialit zhvillimor për komunën dhe në mosrealizimin e qëllimeve strategjike të planifikuara përmes këtyre investimeve.

REKOMANDIMI 6:

Kryetari duhet të forcojë kontrollin dhe mbikëqyrjen mbi zbatimin e kontratave për shfrytëzimin e pronës komunale, përmes vendosjes së mekanizmave efektivë të monitorimit dhe raportimit, duke përfshirë inspektime të rregullta në terren. Duhet të ndërmerren masa ligjore ndaj qiramarrësve që nuk përmbushin detyrimet kontraktuale, përfshirë shqyrtimin e mundësisë për ndërprerje të kontratave dhe rivlerësimin e investitorëve që tregojnë seriozitet dhe kapacitete për realizim të projekteve. Po ashtu, është e domosdoshme të krijohet një arkivë e strukturuar dhe funksionale me planet investive dhe dokumentacionin përcjellës për çdo kontratë.

PJESA IV. KONKLuzionET

Bazuar në gjetjet e auditimit, konkludojmë se Komuna nuk ishte në pajtueshmëri të plotë me kërkesat e Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, si dhe me obligimet që dalin nga ky ligj në drejtim të planifikimit, menaxhimit, monitorimit dhe raportimit të kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale.

Komuna kishte hartuar dhe publikuar listat vjetore të pronave të planifikuara për dhënie në shfrytëzim, por për vitet 2023 dhe 2024, nuk kishte ndërmarrë veprime për realizimin e planit. Mospërmbushja e këtyre planeve ka ndikuar negativisht në efikasitetin e menaxhimit të pronës dhe realizimin e të hyrave për buxhetin komunal.

Po ashtu, mungesa e një sistemi të strukturuar për mbikëqyrjen e kontratave ka bërë që procesi i monitorimit të përqendrohet vetëm në disa zona të veçanta, ndërkohë që pjesa tjetër e pronave është lënë jashtë vëmendjes komunale.

Mosrespektimi i dispozitave ligjore lidhur me formimin e komisioneve vlerësuese për çdo vendim të Kuvendit, lejimi i shfrytëzimit të pronës pa kontrata të vlefshme, si dhe mungesa e veprimeve për rastet kur nuk janë përmbushur detyrimet kontraktuale, dëshmojnë për dobësi serioze në kontrollin e brendshëm dhe në respektimin e kornizës ligjore.

Këto mangësi paraqesin rrezik të theksuar për menaxhim joefikas dhe të pa mbështetur në Ligjin për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

PJESA V. REKOMANDIMET

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

1. Kryetari i Komunës siguron që:

1.1 Të iniciohen dhe zbatohen me kohë procedurat për dhënien në shfrytëzim të pronave të përfshira në listat vjetore, në mënyrë që të realizohen objektivat e planifikuara.

1.2 Për çdo vendim të Kuvendit për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale të formohet komision vlerësues i veçantë, sipas kërkesave ligjore.

1.3 Të krijojë sistem funksional për mbikëqyrjen e të gjitha pronave në shfrytëzim dhe të raportojë rregullisht në Kuvend për realizimin e kontratave dhe përmbushjen e qëllimeve.

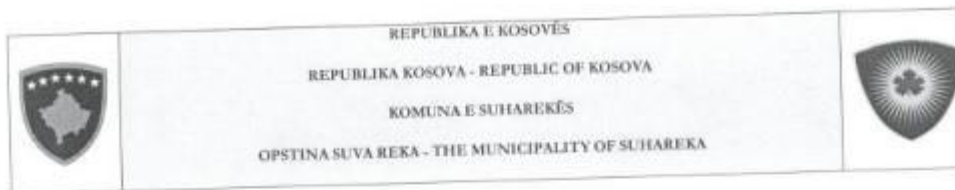
1.4 Të ndër marrë masa për rregullimin e kontratave të skaduara dhe të lidhura me afat të pakufizuar, duke i përshtatur ato me kërkesat e Ligjit për pronën komunale.

1.5 Do të bëhet monitorim të rregullt të respektimit të afateve për leje ndërtimore dhe të fillojë procedurat për shkëputjen e kontratave kur këto kushte nuk respektohen.

2. Kuvendi i Komunës:

2.1 Të kërkojë nga Kryetari raportime të rregullta gjashtë mujore dhe të detajuara për realizimin e kontratave të pronës komunale, për të siguruar transparencë dhe menaxhim të duhur të pronës komunale

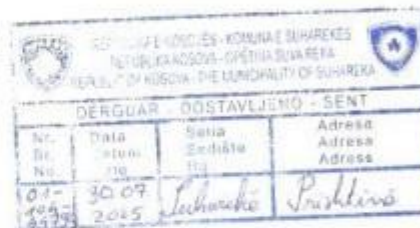
PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR



LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmërinë me gjetje të Auditorit të Përgjithshëm për vitin
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 "Dhënies në shfrytëzim dhe menaxhimin e pronave komunale të dhëna me qira" të Komunës së Suharekës për vitin 2023 dhe 2024 ;
- pajtohem me gjetjet dhe rekomandimet dhe nuk kam ndonjë koment për përmbajtjen e Raportit;
- 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.

Bali MUHARREMAJ-Kryetar i Komunës së Suharekës

Data: 30/07/2025



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