



Republika e Kosovës  
Republika Kosova  
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit  
Nacionalna Kancelarija Revizije  
National Audit Office

IZVEŠTAJA O REVIZIJI USKLAĐENOSTI

**“DAVANJE NA KORIŠĆENJE  
OPŠTINSKE IMOVINE I NJIHOVO  
PRAĆENJE U OPŠTINI PEĆ”  
PERIOD REVIZIJE JE 2023-2024**

## **TABELA SADRŽAJA**

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| SKRAĆENICE .....                                              | 3  |
| DEO I. OPŠTI REZIME .....                                     | 3  |
| DEO II. REVIDIRANI PREDMET I DELOKRUG.....                    | 5  |
| 1.1. NASLOV I REVIDIRANI ENTITET .....                        | 5  |
| 1.2. PERIOD REVIZIJE .....                                    | 5  |
| 1.3. RAZUMNOST I PRAVNI OSNOV ZA SPROVOĐENJE REVIZIJE.....    | 5  |
| 1.4. PRIMENJENI REVIZORSKI STANDARDI .....                    | 6  |
| 1.5. OPIS REVIZORSKOG PREDMETA I DELOKRUGA REVIZIJE.....      | 6  |
| 1.6. CILJEVI REVIZIJE.....                                    | 6  |
| 1.7. KRITERIJUMJUMI REVIZIJE.....                             | 7  |
| DEO III. NALAZI .....                                         | 7  |
| 1. Planiranje postupaka davanja u zakup imovine               |    |
| 2. Postupci davanja u korišćenje nepokretne opštinske imovine |    |
| 3. Praćenje ugovora o zakupu imovine                          |    |
| DEO IV. ZAKLJUČCI.....                                        | 14 |
| DEO V. PREPORUKE .....                                        | 14 |
| DEO VI. ODGOVORI REVIDIRANOG ENTITETA .....                   | 16 |

Nacionalna kancelarije revizije, u skladu sa priznatim međunarodnim standardima revizije javnog sektora, sprovodi godišnje finansijske i zakonske revizije usklađenosti i revizije učinka.

Kroz revizije, NKR pruža kvalitetne informacije o korišćenju javnih sredstava koje pomažu subjektima revizije da unaprede svoje sisteme finansijskog upravljanja i kontrole, povećavajući transparentnost i odgovornost, sprečavajući korupciju i poboljšavajući efikasnost i efektivnost javnih sredstava. U isto vreme, ovo će dodati vrednost njihovoj operativnoj i strateškoj aktivnosti. Na ovaj način povećavamo poverenje u trošenje javnih sredstava i igramo aktivnu ulogu u obezbeđivanju interesa poreskih obveznika i drugih zainteresovanih strana za povećanje javne odgovornosti.

Kroz revizorske izveštaje, pružili smo jasnu sliku o tome kako su vlada i javne institucije upravljale rashodima i prihodima, javnim imovinom i upravljanjem na nivou zemlje.

Ocenili smo efektivnost i efikasnost sistema unutrašnje kontrole, pošteno korišćenje resursa i drugih sistema u Opštini Peć.

Važna oblast kojoj Nacionalna kancelarija revizije svake godine posvećuje pažnju, je i upravljanje opštinskom imovinom, s obzirom da je to jedna od glavnih oblasti imovine. Ove revizije imaju važnu ulogu sa uticajem na povećanje transparentnosti i efikasnosti u upravljanju opštinskom imovinom kao i na povećanje vrednosti opštinske imovine.

Ova revizija je obavljena u skladu sa Međunarodnim standardima vrhovnih revizorskih institucija (SNISA 4000). Revizije usklađenosti koje sprovodi Nacionalna kancelarija revizije su objektivni i pouzdani pregledi koji procenjuju da li vladine akcije, sistemi, operacije, programi, aktivnosti ili organizacije postupaju u skladu sa ovlašćenjima.

Generalna Revizorka je odlučila o sadržaju izveštaja revizije "Davanje na korišćenje opštinske imovine i njihovo praćenje u opštini Peć".

Sastav revizorskog tima:

Blerim Kabashi, Direktor odeljenja revizije;

Fanol Hodolli, Vođa tima;

Shefkije Beka, Član tima, i

Agim Sogojeva, Član tima.

## SKRAĆENICE

NKR – Nacionalna kancelarija revizije

VRK – Vlada Republike Kosova

MSVRI - Međunarodni standardi Vrhovnih revizorskih institucija

## DEO I. OPŠTI REZIME

Nacionalna kancelarija revizije sprovela je reviziju usklađenosti na temu: „Davanje na korišćenje opštinske imovine i upravljanje opštinskom imovinom datom u zakup“ za period 2023–2024, uključujući i osnovne ugovore zaključene u prethodnim godinama.

Cilj ove revizije bio je da se oceni da li je Opština Peć utvrdila procedure i oblike za davanje na korišćenje opštinske imovine i da li je upravljanje imovinom i sredstvima datim u zakup sprovedeno u skladu sa važećim zakonodavstvom.

Ova revizija obuhvatila je proces davanja u zakup za period januar 2023 – decembar 2024, kao i proces upravljanja aktivnim ugovorima o zakupu imovine. Subjekat ove revizije bila je Opština Peć sa svojim podređenim jedinicama.

Zaključak revizije je da Opština Peć nije uspela da očuva i poveća vrednost imovine date u zakup, koja je bila pod njenom upravom. Na osnovu testiranih uzoraka, utvrđene su sledeće nepravilnosti.

Opština nije objavila opšti spisak nepokretne opštinske imovine, kao ni poseban spisak imovine planirane za davanje na korišćenje za 2023. i 2024. godinu, čime nije opravdala javni interes i ekonomski razvoj opštine.

Godine 2018, opština je uz pomoć projekta „Demos“ sačinila sveobuhvatan spisak opštinske imovine, koji obuhvata 4.836 nepokretnosti. Prema ovom spisku, 971 nepokretnosti je uzurpirana. Prema Direkciji za imovinsko-pravne poslove, uzurpacija je započela 1999/2000. godine i trajala je do 2018. godine. Direkcija ne poseduje spisak oslobođenih nepokretnosti, niti izveštaj i evidenciju o preduzetim merama za oslobađanje javne imovine od uzurpatora.

Opština je davala kioske u zakup bez javnog obaveštenja, ne objavljujući ih na zvaničnoj opštinskoj stranici, na oglasnoj tabli opštine ili na samoj lokaciji opštinske imovine. Dakle, svi kiosci su dati i još se daju na korišćenje bez sprovođenja propisanih procedura za zakup.

Nepripremanje dinamičkog plana realizacije ugovora i neuspešno upravljanje ugovorima o zakupu gde, opština nije pripremila dinamičke planove za nadgledanje realizacije ugovora. Takođe, menadžeri ugovora za imovinu datu u zakup ne upravljaju ugovorima niti sastavljaju izveštaje o upravljanju ugovorima.

Nedostaci u redovnom izveštavanju o korišćenju opštinske imovine: opština je pripremala redovne šestomesečne izveštaje, ali oni nisu sadržavali informacije o nadzoru nad

realizacijom ugovora o davanju opštinske imovine u korišćenje. Čak ni 2024. godine, kada je opština zaključila četiri (4) nova ugovora o korišćenju nepokretne opštinske imovine i obnovila još tri (3), nije podnela izveštaje o svrsi davanja u zakup i njihovom nadgledanju.

Nepodnošenje izveštaja o sprovođenju uslova iz ugovora za parking prostore dati u zakup: Direkcija za komunalne poslove i javne usluge, Direkcija za imovinsko-pravne poslove i Direkcija za budžet i finansije nisu za 2024. godinu sačinile izveštaj o sprovođenju dinamičkog plana i ugovora.

Korišćenje javnih prostora bez ugovora i nedostatak dosijea zakupaca gde, Direkcija za urbanizam je 2003. i 2004. godine dala u zakup stambeni objekat/kolektivne stanove za socijalno stanovanje. Međutim, opština/direkcija za imovinsko-pravne poslove nije sklopila ugovore o dugoročnom korišćenju nepokretne imovine sa korisnicima tih prostora. Takođe, direkcija ne poseduje dosijee/dokumentaciju za korisnike stanova.

Nedostatak izveštaja o prihodima i finansijskih kartona za zakupce: Direkcija za imovinsko-pravne poslove za imovinu kao što su: kiosci, kolektivni stanovi i reklame ne vodi finansijske kartone za svakog zakupca javne imovine date u zakup. Takođe, ne postoji tačna evidencija o ostvarenim prihodima od kioska, kolektivnih stanova i reklama, niti se vrši usklađivanje sa službenikom za prihode.

Za otklanjanje utvrđenih nedostataka, potrebne su konkretne mere, zbog čega su date preporuke za Skupštinu opštine i predsednika opštine.

## **DEO II. REVIDIRANI PREDMET I DELOKRUG**

### **1.1. NASLOV I REVIDIRANI ENTITET**

Opština Peć je pravno lice u skladu sa članom 5. Zakona o lokalnoj samoupravi. Kao pravno lice, opština ima pravnu sposobnost, 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 izdaju nepokretnu imovinu u zakup u skladu sa zakonom.

Prema članu 10 Zakona o lokalnoj samoupravi, organi opštine su Skupština opštine i predsednik opštine. Skupština i predsednik imaju pravo da donose akte i preduzimaju sve izvršne mere u okviru svojih nadležnosti. Gradonačelnik ima pravo da izdaje uputstva i donosi odluke iz svoje nadležnosti. Svi opštinski akti moraju biti u skladu sa ustavnim i pravnim sistemom Republike Kosova.

Funkcije, uloge i odgovornosti opštine uređene su Statutom opštine, usvojenim od strane Skupštine opštine u septembru 2008. godine.

Procese planiranja, procedure izdavanja u zakup i nadzor nad ugovorima sprovode Direkcija za imovinu i Direkcija za ekonomski razvoj..

Za revidirani period, budžet opštine za 2023. godinu iznosio je 41.360.330€, dok je budžet za 2024. godinu bio 43.223.814€.

Prihodi od zakupa za 2024. godinu iznosili su 323.740€, dok su za 2023. godinu iznosili 293.411€.

Potraživanja od zakupa za 2024. godinu iznosila su 48.358€, a za 2023. godinu 44.917€.

### **1.2. PERIOD REVIZIJE**

Revizija obuhvata period od 01.01.2023. do 30.12.2024.

### **1.3. RAZUMNOST I PRAVNI OSNOV ZA SPROVOĐENJE REVIZIJE**

Nacionalna kancelarija revizije ima ustavni i zakonski mandat da vrši reviziju programa i projekata koje upravljaju budžetske organizacije i koje se finansiraju iz budžeta Kosova. Revizija se sprovodi na osnovu stava 2, člana 21 Zakona o Generalnom revizoru i Nacionalnoj kancelariji revizije Republike Kosova.

#### **I.4. PRIMENJENI REVIZORSKI STANDARDI**

Revizija je sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima vrhovnih institucija revizije (MSVIR). U skladu sa ONISA-P-10, MSVIR 130 – Kodeks etike, ISSAI 400 – Principi revizije usklađenosti i ISSAI 4000 – Standardi revizije usklađenosti, kao i priručnikom za finansijsku i reviziju usklađenosti NKR-a, i drugim relevantnim zahtevima za reviziju usklađenosti, NKR je nezavisna od revidiranog subjekta. Smatramo da su revizorski dokazi koje smo prikupili dovoljni i odgovarajući za davanje zaključaka revizije.

#### **I.5. OPIS REVIZORSKOG PREDMETA I DELOKRUGA REVIZIJE**

Cilj revizije obuhvata sledeća tri procesa.

Ovde se uključuju informacije o tri procesa koja su bila deo revizije.:

1. Planiranje za davanje opštinske imovine u zakup;
2. Procedure davanja opštinske imovine u zakup; i
3. Upravljanje i nadzor nad ugovorima.

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

U pogledu procedura, obuhvat revizije pokriva sve faze od planiranja davanja imovine u zakup do upravljanja ugovorima i osiguravanja da su uslovi ugovora u potpunosti ispoštovani.

#### **I.6. CILJEVI REVIZIJE**

Odrediti nivo usklađenosti odluka i aktivnosti menadžmenta sa zahtevima relevantnog regulatornog okvira, unutrašnjih akata i ugovora u oblasti revizije: „Davanje opštinske imovine u zakup i upravljanje opštinskom imovinom datom u zakup“ za period 2023–2024, uključujući i osnovne ugovore zaključene prethodnih godina.

1. Da li za imovinu i sredstva koja su data u zakup ne postoje imovinsko-pravni sporovi, da li su registrovani u katastarskom registru opštine, da li je dobijeno prethodno odobrenje Skupštine opštine i da li je javno objavljen spisak imovine dostupne za zakup, kako je predviđeno važećim zakonodavstvom;
2. Da li su sredstva i imovina koja su data u zakup u skladu sa važećim zakonodavstvom;
3. Da li je za potpisane ugovore proces praćenja bio kontinuiran i sproveden prema zakonskim kriterijumima, kako bi se obezbedilo da je fakturisanje i naplata prihoda izvršena prema uslovima ugovora i da li se data imovina koristi u skladu sa namenom predviđenom u ugovoru.

## **I.7. KRITERIJUMJUMI REVIZIJE**

Lista zakona i uredbi kojima se uređuju procedure i upravljanje imovinom datom u zakum su:

1. Zakon br. 03/L-040 o lokalnoj samoupravi;
2. Zakon br. 06/L-092 o davanju u zakup i razmeni nepokretne opštinske imovine;
3. Zakon br. 06/L-021 o unutrašnjoj kontroli javnih finansija: i
4. Zakon br. 03/L-048 o upravljanju javnim finansijama i odgovornostima.

Podzakonski akti:

- Uredba (VRK) br. 09/2020 o određivanju procedura davanja u zakup i razmeni nepokretne opštinske imovine;
- Sva ostala pravila i relevantne uredbe za aktivnosti davanja i upravljanja imovinom.

## **DEO III. NALAZI**

Tim za reviziju testirao je ukupno 30 uzoraka, od toga četiri (4) postupka javnih nadmetanja u vezi sa davanjem javne imovine u zakup za auto-parkirališta. Postupci su sprovedeni 2022. godine, a 26 uzoraka odnosi se na korišćenje javne imovine radi osiguranja da zakupci poštuju uslove ugovora. Testirano je osam (8) uzoraka – korišćenje kolektivnih stanova od strane građana, sedam (7) uzoraka za postavljanje reklama na javnim površinama i deset (10) uzoraka davanja kioska u korišćenje.

NKR, tokom sprovedene revizije, identifikovala je nedostatke u procesu davanja opštinske imovine u zakup kao i u upravljanju ugovorima od strane opštine. Identifikovani nedostaci prikazani su kroz nalaze revizije koji odražavaju način upravljanja, počevši od postupka javnog objavljivanja davanja u zakup opštinske imovine, procesa procene zakupa, nadzora poštovanja uslova ugovora, kao i postizanja ciljeva. Nalazi se zasnivaju na analizi relevantne dokumentacije dostavljene od strane opštine, kao i ostalih relevantnih aktera uključenih u ovu reviziju. U nastavku predstavljamo identifikovana pitanja:

### **4. Planiranje postupaka davanja u zakup imovine**

Utvrđeno stanje

Na osnovu izvršenih testiranja usklađenosti, revizorski tim je identifikovao sledeće probleme/neusklađenosti u postupcima objavljivanja opštih i posebnih lista nepokretne imovine.

Tokom revidiranog perioda, opština nije objavila opšte i posebne liste nepokretne imovine za 2023. i 2024. godinu.

### **Pitanje 1: Neobjavljivanje opšte i posebne liste imovine**

#### **Kriterijumi:**

Prema članu 13, stav 1 Zakona br. 06/L-092 o davanju u korišćenje i razmeni opštinske nepokretne imovine, propisano je da „Opština mora da objavi opštu listu nepokretne imovine opštine, kao i posebnu listu imovine koja se planira za davanje u korišćenje za narednu godinu do 31. decembra, uz obrazloženje javnog interesa i ekonomskog razvoja opštine.“ Takođe, član 13, stav 2 Zakona br. 06/L-092 o davanju u korišćenje i razmeni opštinske nepokretne imovine, propisuje da „Lista nepokretne imovine za korišćenje mora da sadrži sledeće podatke: katastarske podatke o nepokretnosti, namenu, odredište, datum objavljivanja obaveštenja i vremenski period za korišćenje nepokretne imovine opštine“.

#### **Stanje:**

Opština nije objavila opštu listu nepokretne imovine opštine, kao ni poseban spisak imovine planirane za korišćenje u 2023. i 2024. godini, ne obrazlažući javni interes i ekonomski razvoj opštine.

#### **Uzrok:**

Prema opštini, uzrok je to što su mnoge nepokretnosti u sporu sa opštinom. Takođe, prisutna je neodgovornost službenika nadležnih za objavljivanje lista.

#### **Uticaj:**

Ovo može uticati na netransparentnost i neiskorišćenost javne imovine u javnom interesu.

#### **Preporuka 1:**

Predsednik treba da osigura da se objave opšta i posebna lista nepokretne imovine u skladu sa zakonskim zahtevima.

### **Pitanje 2: Korišćenje opštinske imovine od strane uzurpatora**

#### **Kriterijum:**

Prema članu 4 Zakona br. 06/L-092 o davanju u korišćenje i razmeni opštinske nepokretne imovine davanje nepokretne imovine u korišćenje vrši na osnovu ovih principa: Princip zakonitosti, efikasnosti, jednakog tretmana, transparentnosti, očuvanja i povećanja vrednosti javne imovine i očuvanja jedinstvenih karakteristika i vrednosti.

#### **Stanje:**

Opština je 2018. godine uz pomoć projekta „Demos“ sastavila sveobuhvatan listu opštinske imovine, koji obuhvata 4.836 imovine. Prema ovom spisku, 971 imovina je zauzeta..

Prema podacima Direkcije za imovinska pitanja, okupacija je počela 1999/2000. godine i trajala je do 2018. godine, a neke od ovih zauzetih imovina su oslobođene. Revizijom smo utvrdili da Direkcija za imovinska pitanja nema spisak imovine oslobođene od korisnika i nema informativni izveštaj i dokaze o preduzetim merama za oslobađanje javne imovine od korisnika..

#### **Uzrok:**

Uzrok uzurpacije imovine bio je nedostatak efikasnih internih kontrola i nedostatak odgovornosti opštinskih službenika za sprovođenje zakonskih zahteva u vezi sa davanjem opštinske imovine na korišćenje.

#### **Uticaj:**

Postoji rizik da će uzurpirani objekti biti zloupotrebljeni od strane korisnika i da će opština izgubiti kontrolu i vlasništvo nad njima. To takođe može dovesti do toga da opština izgubi budžetske prihode zbog toga što ne izdaje okupirane objekte u zakup.

#### **Preporuka 2:**

Predsednik treba da obezbedi tačan spisak zauzete imovine i da vodi kontinuiranu evidenciju o imovini oslobođenoj od korisnika. Takođe, Direkcija za imovinska pitanja treba da preduzme zakonske mere u saradnji sa direktorom inspekcije i drugim zakonodavnim telima kako bi se sva zauzeta imovina vratila opštini.

### **5. Postupci davanja u korišćenje nepokretne opštinske imovine**

#### **Zaključci za konkretan proces – planiranje nabavki**

Postoje dva (2) postupka davanja opštinske imovine u zakup:

- Korišćenje javnog prostora za javne parkinge u Peći, sproveden kroz tri (3) lota; i
- Javna aukcija za davanje u kratkoročno korišćenje opštinske nepokretne imovine – bivša škola umetnosti "Odhise Paskali" na 15 godina.

#### **Pitanje 3 : Davanje imovine u zakup bez javnog obaveštenja**

##### **Kriterijum:**

Prema članu 15 Zakona br. 06/L-092 o davanju u korišćenje i razmeni nepokretne imovine opštine, propisuje se da 1. Nakon donošenja preliminarne odluke o davanju u korišćenje nepokretne imovine opštine, opština objavljuje javno obaveštenje o imovini koja se daje u korišćenje, u roku od petnaest (15) kalendarskih dana od dana objavljivanja. 2. Javno obaveštenje mora biti objavljeno na zvaničnoj internet stranici opštine, na oglasnoj tabli opštine, na mestu gde se nalazi imovina opštine koja se daje u korišćenje, kao i barem u jednom od lokalnih pisanih i elektronskih medija.

**Stanje:**

Opština je dala u zakup 70 kioska bez javnog obaveštenja, ne objavljujući ih na zvaničnoj internet stranici opštine, na oglasnoj tabli, niti na lokaciji imovine. Dakle, svi kiosci su dati i nastavljaju se davati u korišćenje bez sprovođenja procedura konkurentnosti i transparentnosti.

**Uzrok:**

Uzrok davanja kioska u zakup bez sprovođenih procedura je nedostatak unutrašnjih kontrola i neodgovornost nadležnih službenika za sprovođenje zakonskih zahteva vezanih za davanje u korišćenje opštinske imovine.

**Uticaj:**

Davanje javne imovine u korišćenje bez javnog obaveštenja isključuje konkurenciju, narušava transparentnost i utiče na nejednak tretman građana. Takođe, to može dovesti do oštećenja budžeta smanjenjem prihoda od zakupa.

**Preporuka 3:**

Predsednik treba da obezbedi da se, prilikom davanja u korišćenje opštinske imovine, sprovede javno obaveštenje koje garantuje transparentan, konkurentan proces i poštovanje zakonskih zahteva.

**6. Praćenje ugovora o zakupu imovine****Pitanje 4: Nedostaci u redovnom izveštavanju o korišćenju opštinske imovine****Kriterijum:**

Prema članu 22, stav 1 Zakona br. 06/L-092 o davanju u korišćenje i razmeni nepokretne imovine opštine, propisuje da „Opština nadgleda realizaciju ugovora o davanju u korišćenje nepokretne imovine opštine prema dinamičkom planu realizacije”.

Član 22 stav 2 Zakona br. 06/L-092 o davanju u korišćenje i razmeni nepokretne imovine opštine, propisuje da “Predsednik opštine je obavezan da u svojim redovnim šestomesečnim izveštajima Skupštini opštine dostavi i poseban izveštaj o praćenju realizacije ugovora i ostvarivanju cilja davanja nepokretne imovine u korišćenje, sve do početka implementacije i postizanja cilja korišćenja”.

**Stanje:**

Opština nije pripremila dinamičke planove za nadgledanje realizacije ugovora. Takođe, menadžeri ugovora za imovinu datu u zakup ne upravljaju ugovorima niti sastavljaju izveštaje o upravljanju ugovorima.

Opština je sastavila redovne šestomesečne izveštaje, ali ovi izveštaji nisu sadržali informacije u vezi sa nadgledanjem realizacije ugovora o davanju opštinske imovine u korišćenje. Gradonačelnik nije izveštavao Skupštinu opštine o ciljevima davanja u korišćenje i nadzoru nad ispunjavanjem uslova iz ugovora i postizanjem ciljeva.

**Uzrok:**

Ovo se desilo kao rezultat nedovoljne angažovanosti odgovornih službenika, nefunkcionisanja internih kontrola i nedostatka nadzora od strane menadžmenta opštine.

**Uticaaj:**

Nepripremanje dinamičkog plana i neupravljanje ugovorima dovodi u rizik postizanje cilja korišćenja date imovine i povećava rizik od zloupotrebe javne imovine. Takođe, nedostatak izveštavanja o nadzoru ugovora stvara pravnu neusaglašenost i utiče na potpunu realizaciju prihoda od zakupa.

**Preporuka 4:**

Predsednik opštine treba da obezbedi da redovni šestomesečni izveštaji sadrže i posebno izveštavanje o nadgledanju realizacije ugovora i ispunjenju svrhe davanja nepokretne imovine u korišćenje, kao i da zatraži od odgovornih službenika da pripreme dinamičke planove za nadzor nad sprovođenjem ugovornih uslova.

**Pitanje 5 : Neizveštavanje i nenadzor nad sprovođenjem ugovornih obaveza u vezi sa parking prostorima datim u zakup****Kriterijum:**

Prema članu 7 osnovnih ugovora br. 046/22, 045/22 i 064/22 o nadzoru nad ugovorima, Direkcija za komunalne poslove i javne usluge, Direkcija za imovinsko-pravne poslove i Direkcija za budžet i finansije dužne su da nadgledaju sprovođenje ugovora, izrade izveštaje o napretku dinamičkog plana i realizaciji ugovora u celini, i preporuče Predsedniku opštine preduzimanje odgovarajućih mera u slučaju neispunjenja ugovornih uslova.

**Stanje:**

Direkcija za komunalne poslove i javne usluge, Direkcija za imovinsko-pravne poslove i Direkcija za budžet i finansije za 2024. godinu nisu sastavile izveštaj o napretku sprovođenja dinamičkog plana i sprovođenju ugovora u celini.

Opština je sprovela proceduru javne licitacije za davanje u korišćenje opštinske imovine na kratak rok od 10 godina. Predmet ugovora bio je davanje u zakup prostora za potrebe parking usluga.

Dana 06.01.2022. opština je potpisala tri (3) ugovora sa različitim operatorima:

- Ugovor br. 046/22 – korišćenje pet (5) lokacija sa ukupno 215 parking mesta, godišnja zakupnina 153.639€.
- Ugovor br. 045/22 – korišćenje javne površine od 1.271 m<sup>2</sup> sa ukupno 80 parking mesta, vrednost ugovora 73.000€; i
- Ugovor br. 064/22 – korišćenje površine od 2.768 m<sup>2</sup> sa ukupno 32 parking mesta, vrednost ugovora 25.696€. Uplate su predviđene u dve rate godišnje: mart i septembar.

**Uzrok :**

Ovo je rezultat nefunkcionisanja unutrašnjih kontrola i nedostatka odgovornosti u relevantnim direkcijama za sprovođenje zakonskih zahteva u vezi sa upravljanjem ugovorima – davanjem javnih površina u zakup.

**Uticaj:**

Ovakvi nedostaci utiču na blagovremeno ispunjenje ugovornih obaveza od strane zakupaca, dok zastarelost potraživanja otežava ili onemogućava njihovu naplatu.

**Preporuka 5:**

Predsednik opštine treba da osigura funkcionalnost uspostavljenih kontrola u vezi sa imovinom datom u zakup i da zatraži od nadležnih direkcija redovni nadzor u cilju praćenja ispunjenja ugovornih obaveza zakupaca.

**Pitanje 6: Korišćenje javnih prostora bez ugovora i nedostatak dosijea zakupaca.****Kriterijum:**

Član 22, stav 3 Uredbe (VRK) br. 09/2020 o utvrđivanju procedura za davanje u korišćenje i razmenu nepokretne imovine opštine, predviđa da „Ugovor o davanju nepokretne imovine opštine u dugoročno korišćenje potpisuje predsednik opštine koji predstavlja opštinu i izabrani dobitnik, kojim se utvrđuju prava i obaveze ugovornih strana.“.

**Stanje:**

Direkcija za urbanizam je 2003. i 2004. godine dala u zakup stanove za socijalno i pristupačno stanovanje. Međutim, opština odnosno Direkcija za imovinsko-pravne poslove nije sklopila dugoročne ugovore sa stanarima koji koriste ove prostore, niti poseduje dosijee/ dokumentaciju o korisnicima stanova.

**Uzrok:**

To se dogodilo zbog nepreduzimanja potrebnih koraka od strane opštinskog menadžmenta i nedostatka odgovornosti u nadležnoj direkciji za sprovođenje zakonskih zahteva u vezi sa potpisivanjem ugovora i formiranjem dosijea korisnika, uključujući opis trenutnog stanja imovine i davanje predloga za njenu buduću upotrebu.

**Uticaj:**

Takvi nedostaci povećavaju rizik da se opštinska imovina ne koristi za predviđenu svrhu. Takođe, postoji opasnost da su neki stanari nakon 2003–2004. godine izgradili kuće ili kupili stanove, a i dalje koriste stanove namenjene socijalnom stanovanju.

**Preporuka 6:**

Predsednik treba da osigura da se sa svakim korisnikom opštinskih stanova potpišu ugovori, da se nakon svakog isteka ugovora izvrši provera stanara, te da se oni koji su izgradili ili kupili stanove isele. Takođe, treba izraditi dosijee za svaki ugovor, sa opisom

trenutnog stanja imovine/stana, kao i dati predloge za buduću upotrebu za porodice bez pristupačnog stanovanja i socijalne slučajeve. Godišnja provera stanara treba da bude obavezna, i svaki koji ima sopstveno stanovanje treba da se iseli.

**Pitanje 7: Nedostatak pojedinačnih izveštaja o prihodima, potraživanjima i nekreiranim finansijskim karticama za zakupce.**

**Kriterijum**

Član 12 Zakona br. 06/L-092 o davanju u korišćenje i razmeni nepokretne imovine opštine, određuje da „Finansijski prihodi opštine koji proizilaze iz davanja u zakup imovine, smatraju se javnim sredstvima i podležu zakonodavstvu o upravljanju javnim finansijama i lokalnim javnim finansijama“.

**Stanje:**

Direkcija za imovinsko-pravne poslove je pružila informacije o prihodima od zakupa parking prostora za 2023. i 2024. godinu.

Međutim ta Direkcija ne vodi pojedinačne finansijske kartone za sve zakupce – uključujući korisnike kioska, kolektivnih stanova i reklama na javnim prostorima u gradu, zbog toga odgovorna lica za upravljanje iznajmljenom opštinskom imovinom nemaju tačne podatke o ostvarenom prihodu i stanju potraživanja..

Prihod od zakupnine za 2024. godinu iznosio je 323.740€, dok je za 2023. godinu iznosio 293.411€.

Potraživanja od zakupnine za 2024. godinu iznosila su 48.358€, dok su za 2023. godinu iznosila 44,917€.

**Uzrok:**

To je rezultat nefunkcionisanja unutrašnjih kontrola i nedostatka osoblja u Direkciji za imovinsko-pravne poslove.

**Uticaaj:**

Nedostatak finansijskih kartona i izveštaja o prihodima povećava mogućnost da zakupci ne izvršavaju svoje obaveze, a opština ostaje bez informacija o neplaćenim obavezama, što može naneti štetu opštinskom budžetu.

**Preporuka 7:**

Predsednik treba da obezbedi da se vode finansijski kartoni za sve zakupce opštinske nepokretne imovine, kako bi u svakom trenutku bilo poznato stanje obaveza korisnika i evidencija o ostvarenom prihodu.

## DEO IV. ZAKLJUČCI

Na osnovu nalaza revizije, zaključujemo da opština nije postupala u skladu sa zakonskim zahtevima u vezi sa davanjem opštinske imovine na korišćenje, kao ni u vezi sa nadzorom i upravljanjem ugovorima o zakupu.

Opština nije objavila opšti spisak nepokretne imovine opštine, niti poseban spisak imovine koja se planira za davanje na korišćenje; prisutan je i slučaj korišćenja javnih prostora bez ugovora i nedostatka dosijea zakupaca.

Opština nije preduzela sve neophodne radnje u trenutnim okolnostima kako bi pronašla, preuzela u posed, sačuvala, zaštitila i primenila razumne mere potrebne za održavanje opštinske imovine. Kao rezultat nepostojanja efikasne interne kontrole, opština nije razmatrala svrhu korišćenja prilikom davanja opštinske imovine u zakup, što je dovelo do smanjenja prihoda od zakupa.

Uočeni su i nedostaci u vođenju tačnih finansijskih kartona za svakog zakupca, što je uticalo na to da se ne zna tačna vrednost obaveza korisnika imovine prema opštini.

## DEO V. PREPORUKE

Na osnovu sprovedene revizije usklađenosti, sledeće preporuke se upućuju predsedniku opštine Peć i Skupštini opštine:

### 1. Predsednik treba da obezbedi da:

- Predsednik treba da obezbedi da se sprovodi redovna godišnja verifikacija stanara i da se svi stanari koji obezbede trajno stanovanje isele iz opštinskih stanova;
- Predsednik treba da obezbedi da finansijske kartice svih zakupaca nepokretne imovine opštine budu vođeni na način da se u svakom trenutku zna stanje obaveza korisnika imovine, kao i da se vodi evidencija o ostvarenom prihodu od zakupa;;
- Predsednik treba da objavi opšti spisak nepokretne imovine opštine, kao i poseban spisak imovine koja se planira za davanje na korišćenje, u skladu sa zakonskim zahtevima;
- Predsednik treba da obezbedi tačan spisak uzurpiranih nepokretnosti i da vodi kontinuiranu evidenciju o imovini koja je oslobođena od strane uzurpatora. Takođe, da Direkcija za imovinsko-pravne poslove, u saradnji sa Inspektoratom i drugim nadležnim organima, preduzme pravne mere kako bi se sva uzurpirana imovina vratila na korišćenje opštini;
- Predsednik treba da obezbedi da prilikom davanja opštinske imovine na korišćenje primenjuje javno obaveštavanje u skladu sa zakonskim zahtevima;
- Predsednik treba da obezbedi da redovni polugodišnji izveštaji uključuju i poseban izveštaj o nadzoru nad sprovođenjem ugovora i ostvarivanju svrhe davanja nepokretnosti na korišćenje.

- Predsednik treba da obezbedi da uspostavljene kontrole budu funkcionalne kada je reč o imovini datoj u zakup i da se od nadležnih odeljenja zahteva redovan nadzor kako bi se obezbedilo da zakupci ispunjavaju ugovorne obaveze.
- Predsednik treba da obezbedi da potpisuju ugovori sa svakim korisnikom opštinskih stanova i da se po isteku svakog ugovora izvrši verifikacija stanara kako bi se utvrdilo da se stan koristi za socijalno i pristupačno stanovanje, te da se svi stanari koji su izgradili kuće ili kupili stanove isele. Takođe, da se za svaki ugovor vodi dosije u kome će biti opisan trenutni status imovine/stana, kao i da se daju predlozi za buduće korišćenje iste od strane porodica/zakupaca.

## **2. Skupština opštine treba da:**

2.1. Preduzme potrebne radnje/odluke za korišćenje nepokretne imovine opštine na osnovu izveštaja dostavljenih od strane predsednika, kao što je gore opisano.

## 1 DEO VI. ODGOVORI REVIDIRANOG ENTITETA

### Letër konfirmimi

|                                                                                                                                                     |                                             |                                     |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| REPUBLIKA E KOSOVË / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO<br>ZYRA KOMBËTARE E AUDITIMIT<br>NACIONALNA KANCELARIJA REVIZIJE / NATIONAL AUDIT OFFICE |                                             |                                     |                                           |
| DATA PRANUAR KONGREGUAR / DATUM PRILAZEN DOKUMENTI<br>DATE RECEIVED SUBMITTED: 26-08-2025                                                           |                                             |                                     |                                           |
| Njësia Org.<br>Org. Unit                                                                                                                            | Shif. klasif.<br>Klasif. Kod<br>Class. Code | Nr. Prot.<br>Br. Prot.<br>Prot. No. | Nr. i faqeve<br>Br. Stranica<br>No. Pages |
| 04                                                                                                                                                  | 47                                          | 1464                                | 2                                         |



|                                                 |                                                          |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| R. E. BUKAL KOS<br>KOMUNA E<br>ZYRA E KRYETARIT | REPUBLIKA E KOSOVË<br>KOMUNA E PEJËS<br>ZYRA E KRYETARIT |
| Nr/Br. 199                                      | Nr.faq/Br. str. 7 & 0                                    |
| Data/Datum. 23.05.2025                          |                                                          |
| PEJË/PEĆ                                        |                                                          |



Përgjigjet e Komunës së Pejës në lidhje me konkluzionet në raportin e auditimit të pajtueshmërisë

### DHËNIA NË SHFRYTËZIM DHE MENAXHIMI I PRONAVE KOMUNALETË DHËNA ME QIRA NË KOMUNËN E PEJËS

| Çështjet                                                                          | Pajtohem<br>Po/Jo | Komentet e Komunës së Pejës                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Çështja 1: Mos publikimi listës së përgjithshme dhe listave të veçantë të pronave | Jo                | Komuna e Pejës ka publikuar vetëm listën e veçantë të pronave të paluajtshme që planifikohen për Dhënien në Shfrytëzim për vitin 2023 dhe për vitin 2024. Njoftimin mbi publikimin e listës së veçantë të pronave të paluajtshme për dhënien në shfrytëzim për vitin 2023 dhe 2024 mund t'i gjeni të bashkangjitura si attachment. |
| Çështja 2: Shfrytëzimi i pronës komunale nga uzurpuesit                           | Po                | Drejtoria për Çështje Pronësore-Juridike në Komunën e Pejës ka dërguar një listë me pronat publike të uzurpuara në Prokurorinë Themelore në Pejë, mirëpo deri më tani nuk kemi pranuar ndonjë informatë se a është ndërmarrë ndonjë veprim nga ana e tyre.                                                                         |

|                                                                                                                                      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Çështja 3 : Dhënia e pronës publike me qira pa njoftim publik                                                                        | Jo | Komuna e Pejës në vitin 2003 u kishte ndarë hapësirat publike shfrytëzuesve aktualë, të cilët kishin paguar mjete financiare për ndërtimin e kioskave, ndërsa në DÇPJ kryhen pagesa vjetore për shfrytëzimin e atyre hapësirave.                                                                                                     |
| Çështja 4: Mangësi në raportimin e rregullt për shfrytëzim të pronave komunale                                                       | Po | Në raportet e rregullta gjashtë (6) mujore paraqiten edhe informatat lidhur me dhënien në shfrytëzim të pronave komunale, por këto raporte nuk përmbajnë edhe raportimin e veçantë për monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim.                                                  |
| Çështja 5 : Mos raportimi dhe monitorimi mbi ecurinë e zbatimit të kushteve të kontratave për parkingjet e dhëna me qira             | Jo | Deri më tani është raportuar në mënyrë të përgjithshme, kurse në raportimin gjashtë (6) mujor të këtij viti, përkatësisht në Raportin për Parkingje, është paraqitur ecuria e zbatimit të kontratave për parkingje, nënshkrimi i kontratave dhe pagesat e kryera nga subjektet kontraktuese.                                         |
| Çështja 6: Shfrytëzimi i hapësirave publike pa kontrata dhe mungesa e dosjeve të qiramarrëseve                                       | Jo | Lidhur me shfrytëzimin e objektit të banimit kolektiv/banesa për banim të përballueshëm dhe social, e të cilat u ishin ndarë këtyre familjeve në vitin 2009 dhe 2010, shfrytëzuesit janë të obliguar të bëjnë pagesën e kështit mujor të cilin e kryejnë në DÇPJ, dhe nga viti 2024 DÇPJ posedon dosjet me kontrata të qiramarrësve. |
| Çështja 7: Mungesa e raporteve individuale për të hyrat, llogarit e arketushme dhe mos krijimi i kartelave financiare për qiramarrës | Jo | Drejtoria për Çështje Pronësore-Juridike në Komunën e Pejës disponon me të dhëna lidhur me realizimin e të hyrave nga shfrytëzimi i kiosqeve, të hyrave nga reklamat, shfrytëzimi i hapësirave publike, ndërsa kartelat financiare janë të plotësuar me informacionet konkrete duke filluar prej janarit të vitit 2025.              |

Nënshkrimi:

Z. Gazmend Muhaxheri - Kryetar i Komunës



## Dodatak br. I Odgovori revidiranog entiteta u vezi sa zaključcima iz izveštaja

| Zapažanja / Preporuke                                                                                                                                                                                                               | Saglasan<br>Da/Ne | Komentar revidiranog entiteta                                                                                                                                                                                                                                         | Odgovor NKR                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zapažanje 1: Predsednik treba da osigura da se objave opšta i posebna lista nepokretne imovine u skladu sa zakonskim zahtevima.                                                                                                     | <b>Ne</b>         | Opština Peć je objavila samo poseban spisak nepokretne imovine planirane za davanje na korišćenje u 2023. i 2024. godini. Obaveštenje o objavljivanju posebnog spiska nepokretne imovine za davanje na korišćenje u 2023. i 2024. godini možete videti kao u prilogu. | Opština je samo donela odluku za objavljivanje, ali objavljivanje opšteg spiska opštinske nepokretne imovine nije urađeno.<br>Nalaz i preporuka ostaju nepromenjeni. |
| Zapažanje 3: Predsednik treba da obezbedi da se, prilikom davanja u korišćenje opštinske imovine, sprovede javno obaveštenje koje garantuje transparentan, konkurentan proces i poštovanje zakonskih zahteva.                       | <b>Ne</b>         | Opština Peć je 2003. godine dodelila javne prostore postojećim korisnicima, koji su uplatili finansijska sredstva za izgradnju kioska, dokle u DIPP se naplaćuju godišnje uplate za korišćenje tih prostora.                                                          | Davanje na korišćenje opštinske imovine za izgradnju kioska izvršena je bez primene javnog obaveštenja.<br>Nalaz i preporuka ostaju nepromenjeni.                    |
| Zapažanje 5: Predsednik opštine treba da osigura funkcionalnost uspostavljenih kontrola u vezi sa imovinom datom u zakup i da zatraži od nadležnih direkcija redovni nadzor u cilju praćenja ispunjenja ugovornih obaveza zakupaca. | <b>Ne</b>         | Do sada je izveštavano uopšteno, dok je u šestomesečnom (6) izveštaju ove godine, odnosno u Izveštaju o parkiralištima, prikazan je tok u sprovođenju ugovora o parkiralištima, potpisivanju ugovora i naplata izvršenim od strane ugovornih subjekata                | Odgovorna odeljenja nisu sprovodile redovno praćenje da bi se informisali ako zakupoprимci ispunjavaju uslove ugovora.<br>Nalaz i preporuka ostaju nepromenjeni.     |
| Zapažanje 6: Predsednik treba da osigura da se sa svakim korisnikom opštinskih stanova potpišu ugovori, da se nakon                                                                                                                 | <b>Ne</b>         | U vezi korišćenja kolektivnih stambenih objekata/stanova za pristupačno i socijalno stanovanje, koji su dodeljeni ovim porodicama 2009. i 2010. godine, korisnici su obavezni da                                                                                      | Opština nam nije dostavila dosije i ugovore sa zakupoprимcima stanova i nije izvršila proveru stanara ako oni koriste za pristupačno i socijalno stanovanje, i       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| svakog isteka ugovora izvrši provera stanara, te da se oni koji su izgradili ili kupili stanove isele. Takođe, treba izraditi dosijee za svaki ugovor, sa opisom trenutnog stanja imovine/stana, kao i dati predloge za buduću upotrebu za porodice bez pristupačnog stanovanja i socijalne slučajeve. Godišnja provera stanara treba da bude obavezna, i svaki koji ima sopstveno stanovanje treba da se iseli. |           | uplaćuju mesečne rate, koje se vrše u DIPP, a od 2024. godine DIPP poseduje dosijee sa ugovorima zakupoprimaca                                                                                                                                                                    | da svi oni stanari koji su izgradili kuće ili kupili stanove da se odstranjuju iz tih stanova. Nalaz i preporuka ostaju nepromenjeni.  |
| Zapažanje 7: Predsednik treba da obezbedi da se vode finansijski kartoni za sve zakupce opštinske nepokretne imovine, kako bi u svakom trenutku bilo poznato stanje obaveza korisnika i evidencija o ostvarenom prihodu.                                                                                                                                                                                         | <b>Ne</b> | Direkcija za imovinsko-pravne poslove u opštini Peć poseduje podatke u vezi realizacije prihoda od davanja na korišćenje kioska, prihoda od reklama i od korišćenja javnih prostora, dok su finansijske kartice popunjene konkretnim informacijama počev od januara 2025. godine. | Opština nam nije dostavila dokaze da su finansijske kartice popunjene konkretnim informacijama. Nalaz i preporuka ostaju nepromenjeni. |

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