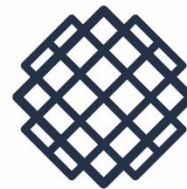




Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

Raporti i Auditimit të Paitushmërisë

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

Përmbajtja

PËRMBLEDHJE E PËRGJITHSHME.....	3
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.....	7
6. FUSHËVEPRIMI I AUDITIMIT	7
7 KRITERET AUDITIMIT.....	7
III. GJETJET E AUDITIMIT.....	8
1. Planifikimi për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale.....	8
2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale	12
3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës	15
PJESA IV. KONKLuzion.....	34
PJESA V. REKOMANDIMET.....	35
PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR	36

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 si dhe auditime të performancës.

ZKA përmes auditimeve ofron informacion cilësor mbi përdorimin e fondeve publike të cilat ndihmojnë entitetet e audituara të përmirësojnë sistemet e tyre të menaxhimit financiar dhe kontrollit, duke rritur transparencën dhe llogaridhënien, parandalimin e korrupsionit dhe përmirësimin e efikasitetit dhe efektivitetit të fondeve publike. Njëkohësisht, kjo do ti shtojë vlerë veprimtarisë së tyre operative dhe strategjike. Në këtë mënyrë, ne rrisim besimin në shpenzimin e fondeve publike dhe luajmë një rol aktiv në sigurimin e interesit të taksapaguesve dhe të palëve tjera të interesit në rritjen e përgjegjësisë publike.

Ne përmes raporteve të auditimit kemi ofruar një pamje të qartë se si qeveria dhe institucionet publike kanë menaxhuar me shpenzimet dhe të ardhurat, pasurinë publike dhe qeverisjen në nivel të vendit.

Ne kemi vlerësuar efektivitetin dhe efikasitetin e sistemeve të kontrollit të brendshëm, përdorimin e drejtë të burimeve dhe sistemeve tjera në Komunën e Prishtinës. 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 e pronave komunale dhe monitorimi i tyre në Komunën e Prishtinës".

Përbërja e ekipit të auditimit:

Blerim Kabashi, Drejtor i departamentit të auditimit;

Nora Rashiti Nishefci, Udhëheqëse e ekipit;

Ajtene Llapashtica; Anëtare e ekipit; dhe

Kushtrim Leci, Anëtar i ekipit.

PJESA I. PËRMBLEDHJA E PËRGJITHSHME

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

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

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

Komuna nuk ka arritur të sigurojë një proces të plotë dhe të rregullt të planifikimit për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme. Konkretisht, nuk ka një regjistër gjithëpërfshirës dhe të përditësuar të pronave të dhëna në shfrytëzim; nuk ka miratuar rregullore të brendshme që rregullon dhënien e pronës për periudha më pak se një vit; si dhe nuk ka miratuar listën e veçantë për vitin 2024, ndonëse ajo ishte përgatitur nga Drejtoria përgjegjëse. Këto mangësi kanë ndikuar në mungesën e qartësisë, transparencës dhe ligjshmërisë në procesin e planifikimit dhe administrimit të pronës publike.

Komuna nuk ka zbatuar në mënyrë të plotë kërkesat ligjore gjatë procedurave për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme. Në raste konkrete, qëllimi i shfrytëzimit të pronës është ndryshuar pa miratim nga Kuvendi Komunal, duke anashkaluar kompetencat vendimmarrëse të këtij organi; ndërsa në një rast tjetër, pronës i është vazhduar shfrytëzimi për periudhë afatgjatë në kundërshtim me dispozitat ligjore, përtej kufijve kohorë të lejuar për kategori të caktuara. Këto veprime tregojnë për mungesë të kontrollit institucional dhe rrezik për cenim të ligjshmërisë, transparencës dhe interesit publik në menaxhimin e pasurisë komunale.

Gjatë auditimit janë evidentuar raste kur nuk është ofruar dokumentacioni bazë që dëshmon ligjshmërinë e shfrytëzimit të pronës komunale. Në dy mostra të testuara mungonin kontratat për banesat e dhëna në shfrytëzim për përfitues nga kategoritë e dala nga lufta, ndërsa në një rast tjetër, që ka të bëjë me pronën e dhënë për ndërtimin e Qendrës për arsimimin profesional, nuk janë ofruar as kontrata fillestare e shfrytëzimit dhe as ajo për vazhdimin e saj. Këto mungesa paraqesin mangësi në aspektin e transparencës, llogaridhënies dhe mbikëqyrjes institucionale.

Komuna nuk ka siguruar një sistem funksional të monitorimit dhe mbikëqyrjes së kontratave të qirasë për pronën komunale. Gjatë auditimit janë identifikuar raste të shumta ku obligimet kontraktuale nuk janë zbatuar, përfitimet e parapara nga kontratat nuk janë realizuar, dhe prona komunale është shfrytëzuar pa kontrata valide ose në kundërshtim me kushtet e përcaktuara në kontratë, veçanërisht në zonën industriale dhe në banesat komunale.

Si pasojë e mungesës së veprimeve konkrete për përditësimin dhe zbatimin e kontratave të qirasë, nga mostrat e testuara është evidentuar se shumica e përgjithshme e të hyrave të pa arkëtuara nga shfrytëzimi i pronës komunale në zonën industriale arrin në 205,186€, të cilat kanë rezultuar nga mos faturimi dhe mos pagesa e shfrytëzuesve pas skadimit të kontratave. Po ashtu, nga mostrat e shqyrtuara për banesat komunale është evidentuar një borxh i akumuluar në vlerë prej 6,180€, si rezultat i moszbatimit të kushteve kontraktuale dhe vazhdimin të shfrytëzimit të banesave edhe pas skadimit të kontratave.

Për më tepër, tarifat e shfrytëzimit të pronës publike që aplikohen aktualisht janë të vjetruara dhe nuk përkojnë me çmimet reale të tregut. Kjo ka ndikuar negativisht në potencialin e të hyrave që komuna do të mund të sigurojë përmes dhënies në shfrytëzim të pasurisë së saj, duke reflektuar menaxhim joefikas të burimeve publike dhe humbje të të ardhurave të qëndrueshme për buxhetin komunal.

Për më tepër, nuk janë zhvilluar kontrole të rregullta në terren për të verifikuar përputhshmërinë me kontratat në fuqi, nuk është siguruar raportimi gjashtëmujor nga ana e shfrytëzuesve të pronës siç kërkohet me kontrata, ndërsa Kryetari i Komunës për vitin 2024 nuk ka raportuar në Kuvend për realizimin e kontratave të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale. Këto mangësi tregojnë për dobësi të theksuara në mbikëqyrje, zbatim dhe llogaridhënie në menaxhimin e pasurisë publike.

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

PJESA II. LËNDA E AUDITUAR DHE FUSHËVEPRIMI

1.1. TITULLI DHE SUBJEKTI I AUDITUAR

Komuna e Prishtinës 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. Komunitet 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, i cili është miratuar nga Kuvendi Komunal në vitin 2010. Në bazë të këtij akti themelor, bartja e përgjegjësiave për proceset e planifikimit dhe zbatimin e procedurave të qiradhënies i është besuar Drejtorisë së Pronës. Kjo drejtori është përgjegjëse për përgatitjen e listave të pronave për dhënie në shfrytëzim, për zhvillimin e procedurave të qiradhënies dhe për administrimin e kontratave të lidhura.

Në vitin 2024, Komuna kishte planifikuar të hyra në vlerë prej 150,000€ nga qiraja e objekteve publike, ndërsa gjatë vitit janë realizuar 104,156€. Ndërkaq, në vitin 2023, për të njëjtën kategori ishin planifikuar 20,000€, ndërsa të hyrat e realizuara kanë qenë vetëm 164€.

1.2. PERIUDHA E AUDITIMIT

Periudha e përfshirë në auditim ka qenë nga 01.01.2023 deri më 31.12.2024.

1.3. ARSYESHMËRIA DHE BAZA LIGJORE PËR KRYERJEN E AUDITIMIT

Zyra Kombëtare e Auditimit ka mandat kushtetues dhe ligjor, për t'i audituar programet dhe projektet e menaxhuara nga organizatat buxhetore dhe të financuara nga buxheti i Kosovës. Auditimi është kryer në përputhje me Ligjin Nr. 05/L-055 për Auditorin e Përgjithshëm dhe Zyrën Kombëtare të Auditimit të Republikës së Kosovës, neni 21, dhe Planit Vjetor të Auditimit të ZKA-së për 2024/2025.

1.4. STANDARDET E PËRDORURA TË AUDITIMIT

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

1.5. PËRSHKRIMI I LËNDËS SË AUDITIMIT DHE FUSHËVEPRIMIT TË AUDITIMIT

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

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

Gjatë këtij auditimi ne nuk kemi pasur ndonjë kufizim me ndikim në punën tonë audituese.

Derisa në aspektin e procedurave do të ketë shtrirje nga faza e planifikimit të dhënies së pronave në shfrytëzim deri tek menaxhimi i kontratave të dhëna dhe marrja e sigurisë se kushtet e kontratës janë duke u respektuar në tërësi.

1.6. OBJEKTIVAT E AUDITIMIT

Të përcaktojë shkallën e pajtueshmërisë së vendimeve dhe veprimtarisë së menaxhmentit me kërkesat e kuadrit rregullator përkatës, akteve të brendshme dhe kontratave në fushën e audituar: “Dhënia në shfrytëzim dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira për periudhë 2023-2024 në Komunën e Prishtinës”. Kemi vlerësuar nëse:

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

1.7. KRITERET E AUDITIMIT

Lista e ligjeve dhe rregulloreve me anë të të cilave rregullohen procedurat dhe menaxhimi i pronave të dhëna në shfrytëzim janë:

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-021 Për Kontrollin e Brendshëm të Financave Publike;
4. Ligji Nr. 08/L-125 për pronën publike;
5. Ligji Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshe të komunës; dhe
6. Ligji Nr. 03/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit.

Aktet nënligjore:

1. Rregullorja (QRK) Nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

PJESA III. GJETJET

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

Në përputhje me Ligjin Nr. 03/L-040 për vetëqeverisjen lokale, neni 5, pika b, dhe Ligjin Nr. 08/L-125 për pronën publike, Neni 2, komuna ka kapacitetin ligjor për të zotëruar dhe menaxhuar pasuri. Komuna e Prishtinës menaxhon me pronat në Zonë industriale të qytetit si dhe me komplekset banesore në Breg të Diellit, Fushë të Pajtimit dhe Hajvali të cilat shfrytëzohet për banim dhe banim social. Aktualisht komuna ka 24 kontrata aktive me qiramarrësit për shfrytëzimin e pronës komunale.

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

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

1. 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;
- Ligji Nr. 06/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit; dhe
- Rregullorja (QRK) Nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;

Bazuar në punën audituese, është konstatuar se Komuna nuk ka arritur të miratojë kornizën rregullatore për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, si dhe nuk ka planifikuar në mënyrë të rregullt procedurat për dhënie në shfrytëzim.

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

Çështja 1: Mungesa e regjistrit gjithëpërfshirës dhe të përditësuar për pronat e dhëna në shfrytëzim

Kriteri:

Sipas nenit 14 të Ligjit Nr. 03/L-040 për vetëqeverisjen lokale, Komunitat mbajnë dhe udhëheqin regjistrin e pronës së luajtshme dhe të paluajtshme që e kanë në shfrytëzim dhe posedim.

Gjendja:

Drejtoria e Pronës nuk u ka siguruar auditorëve regjistërin gjithëpërfshirës për pronat komunale. Konkretisht, nuk është ofruar regjistri për banesat në pronësi të komunës dhe për pronat në zonë industriale. Në vend të tij, Drejtoria ka paraqitur dokumentacion dhe evidenca të përpiluara nga komisionet për verifikimin dhe vlerësimin e pronave, të cilat nuk përmbushin kriteret e një regjistri zyrtar që siguron kontroll të plotë mbi pasurinë publike. Si pasojë, mungesa e një regjistri të konsoliduar dhe gjithëpërfshirës ndikon në kufizimin e mundësisë për të vlerësuar plotësinë e informacionit mbi pronat komunale.

Për më tepër, gjatë testimit të mostrave janë identifikuar edhe mangësi në mirëmbajtjen e regjistrit të kontratave, përfshirë:

- Më 25.06.2025, në fillim të procesit të auditimit, nga Drejtoria e Pronës jemi njoftuar përmes emailit për ekzistencën e një aneks-kontrate të nënshkruar më datën 09.10.2023, në kuadër të kontratës bazë për ndërtimin me koncesion të garazheve publike pranë QKUK-së. Megjithatë, në listën e kontratave të dorëzuar më 01.07.2025, aneksi nuk ishte i përfshirë në regjistër, figuronte vetëm kontrata bazë, pa ndonjë referencë për aneksin përkatës.
- Në një tjetër rast që lidhej me dhënien në shfrytëzim të një prone komunale Agjencisë së Ushqimit dhe Veterinarisë (AUV), Drejtoria e Pronës ka konfirmuar se procedurat janë ndërprerë për shkak se AUV ka kërkuar lokacion tjetër, por edhe ky ndryshim nuk ishte reflektuar në regjistër.

Shkak:

Mungesa e regjistrit gjithëpërfshirës dhe të përditësuar rrjedh nga një sistemi jo funksional dhe efektive i kontrolleve të brendshme të menaxhimit të pronave dhe kontratave publike.

Rreziku:

Mungesa e një regjistri gjithëpërfshirës dhe të përditësuar rrezikon menaxhimin efikas dhe transparent të pasurisë komunale, duke krijuar hapësirë për parregullsi, vendimmarrje të gabuar dhe mungesë të llogaridhënies për shfrytëzimin e pronës publike.

Rekomandimi 1

Kryetari duhet të sigurojë krijimin dhe mirëmbajtjen e një regjistri zyrtar, gjithëpërfshirës dhe të përditësuar për të gjitha pronat komunale dhe kontratat përkatëse. Ky regjistër duhet të përfshijë të dhëna për banesat, pronat në zonën industriale, si dhe çdo kontratë apo aneks-kontratë të lidhur, përfshirë edhe ndryshimet si ndërprerjet apo transferimet, me qëllim të forcimit të kontrollit dhe transparencës në menaxhimin e pasurisë publike.

Çështja 2: Mungesa e rregullores së brendshme për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme për më pak se një (1) vit

Kriteri:

Sipas nenit 7, paragrafi 2 i Rregullores (QRK) Nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, përcaktohet se: "Procedura, forma dhe kompensimi për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës për më pak se një (1) vit rregullohet me rregullore të komunës."

Gjendja:

Kuvendi Komunal i Prishtinës me datë 30.11.2023 kishte miratuar rregulloren Nr. 01-463/01-227577/23 që synonte të përcaktojë procedurat dhe format për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme për më pak se një (1) vit. Rregullorja ishte parashtruar për rishqyrtim në Ministrinë e Administrimit të Pushtetit Lokal (MAPL) më 06.12.2023.

Pas shqyrtimit, MAPL kishte vlerësuar se rregullorja nuk ishte në përputhje me legjislacionin në fuqi dhe kishte kërkuar rishqyrtimin e saj në disa pika të rregullores. Edhe pse Komiteti për Politikë dhe Financa e kishte përfshirë shqyrtimin e rregullores si pikë të rendit të ditës në dy mbledhje gjatë vitit 2024 (09.10.2024 dhe 31.10.2024), ajo ishte larguar nga rendi i ditës dhe deri në fund të vitit 2024 nuk ishin ndërmarrë hapa konkret për përmirësimin dhe miratimin e saj.

Shkaku:

Mos miratimi i rregullores ka qenë rezultat i mungesës së koordinimit efektiv ndërmjet strukturave përgjegjëse brenda komunës.

Rreziku:

Mungesa e rregullores së brendshme për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale për periudha më pak se një (1) vit krijon paqartësi në zbatimin e procedurave dhe në marrjen e vendimeve adekuate. Si pasojë, disa prona komunale përfshirë banesat dhe parcelat në zonën industriale kanë mbetur pa kontrata të azhurnuara dhe pa ndërmarrjen e veprimeve përkatëse për rastet kur shfrytëzimi i pronës po vazhdon pa dokumentacion të vlefshëm, duke rritur rrezikun për keq menaxhim dhe humbje të të hyrave komunale.

Rekomandimi 2

Kryetari në bashkëpunim me Kuvendin Komunal duhet të sigurojnë ndërmarrjen e veprimeve të nevojshme për finalizimin dhe miratimin e rregullores për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale për më pak se një (1) vit, në përputhje me komentet e dhëna nga MAPL. Përfundimi i këtij procesi do të mundësojë rregullim të qartë ligjor për trajtimin

e rasteve të shfrytëzimit afatshkurtër dhe do të kontribuojë në parandalimin e keq menaxhimit të pronës publike.

Çështja 3: Mangësi në procesin e planifikimit të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës

Kriteri:

Sipas nenit 13 të Ligjit Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës, përcaktohet se 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.

Sipas paragrafi 1 të nenit 14 të këtij ligji përcaktohet se Kryetari i Komunës i propozon Kuvendit të Komunës për miratim paraprak pronën e paluajtshme të komunës për dhënien në shfrytëzim, duke paraqitur arsyet dhe interesin publik. Sipas nenit Kuvendi merr vendim paraprak për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të Komunës me shumicën e votave të anëtarëve që janë prezent në seance të Kuvendit të Komunës.

Gjendja:

Për vitin 2024, ndonëse Drejtoria e Pronës kishte hartuar listën e veçantë të pronave komunale të planifikuara për dhënie në shfrytëzim, ajo nuk është miratuar nga Kuvendi Komunal.

Shkaku:

Mos miratimi i listës ka ardhur si pasojë e mungesës së koordinimit efektiv institucional dhe prioritizimit të pamjaftueshëm të këtij procesi nga strukturat përgjegjëse brenda komunës, gjë që ka ndikuar në mos procedimin e mëtejshëm të listës për miratim.

Rreziku:

Mungesa e miratimit të listës së pronave për vitin 2024 rezulton në vonesa në proceset operative, mungesë të planifikimit efektiv dhe keq menaxhim të mundshëm të pronës publike, për shkak të mungesës së një baze të miratuar për veprim institucional.

Rekomandimi 3

Kryetari duhet të sigurojë që procesi i përgatitjes dhe miratimit të listës së veçantë të pronave për dhënie në shfrytëzim të trajtohet me prioritet dhe të përfundojë në kohë. Kjo përfshin ndërmarrjen e hapave të nevojshëm për të përmirësuar koordinimin institucional dhe për të siguruar funksionimin e rregullt të procedurave vendimmarrëse në Kuvendin Komunal.

2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale

Kriteret: Kriteret e auditimit lidhur me fazën e procedurave të kontraktimit të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale të aplikuara për këtë fushë të audituar burojnë nga:

- Ligji Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës; dhe
- Rregullorja (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 punën tonë audituese, është konstatuar se për periudhën e audituar, Komuna nuk ka zhvilluar asnjë procedurë të ankandit publik për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale. Ndërkohë, gjatë vitit 2023, janë evidentuar vetëm katër (4) raste të dhënies në shfrytëzim të pronës: një (1) kontratë e lidhur përmes procedurës së negociuar, një (1) kontratë e lidhur me kërkesë të një institucioni publik – përkatësisht Ministrisë së Shëndetësisë si dhe dy (2) raste të vazhdimit të kontratës ekzistuese.

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

Çështja 4 – Ndryshimi i qëllimit të shfrytëzimit të pronës komunale pa miratim nga Kuvendi Komunal

Kriteri:

Sipas paragrafit 1 të nenit 9 të Ligjit Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës përcaktohet se me propozim të Kryetarit të Komunës, pas plotësimit të kushteve të përcaktuara në nenin 5 të këtij ligji, Kuvendi i Komunës merr vendim për ndërrimin e qëllimit të përdorimit të pronës së paluajtshme të komunës ku gjendet objekti i komunës duke rrënuar, bashkuar, ndarë pronën e paluajtshme të komunës, konform kushteve të pronës me qëllim të dhënies në shfrytëzim.

Gjendja:

Komuna e Prishtinës kishte dhënë tokë në shfrytëzim për ndërtimin me koncesion të garazheve publike pranë QKUK-së, bazuar në projektin komunal Nr. 40-6/05. Kontrata ishte nënshkruar më datën 07.11.2005, pas vendimit të Kuvendit Komunal për caktimin e lokacionit.

Më 20.07.2022, Kryetari i Komunës kishte themeluar një komision për verifikimin dhe vlerësimin e kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale. Ky komision, më 15.04.2023, kishte përfunduar raportin dhe kishte rekomanduar që Komuna të hartojë një aneks kontratë të re, ku të përfshihen obligimet e palëve, në përputhje me gjetjet dhe rekomandimet e raportit.

Më 09.10.2023, Komuna kishte përpiluar një aneks kontratë bazuar në rekomandimet e komisionit, e cila ishte miratuar nga Kuvendi Komunal.

Megjithatë, gjatë auditimit kemi identifikuar se më 21.03.2024, drejtoria e urbanizmit kishte marrë vendim për miratimin e ndryshimit dhe plotësimit të dokumentacionit ndërtimor, përkatësisht ndryshimin e destinimit të dy niveleve të ndërtesës B të objektit "Auto Parku", nga hapësirë për parkim në hapësirë afariste. Ky ndryshim ishte bërë me kërkesë të koncesionarit (me nr. 05-351/05-2799/24, datë 05.01.2024), pa u pajisur më parë me vendim apo miratim nga Kuvendi Komunal, siç kërkohet me ligj.

Shkaku:

Këto çështje kanë ndodhur si pasojë e papërgjegjësisë së zyrtareve përgjegjës në drejtorinë e urbanizmit për zbatim të plotë të kërkesave ligjore, drejtoria e urbanizmit kishte marrë vendime për miratimin e ndryshimeve pa një konfirmim paraprak nga Kuvendi Komunal, siç kërkohet me ligj. Për më tepër, nga drejtoria e urbanizmit nuk është marrë parasysh kontrata bazë dhe nuk është vërtetuar që ndryshimi i qëllimit të pronës është bërë në përputhje me procedurat dhe kriteret ligjore.

Rreziku:

Ndryshimi i qëllimit të shfrytëzimit të pronës publike pa miratimin e Kuvendit Komunal dhe pa bazë të qartë ligjore cenon transparencën dhe llogaridhënien institucionale, si dhe rrit rrezikun për keqpërdorim të pronës komunale në kundërshtim me interesin publik.

Rekomandimi 4

Kryetari duhet të sigurojë që çdo vendimmarrje për ndryshimin e qëllimit të shfrytëzimit të pronës komunale të bëhet vetëm pas miratimit të Kuvendit Komunal, në përputhje me legjislacionin dhe kontratën bazë. Po ashtu, duhet të forcohet zbatimi i kërkesave ligjore nga drejtoria e urbanizmit përmes mekanizmave mbikëqyrës dhe koordinimit ndërmjet drejtorive, për të shmangur vendimmarrjet e njëanshme. Në këtë kontekst, është e nevojshme të rishqyrtohet marrëdhënia kontraktuale me koncesionarin, për të vlerësuar përputhshmërinë me kushtet fillestare dhe për të siguruar harmonizimin me gjendjen aktuale faktike dhe juridike.

Çështja 5: Mosrespektimi i dispozitave ligjore në vazhdimin e dhënies në shfrytëzim afatgjatë të pronës komunale

Kriteri:

Sipas nenit 21 të Ligjit Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, procedurat e konkurrimit për dhënien në shfrytëzim të pronës mund të anashkalohen vetëm në raste të veçanta, si: kur kërkesa bëhet nga institucionet qendrore të Republikës së Kosovës, përfaqësitë diplomatike apo institucionet ndërkombëtare përmes MPJ-së, si dhe për investime në sektorin e energjisë së ripërtëritshme. Në këto raste, kërkesa duhet të jetë e adresuar nga titullari i institucionit përkatës dhe të jetë në përputhje me interesin publik dhe me dokumentet e planifikimit hapësinor.

Po ashtu, neni 24 i Rregullores (QRK) Nr. 09/2020 përcakton se përjashtimi nga procedurat e konkurrimit mund të bëhet vetëm kategori të kufizuara dhe kur është i justifikuar qartë interesi i përgjithshëm publik.

Ndërsa, sipas nenit 6 të Ligjit dhe nenit 16 të Rregullores përkatëse, dhënia në shfrytëzim e pronës komunale për organizata të shoqërisë civile lejohet vetëm për periudhë afatshkurtër, përkatësisht nga një (1) deri në pesëmbëdhjetë (15) vite.

Gjendja:

Me datë 19.07.2001, Kuvendi Komunal kishte miratuar një vendim për caktimin e një lokacioni për ndërtimin e një Qendre për Arsimimin Profesional "Don Bosko", duke dhënë në shfrytëzim një sipërfaqe prej tri (3) hektarësh për një periudhë 10-vjeçare. Më vonë, me datë 31.01.2012, Kuvendi kishte marrë vendim për vazhdimin e afatit të shfrytëzimit të pronës komunale, duke theksuar se mënyra e shfrytëzimit do të rregullohej me kontratë të veçantë. Kontrata e parë si dhe kontrata për vazhdimin e shfrytëzimit nuk janë siguruar gjatë auditimit me arsyetimin se ato nuk ekzistojnë.

Në vijim, më 27.08.2024, Komuna kishte lidhur kontratë me Qendrën "Don Bosko", bazuar në vendimin e Kuvendit Komunal Nr. 01-436/06-54405/24 të datës 26.04.2024. Kjo kontratë parashihte dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, pa kompensim dhe për një periudhë prej 50 vjetësh.

Gjatë shqyrtimit të procedurës së vazhdimin të kontratës për dhënie në shfrytëzim të pronës janë identifikuar këto çështje:

- **Kërkesa për vazhdim të shfrytëzimit të pronës nuk është bërë nga organi kompetent:** Gjatë auditimit është konstatuar se kërkesa për vazhdimin e shfrytëzimit të pronës komunale është iniciuar nga drejtori qendres që operon si organizatë joqeveritare (OJQ), dhe jo nga një institucion qendror i Republikës së Kosovës. Ky veprim nuk përmbush kriterin e përcaktuar për përjashtim nga konkurrimi dhe nuk përfaqëson ndonjë rast të veçantë, siç përcaktohet me ligj;
- **Afati i kontratës bie ndesh me legjislacionin në fuqi:** Kontrata për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale është lidhur për një periudhë 50-vjeçare, edhe pse shfrytëzuesi funksionon si OJQ. Kjo periudhë e zgjatur është në kundërshtim me nenin 16 të Rregullores (QRK) Nr. 09/2020, e cila përcakton se për organizatat e shoqërisë civile, komunat mund të japin pronë në shfrytëzim vetëm për afatshkurtër, përkatësisht për një periudhë nga një (1) deri në pesëmbëdhjetë vite, dhe vetëm kur qëllimi është përmbushja e interesit të përgjithshëm.

Vlen të ceket se Vendimi i Kuvendit Komunal për dhënien në shfrytëzim të kësaj prone ishte dërguar në MAPL më 29.04.2024 për vlerësim të ligjshmërisë, ndërsa kjo e fundit me shkresën e datës 13.05.2024 kishte konstatuar se vendimi është në kundërshtim me legjislacionin në fuqi. Pavarësisht këtij vlerësimi, komuna kishte vazhduar me lidhjen e kontratës më 27.08.2024, duke injoruar opinionin zyrtar të MAPL-së.

Shkak:

Këto çështje kanë ndodhur si pasojë e papërgjegjësisë së zyrtareve të caktuar për zbatim të plotë të kërkesave ligjore që rregullojnë dhënien në shfrytëzim të pronës komunale. Po ashtu, ka munguar përputhshmëria e afatit të kontratës me dispozitat në fuqi, si dhe nuk janë marrë parasysh opinionet zyrtare të autoritetit mbikëqyrës gjatë vendimmarrjes institucionale.

Rreziku:

Veprimi i tillë rrit rrezikun për dhënie afatgjatë të pronës publike në kundërshtim me ligjin, duke krijuar baza për trajtim të pabarabartë të subjekteve të interesuara dhe duke ndikuar parimet e ligjshmërisë, transparencës dhe përgjegjshmërisë institucionale.

Rekomandimi 5

Kryetari duhet të sigurojë që të gjitha procedurat për vazhdimin e shfrytëzimit të pronës komunale të jenë në përputhje të plotë me dispozitat e ligjit dhe akteve nënligjore përkatëse, duke respektuar kriteret për rastet e veçanta dhe kufizimet ligjore për afatet kohore të kontratave. Po ashtu, vendimmarrja duhet të bazohet në vlerësime të qarta ligjore dhe të koordinohet me institucionet mbikëqyrëse për të shmangur shkeljet e ligjshmërisë dhe për të mbrojtur interesin publik.

3. Monitorimi i pronave të dhëna me qira dhe mbledhja e të hyrave nga qiraja

Mbikëqyrja e kontratave rregullohet me nenin 22 dhe 23, të Ligjit Nr. 06.L-092 për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, i cili kërkon që:

- Komuna mbikëqyrë zbatimin e kontratave për ndarjen në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës sipas planit dinamik të zbatimit.
- Kryetari i Komunës është i obliguar që brenda raporteve të rregullta gjashtë (6) mujore t'i paraqesë Kuvendit të Komunës raportin specifik për monitorimin e zbatimit të kontratave dhe përmbushjen e qëllimit për ndarjen në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, deri në fillimin e zbatimit dhe arritjen e qëllimit për ndarjen e pronës në shfrytëzim.
- Në rast të identifikimit të shkeljes së kontratës ose devijimit të shfrytëzuesit nga qëllimi i shfrytëzimit të pronës së paluajtshme të komunës, Kryetari i Komunës është i obliguar që në çdo kohë të informojë me shkrim Kuvendin e Komunës, së bashku me rekomandimin e tij për ndërprerje të kontratës ose ndërmarrjes së masave të vendosura ndaj përdoruesit për zbatimin e kontratës.

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

Gjendja e konstatuar: Bazuar në punën tonë audituese, është konstatuar se Komuna nuk kishte arritur të sigurojë një monitorim të rregullt dhe të efektshëm të pronave të dhëna në shfrytëzim. Po ashtu, nuk ishin ndërmarrë veprime të mjaftueshme për mbledhjen e të hyrave nga qiramarrësit.

Në kuadër të auditimit, janë përzgjedhur mostra të caktuara si nga raportet e komisioneve të verifikimit, ashtu edhe nga kontratat aktive të qirasë, me qëllim të vlerësimit të veprimeve të ndërmarra nga Komuna lidhur me monitorimin dhe zbatimin e kushteve kontraktuale.

Fushëveprimi i këtij kapitulli përfshin katër nënkapituj kryesorë:

1. Monitorimi i pronave të dhëna me qira dhe mbledhja e të hyrave nga kontratat aktive.
2. Monitorimi i pronave dhe mbledhja e të hyrave nga pronat e dhëna në shfrytëzim në zonën industriale.
3. Monitorimi i pronave dhe mbledhja e të hyrave nga banesat komunale të dhëna në shfrytëzim.
4. Raportimi i Kryetarit në Kuvendin Komunal mbi shfrytëzimin e pronës.

Bazuar në testet e kryera gjatë auditimit, janë identifikuar çështjet kryesore, të paraqitura më poshtë:

3.1 Monitorimi i pronave të dhëna me qira dhe mbledhja e të hyrave nga kontratat aktive

Çështja 6 - Mosrealizimi i përfitimeve nga kontrata dhe mungesa e mbikëqyrjes komunale

Kriteri:

Sipas nenit 12 të Ligjit Nr. 06/1-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin përcaktohet se të hyrat financiare të komunës që realizohen nga dhënia në shfrytëzim e pronës, konsiderohen para publike dhe i nënshtrohen legjislacionit për menaxhimin e financave publike dhe financat e pushtetit lokal. Ndërsa, neni 22 i këtij ligji thekson se Komuna mbikëqyrë realizmin e kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës sipas planit dinamik realizues.

Gjithashtu, sipas paragrafit 3 të nenit 23, ceket se Kryetari i Komunës obligohet që ta njoftoj Kuvendin e Komunës pas përfundimit të çdo kontrate të dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, duke përshkruar gjendjen aktuale të pronës, si dhe të jap propozimet për destinimin e saj në të ardhmen.

Sipas paragrafit 1 të nenit 3 të kontratës për dhënie në shfrytëzim/qiradhënie të tokës për ndërtimin e objektit për Qendrën Kardiale në Prishtinë Nr.31-668-30.12/05 në mes të Komunës së Prishtinës dhe Qendrës Kardiale të Kosovës, qiramarrësi merr për obligim që:

- a) në vitin e parë të punës, për çdo muaj të kryej sipas kërkesës së qiradhënësit nga dy operacione pa pagesë, ndërsa pas vitit të parë, për çdo javë të kryej nga një operacion pa pagesë, gjithnjë sipas listës së qiradhënësit;
- b) prej ditës së fillimit të punës, për çdo ditë pune të kryej nga një kontrollë pa pagesë, sipas listës paraprake që e merr nga qiradhënësi; dhe
- c) garanton se çmimi i shërbimeve kardiake invazive dhe jo invazive si dhe të atyre kardiokirurgjike, për qytetaret e Kosovës, në Qendrën Kardiokirurgjike, do të jetë për 5% më i ulët se çmimet për shërbimet të ngjashme në klinikat simotra në regjion.

Gjendja:

Me datë 30.12.2005, Komuna e Prishtinës kishte lidhur kontratë për dhënien në shfrytëzim të një parcele komunale për ndërtimin e objektit për Qendrën Kardiale në Prishtinë, me afat shfrytëzimi prej 10 vitesh pa kompensim të pjesës së parcelës kadastrale Nr. 2805/1, i cili

fillonte nga momenti i lëshimit të lejes ndërtimore. Bazuar në këtë, afati kontraktual ishte i vlefshëm deri në vitin 2017.

Kontrata parashihte se, nëse asnjëra nga palët nuk shpreh me shkrim, së paku gjashtë (6) muaj para skadimit të afatit, qëllimin për të mos vazhduar marrëveshjen, ajo do të ripërtërihej automatikisht me të njëjtat kushte për një periudhë shtesë prej 10 vitesh.

Për shkak të mosveprimit të të dyja palëve, kontrata është vazhduar në heshtje deri më 2027, pa u shqyrtuar ose ndryshuar kushtet fillestare të saj.

Me datë 11.04.2014, Qendra Kardiale kishte lidhur kontratë për dhënien me qira të objektit me Spitalin Amerikan. Më pas, me datë 25.05.2015, Spitali Amerikan i ishte drejtuar Kryetarit të Komunës me një shkresë zyrtare, në të cilën konfirmonte përfundimin e të gjitha punimeve ndërtimore dhe zgjerimin e veprimtarisë nga shërbimet kardiokirurgjike dhe kardiologjike në shërbime të tjera mjekësore. Në të njëjtën shkresë, Spitali Amerikan i kishte kërkuar Komunës që të marrë përsipër të gjitha obligimet që rrjedhin nga kontrata e lidhur ndërmjet Komunës së Prishtinës dhe Qendrës Kardiale të Kosovës.

Nga shqyrtimi i dokumentacionit, është vërejtur se përkundër gatishmërisë për të ofruar shërbime pa pagesë nga Spitali Amerikan, gjatë gjithë periudhës së vlefshmërisë së kontratës Komuna nuk kishte dërguar asnjëherë pacientë për trajtim dhe kontroll pa pagesë, ndonëse kjo përbënte një të drejtë të garantuar me kontratë. Si pasojë, Komuna nuk ka përfituar nga kushtet që i takonin ligjërisht si qiradhënëse.

Me qëllim të verifikimit të kontratave të pronës komunale të dhënë në shfrytëzim, më 20.07.2022 Kryetari i Komunës kishte themeluar një komision, i cili në prill të vitit 2023 dorëzoi një raport me rekomandime konkrete, të cilat janë miratuar nga Kuvendi Komunal.

Megjithatë, nga verifikimi i veprimeve të ndërmarra në zbatim të vendimit të Kuvendit kemi identifikuar se:

- Nuk ishin ndërmarrë hapa për zbatimin e rekomandimit të komisionit që parashihte që vlera e shërbimeve të parapara për pacientët pa pagesë, sipas nenit 3 të kontratës, të konvertohet në qira mujore dhe do të ketë destinim shëndetësinë, respektivisht do të shpërndahen për trajtimin e pacientëve në kryeqytet. Ky ndryshim do të duhej të formalizohej përmes një aneks-kontrate me Qendrën Kardiale, por një veprim i tillë nuk është ndërmarrë deri gjatë kohës sa ishim në auditim; dhe
- Nuk ishte caktuar menaxheri përgjegjës për kontratën për periudhën e mbetur deri më 03.09.2027, siç kërkohet në rekomandimin e komisionit.

Shkak:

Mungesa e mbikëqyrjes së duhur të kontratave të dhënies në shfrytëzim dhe mos ndërmarrja e veprimeve për rishikimin e kushteve kontraktuale pas përfundimit të afatit fillestar kanë ndikuar në mosrealizimin e të drejtave dhe përfitimeve të parashikuara për komunën.

Rreziku:

Mungesa e zbatimit të kushteve kontraktuale dhe mos adresimi i çështjeve përkatëse rrezikon keq menaxhimin e pasurisë publike, humbjen e përfitimeve të parashikuara për komunën, si dhe krijon humbje ekonomike për Komunën.

Rekomandimi 6

Kryetari të ndërmarrë masa konkrete për të rishikuar kushtet e kontratës në fuqi dhe të sigurojë formalizimin e marrëdhënies përmes një aneks-kontrate, duke përcaktuar qartë obligimet e palëve dhe mekanizmat e përfitimit për komunën. Po ashtu, duhet të caktohet menaxheri përgjegjës për mbikëqyrjen e kontratës dhe të sigurohet zbatimi i rekomandimeve të miratuara nga Kuvendi Komunal, me qëllim të menaxhimit të rregullt dhe të qëndrueshëm të pronës publike.

Çështja 7 - Mos përmbushja e obligimeve kontraktuale dhe shfrytëzimi i objektit pa përmbushur kushtet ligjore

Kriteri:

Sipas paragrafit 3 të nenit 22 të Ligjit Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, në rast të mosrealizimit të planit dinamik të kontratës dhe tejkalimit të afateve të përcaktuara me kontratë, Kryetari i Komunës duhet të marrë vendim për shkëputjen e saj, për çka njoftohet edhe Kuvendi Komunal.

Sipas nenit 4 të kontratës së lidhur më datën 07.11.2005 ndërmjet Komunës së Prishtinës dhe koncesionarit për "Ndërtimin me koncesion të garazheve publike pranë QKUK-së", periudha e ekzekutimit të kontratës ishte 18 muaj nga data e fillimit, ndërsa objekti duhej të dorëzohej jo më vonë se 24 muaj pas fillimit të ndërtimit.

Ndërkaq, në aneks-kontratën e datës 09.10.2023, të miratuar nga Kuvendi Komunal, në nenin 1 përcaktohet se koncesionari është i obliguar që brenda 18 muajve nga data e nënshkrimit të aneksit të përfundojë punimet ndërtimore dhe të aplikojë për pranim teknik.

Po ashtu, neni 3 i këtij aneksi parashikon që brenda 90 ditëve nga data e nënshkrimit, koncesionari duhet të dorëzojë projektin përfundimtar para organeve kompetente të Komunës, për realizimin e plotë të obligimeve që rrjedhin nga kontrata.

Sipas nenit 6 të po të njëjtit aneks, Komuna e Prishtinës rezervon të drejtën për shkëputjen e marrëdhënies kontraktuale në rast të mosrespektimit të afateve dhe obligimeve nga ana e koncesionarit.

Gjendja:

Gjatë auditimit të monitorimit të kontratës koncesionare për ndërtimin e garazheve publike pranë QKUK-së, janë evidentuar dy çështje që lidhen me zbatimin e kontratës dhe respektimin e kërkesave ligjore për përdorimin e objektit: Konkretisht:

- **Tejkalimi i afateve kontraktuale për përfundimin e objektit** - Komuna e Prishtinës kishte lidhur më 07.11.2005 një kontratë për ndërtimin e një objekti me koncesion, e cila u plotësua me dy anekse më datë 12.02.2008 dhe 09.10.2023. Fillimisht, kontrata

përcaktonte një afat 24-mujor për përfundimin e ndërtimit dhe aplikimin për pranim teknik, ndërsa sipas aneksit të dytë, afati u ri përcaktua në 18 muaj nga data e nënshkrimit të tij.

Përmes aneks-kontratës së vitit 2008, është miratuar rritja e sipërfaqes së objektit nga 36,715 m² në 44,032.20 m² dhe rrjedhimisht u rrit edhe qiraja mujore nga 6,400€ në 7,675.50€. Vendimi për aneks-kontratën e dytë ishte rezultat i rekomandimeve të komisionit të formuar më 20.07.2022 për verifikimin e kontratave të shfrytëzimit të pronës komunale dhe miratimit të raportit të Komisionit nga Kuvendi Komunal.

Megjithatë, gjatë auditimit kemi identifikuar se kishin kaluar rreth 21 muaj nga nënshkrimi i këtij aneksi, por koncesionari nuk i kishte përfunduar punimet dhe nuk kishte paraqitur as kërkesë për pranim teknik. Përkundër kësaj, Komuna nuk kishte ndërmarrë asnjë veprim për shkëputjen e kontratës, ndonëse kjo është e përcaktuar si mundësi në përputhje me Ligjin Nr. 06/L-092 dhe kushtet e kontratës.

- **Shfrytëzimi i objektit pa përfunduar pranimi teknik dhe pa certifikatë përdorimi** – Gjatë ekzaminimit fizik të objektit dhe shqyrtimit të dokumentacionit kemi identifikuar se objekti është në shfrytëzim të pjesshëm që nga viti 2015 për një biznes i dhënë me nën qira nga koncesionari që operon tek pjesa e përparme e objektit, ndonëse pranimi teknik nuk është kryer dhe certifikata e përdorimit nuk është lëshuar nga organet kompetente.

Koncesionari kishte nënkontraktuar hapësira me qira edhe për biznese të tjera që nga viti 2008, ndërsa përdorimi faktik i disa prej këtyre hapësirave nga operatorë privat kishte filluar gjatë vitit 2023. Përkundër faktit se Komuna ka qenë në dijeni për këtë situatë, nuk janë ndërmarrë masa parandaluese, duke lejuar funksionimin e objektit në kundërshtim me kërkesat ligjore për dokumentacion teknik dhe në përputhje me kushtet kontraktuale.

- **Mungesa e menaxhimit aktiv të kontratës** - Gjatë auditimit është konstatuar se, për këtë projekt, në vitin 2008, me vendim të Kryetarit të Komunës, ishte caktuar një zyrtar si menaxher i projektit, me përgjegjësi për mbikëqyrjen e zbatimit të kushteve të kontratës koncesionare për ndërtimin e objektit. Megjithatë, nga shqyrtimi i dokumentacionit mbështetës, komunikimeve zyrtare dhe nga intervista e zhvilluar me vetë zyrtarin, është vërejtur se pas vitit 2015 ai nuk ka ushtruar më funksionin e menaxherit të kontratës.

Shkaku:

Situata e paraqitur është rezultat i mangësive në sistemin e monitorimit të kontratës nga Komuna, si dhe i mosveprimit institucional në rastet kur janë shkelur detyrimet kontraktuale dhe afatet ligjore. Ka munguar gjithashtu koordinimi ndërmjet njësive përgjegjëse, si dhe zbatimi i mekanizmave për mbikëqyrje të rregullt.

Mungesa e zbatimit të afateve dhe kushteve të kontratës, si dhe mos përmbushja e detyrimeve mbikëqyrëse nga Komuna, paraqet rrezik për dobësimin e funksioneve të

kontrollit të brendshëm dhe për menaxhim të dobët të kontratave publike dhe rrit rrezikun për keq përdorim të pronave komunale.

Rekomandimi 7

Kryetari duhet të ndër marrë veprime konkrete për të siguruar rishqyrtimin e obligimeve kontraktuale dhe për të vlerësuar ligjshmërinë e vazhdimet të kontratës në fjalë. Në këtë drejtim, Komuna duhet të analizojë në mënyrë të plotë përmbushjen e afateve dhe kushteve të përcaktuara në kontratë dhe aneks-kontratë, duke vlerësuar nëse operatori ekonomik ka respektuar planin dinamik të zbatimit të punimeve dhe detyrimet për aplikimin për pranim teknik. Po ashtu, Komuna duhet të sigurojë që asnjë objekt nuk vihet në funksion pa u përmbushur procedurat ligjore për pranim teknik dhe pa u lëshuar certifikata e përdorimit nga organet kompetente.

Në funksion të forcimit të mbikëqyrjes, duhet të caktohet menaxher i kontratës, të vendosen procedura të qarta për monitorimin e zbatimit dhe të përforcohet përgjegjësia institucionale për menaxhimin e kontratave.

Çështja 8 - Tejkallim i sipërfaqes së pronës së dhënë në shfrytëzim dhe mungesa e monitorimit nga ana e Komunës

Kriteri:

Neni 22 i Ligjit Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, përcakton se Komuna mbikëqyrë realizmin e kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës sipas planit dinamik realizues.

Gjendja:

Komuna e Prishtinës, më datë 14.03.2019, kishte lidhur kontratë me Fondacionin për Mbrojtjen e Kafshëve "Vier Pforten Kosova" për dhënien në shfrytëzim të disa parcelave të pronës komunale, për një periudhë 99-vjeçare dhe pa kompensim financiar. Marrëveshja ishte bazuar në kërkesën e Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, si dhe në vendimet e Kuvendit Komunal Nr. 463/01-0182407 të datës 26.07.2017 dhe Nr. 463/01-0263733 të datës 01.11.2018, që kishin për qëllim strehimin e arinjve të murrmë dhe shtazëve të tjera të egra në një strehimore të ndërtuar në zonën kadastrale Novosellë. Sipërfaqja totale e pronës së dhënë në shfrytëzim ishte 157,797 m². Gjatë auditimit kemi vërejtur në çështjet së në vijim:

- **Tejkallim i sipërfaqes së dhënë në shfrytëzim dhe mungesa e mbikëqyrjes nga Komuna** - Gjatë ekzaminimit fizik është konstatuar se Fondacioni po shfrytëzon edhe një parcelë shtesë me nr. kadastral 00063-0, e cila përdoret si hapësirë për parking, pa qenë e përfshirë në kontratën ekzistuese dhe pa vendim të Kuvendit Komunal. Në hyrje të kësaj hapësire ishte vendosur tabelë që e identifikonte atë si pjesë të Fondacionit. Komuna, nga ana tjetër, nuk kishte caktuar një zyrtar përgjegjës për mbikëqyrjen e kontratës dhe nuk kishte ndër marrë veprime për të ndaluar këtë përdorim jashtë kushteve kontraktuale. Kjo bie në kundërshtim me nenin 9 të kontratës dhe me kërkesat ligjore për menaxhimin e pronës publike.

- **Devijim nga qëllimi i përcaktuar për shfrytëzimin e pronës komunale** - Më 04.03.2021, Fondacioni ishte pajisur me certifikatë përdorimi për dy objekte të ndërtuara në parcelën kadastrale nr. 00036-0, të emërtuara si "Qendra ambientale jofitimprurëse për edukimin rreth mirëqenies së kafshëve" dhe "Depo për ushqim". Sipas dokumentacionit ndërtimor dhe qëllimit të vendosur në vendimin e Kuvendit Komunal, këto hapësira ishin dedikuar ekskluzivisht për qëllime edukative dhe mirëqenie të kafshëve. Megjithatë, gjatë vizitës në terren, nga ekipi i auditimit është vërejtur se në këtë objekt po operojnë një restorant dhe një dyqan suveniresh. Aktivitetet e tyre janë të natyrës komerciale dhe nuk përputhen me qëllimin jofitimprurës të përcaktuar në dokumentet zyrtare. Për më tepër, në projektin arkitektonik të dorëzuar për leje ndërtimi ekziston një përshkrim i një komponente afariste (restorantit), gjë që bie në kundërshtim me lejen e përdorimit të dhënë dhe vendimin për dhënie në shfrytëzim.

Shkaku:

Këto çështje kanë ardhur si rezultat i mungesës së mekanizmave të brendshëm për mbikëqyrje dhe kontroll nga ana e Komunës, për të siguruar që prona publike shfrytëzohet në përputhje me kontratën dhe vendimet e Kuvendit. Mungesa e inspektimeve të rregullta në terren dhe e verifikimeve të dokumentacionit ndërtimor ka krijuar hapësirë për përdorim të paautorizuar dhe devijime nga qëllimi i miratuar.

Rreziku:

Përdorimi i pronës komunale jashtë kushteve të kontratës dhe qëllimit të miratuar rrit rrezikun për keqpërdorim të pasurisë publike dhe cenon parimin e barazisë dhe transparencës në administrimin e pronës komunale.

Rekomandimi 8

Kryetari duhet të ndërmarrë veprime konkrete për të verifikuar përputhshmërinë ndërmjet kontratës, vendimeve të Kuvendit dhe situatës faktike në terren, duke siguruar që prona publike të shfrytëzohet vetëm në përputhje me dokumentet ligjore. Po ashtu, duhet të ndalojë çdo veprimtari që bie në kundërshtim me kontratën, të caktojë zyrtar përgjegjës për mbikëqyrje dhe të forcojë mekanizmat e kontrollit institucional për të parandaluar shfrytëzime të paautorizuara në të ardhmen. Në rastet ku konstatohet shkelje e kontratës, Komuna duhet të shqyrtojë mundësinë e rishikimit të saj dhe të ndërmarrë masat e nevojshme ligjore.

Çështja 9 - Mungesa e raportimit gjashtëmujor nga shfrytëzuesi i pronës komunale

Kriteri:

Sipas nenit 5, paragrafi 7 të kontratës së lidhur më datën 15.02.2023 ndërmjet Komunës së Prishtinës dhe operatorit ekonomik The Sunny Hill sh.p.k., është përcaktuar obligimi që shfrytëzuesi të raportojë me shkrim dy herë në vit, në periudha gjashtëmujore, tek Kryetari i Komunës. Raportimi duhet të përfshijë informacione për realizimin e planit investiv dhe aktivitetet kulturore të organizuara, me qëllim vlerësimin e arsyeshmërisë së mbajtjes së pronës në shfrytëzim.

Ndërsa, sipas nenit 9, Kryetari i Komunës cakton me vendim, komisionin për mbikëqyrjen e realizimit të qëllimit të shfrytëzimit të pronës së cekur në këtë kontratë. Komisioni është i obliguar që të mbikëqyrë zbatimin e pikave të kësaj kontrate dhe pikave të marrëveshjes së negociuar dhe varësisht nga gjendja e zbatimit/moszbatimit, ta njoftoj kryetarin dhe t'i rekomandoj vazhdimin ose jo të kontratës marrësit në shfrytëzim.

Gjendja:

Gjatë auditimit kemi vërejtur se shfrytëzuesi nuk kishte dorëzuar asnjëherë raport gjashtëmujor, ashtu siç parashihet me kontratë. Për më tepër, nuk ishte caktuar asnjë komision për mbikëqyrjen e realizimit të qëllimit të kontratës, ndonëse ky obligim buron drejtpërdrejt nga kushtet kontraktuale.

Shkaku:

Kjo kishte ndodhur si rezultat i mungesës së një mekanizmi të brendshëm mbikëqyrës nga ana e Komunës për ndjekjen dhe kërkimin në kohë të raporteve të rregullta të shfrytëzuesve të pronës.

Rreziku:

Mungesa e raportimit dhe mos emërimi i komisionit për mbikëqyrje kufizon mundësinë e Komunës për të vlerësuar nëse prona komunale po shfrytëzohet në përputhje me planin investiv dhe objektivat kulturore sipas qëllimit të kontratës.

Rekomandimi 9

Kryetari duhet të ndërmarrë masa për emërimin e komisionit të mbikëqyrjes dhe të sigurojë që shfrytëzuesi i pronës të përmbushë obligimin për raportim gjashtëmujor, siç përcaktohet me kontratë. Gjithashtu, duhet të krijohen mekanizma funksionalë për ndjekjen dhe zbatimin e kontratave të dhënies në shfrytëzim, me qëllim të garantimit të një menaxhimi të përgjegjshëm të pasurisë publike.

3.2 Monitorimi i pronave dhe mbledhja e të hyrave nga pronat e dhëna në shfrytëzim në zonën industriale

Me qëllim të vlerësimit dhe përmirësimit të menaxhimit të pronës komunale në këtë pjesë të qytetit, Kryetari i Komunës me datë 20.07.2022 kishte themeluar Komisionin për verifikimin e shfrytëzimit dhe statusit të pronës komunale në zonën industriale. Bazuar në gjetjet në terren, ky komision ka kategorizuar shfrytëzuesit e parcelave në katër grupe: (i) kontrata me afat të pacaktuar; (ii) kontrata me afat të skaduar; (iii) shfrytëzues pa dokumentacion përkatës; dhe (iv) një pronë që kërkon sqarim shtesë për statusin pronësor.

Bazuar në punën tonë audituese, është vërejtur se, ndonëse Komuna kishte ndërmarrë disa iniciativa në drejtim të menaxhimit të pronës së paluajtshme, nuk kishte arritur të ndërmarrë veprime konkrete dhe të qëndrueshme për mbledhjen e të hyrave nga qiramarrësit. Si rezultat, nuk ishte siguruar një shfrytëzim efektiv i pronës publike dhe nuk ishte arritur të krijohet përfitim ekonomik për komunën.

Bazuar në testet e kryera gjatë auditimit, janë identifikuar çështjet kryesore, të paraqitura më poshtë:

Çështja 10 - Shfrytëzimi i pronës komunale pa kontrata valide dhe mungesa e veprimeve nga Komuna

Kriteri:

Sipas kontratave të lidhura nga Komuna e Prishtinës gjatë viteve 2009–2010, pronat komunale në zonën industriale janë dhënë në shfrytëzim të përkohshëm përmes marrëveshjeve afatshkurtra. Sipas nenit 4 të këtyre kontratave, pas skadimit të afatit të përcaktuar, shfrytëzuesi është i detyruar ta kthejë pronën në gjendjen fillestare. Kjo dispozitë nënkupton se çdo shfrytëzim përtej afatit të kontratës kërkon kontratë të re për të qenë shfrytëzimi i vlefshëm dhe ligjor.

Gjendja:

Nga auditimi është konstatuar se pronat në zonën industriale vazhdojnë të shfrytëzohen nga operatorë ekonomikë edhe pas skadimit të kontratave pa pasur ndonjë inkasim të të hyrave nga këto raste. Përveç kësaj, në disa raste është evidentuar tejkalim i sipërfaqes së shfrytëzuar si dhe shfrytëzim i pronës komunale nga operatorë të tjerë që nuk janë palë në kontratë. Më poshtë janë evidentuar disa parregullsi gjatë mostrave të përzgjedhura për testim:

- a) Bazuar në kontratën për dhënie në shfrytëzim me qira, të lidhur më 11.10.2010 ndërmjet Komunës së Prishtinës dhe operatorit ekonomik është përcaktuar se shfrytëzuesi merr në shfrytëzim të përkohshëm një pjesë të parcelës kadastrale Nr. 1498/12, fleta poseduese nr. 3838, me sipërfaqe prej 200 m² dhe me kohëzgjatje njëvjeçare nga data e nënshkrimit, me mundësi vazhdimi. Pagesa mujore për tokën në shfrytëzim është përcaktuar në vlerën 0.20€ për m². Sipas raportit të Komisionit për verifikimin e pronave në Zonë industriale, të datës 25.04.2023, është konstatuar se shfrytëzuesi ka tejkaluar sipërfaqen e kontraktuar, duke përdorur gjithsej 300 m², përkatësisht 100 m² më shumë se në kontratë. Gjithashtu, është evidentuar se kontrata fillestare kishte skaduar në vitin 2011 dhe nuk figuron ndonjë vazhdim i saj në dokumentacionin e Drejtorisë së Pronës. Si pasojë e skadimit të kontratës, për periudhën 2012–2022 nuk është realizuar faturimi nga komuna dhe nuk janë realizuar pagesat mujore për qira, duke shkaktuar humbje rreth 7,000€ për komunën. Bazuar në këto të dhëna, Drejtoria e Pronës kishte lëshuar vendim për lirim të hapësirës shtesë dhe për pagesën e shumës së përlogaritur prej 8,400€, deri në vitin 2024. Megjithatë, ky vendim është lëshuar me vonesë, më 24.06.2025, gati dy vite pas përpilimit të raportit të komisionit.

Gjatë ekzaminimit fizik në terren nga ekipi i auditimit, shfrytëzuesi prezantoi një kontratë për vazhdimin e qirasë, të lidhur më 06.04.2012 me afat tre vjeçar, dokument i cili nuk figuron në arkivin e Drejtorisë së Pronës dhe si rrjedhojë, nuk ishte marrë në konsideratë as nga komisioni për verifikim. Shfrytëzuesi në vitin 2014 kishte paguar obligimin për tri vite prej 1,440€, ndërkaq vendimi i lëshuar për pagesë rezulton të jetë i pasaktë, pasi përfshinte gabimisht tri vite të kalkuluara më shumë se periudha reale. Pra, situata në teren ka ndryshuar nga viti kur komisioni ka bërë

verifikim, ndërkaq shfrytëzuesi deklaroi se hapësira shtesë për të cilën Komuna ka lëshuar vendim për lirim prej 100m² nuk i përket atij, por një qiramarrësi tjetër.

- b) Bazuar në kontratën për dhënien në shfrytëzim me qira, të lidhur më 05.08.2009 ndërmjet Komunës së Prishtinës dhe operatorit ekonomik përkatës është përcaktuar që shfrytëzuesi merr në shfrytëzim të përkohshëm një pjesë të parcelës kadastrale Nr. 1500/5, fleta poseduese Nr. 3838, me sipërfaqe prej 2,000 m² dhe kohëzgjatje trevjeçare nga marrja e vendimit të Kuvendit Komunal, me mundësi vazhdimi. Pagesa mujore për tokën është caktuar në vlerën 0.20€ për m² për sipërfaqen prej 1,260 m², ndërsa për pjesën prej 740 m² që përfshin objektin e ndërtuar, shfrytëzuesi obligohet të paguajë tatimin në pronë. Sipas raportit të Komisionit për verifikimin e pronave të datës 25.04.2023, është konstatuar se shfrytëzuesi ka tejkaluar sipërfaqen e kontraktuar duke përdorur gjithsej 4,614 m², përkatësisht 2,614 m² më shumë se sa është përcaktuar në kontratë.

Gjithashtu është vërejtur se kontrata fillestare kishte skaduar në vitin 2013 dhe sipas të dhënave të Drejtorisë së Pronës, nuk ka evidencë për ndonjë vazhdim të saj. Për periudhën 2013–2022, nuk janë realizuar pagesa për qira, çka ka shkaktuar një humbje të vlerësuar prej rreth 27,000€, bazuar në sipërfaqen prej 2,000 m² të kontraktuar fillimisht.

Drejtoria e Pronës kishte nxjerrë vendim për lirimin e hapësirës shtesë dhe për pagesën e shumës së përlogaritur prej 36,000€, për periudhën deri në vitin 2024. Megjithatë, ky vendim është lëshuar me vonesë, më 24.06.2025, gati dy vite pas përpilimit të raportit nga komisioni i verifikimit.

- c) Bazuar në kontratën ndërmjet Komunës së Prishtinës dhe shfrytëzuesit përkatës të lidhur më 05.08.2009, për dhënien në shfrytëzim të pjesës kadastrale Nr. 1500/5 me sipërfaqe 681 m², fletë poseduese nr. 3838, shfrytëzimi është paraparë të zgjasë tre vjet me mundësi vazhdimi. Sipas kontratës, për shfrytëzimin e pronës është përcaktuar pagesa e tatimit në pronë për një sipërfaqe prej 138 m² (objekti ekzistues), dhe tatimi në shfrytëzim për pjesën e mbetur prej 543 m². Ndërsa, sipas nenit 2 të kontratës, qëllimi i dhënies në shfrytëzim është realizimi i aktiviteteve të parapara në përputhje me kushtet e kontratës.

Sipas raportit të Komisionit për verifikim të datës 25.04.2023, është llogaritur se dëmtimi i buxhetit për periudhën 2013–2022 është në vlerë prej 18,387€ për sipërfaqen në kontratë, dhe se shfrytëzuesi vazhdon të shfrytëzojë pronën komunale edhe pas skadimit të kontratës me sipërfaqe të përdorur prej 704m², që përfshin 23m² më shumë sesa është përcaktuar me kontratë. Megjithatë, vendimi nga Drejtoria e Pronës për lirimin e kësaj sipërfaqeje dhe për pagesën e borxhit është marrë me vonesë, konkretisht me datë 24.05.2025, duke kërkuar pagesën e detyrimeve në shumën totale prej 24,516€ për periudhën 2013–2024.

Përveç kësaj, gjatë ekzaminimit fizik në terren është konstatuar se pronën komunale është duke e shfrytëzuar një operator tjetër ekonomik.

- d) Sipas kontratës së lidhur më 05.08.2009 ndërmjet Komunës së Prishtinës dhe shfrytëzuesit përkatës, parcela kadastrale Nr. 1498-3, me sipërfaqe prej 2,293 m², i është dhënë këtij të fundit në shfrytëzim me qira për një periudhë trevjeçare, me mundësi vazhdimi.

Në raportin e Komisionit për verifikimin e pronave në zonën industriale të datës 25.04.2023, është evidentuar se parcelat kadastrale Nr. 1498-2 dhe 1498-3 po shfrytëzohen pa dokumentacion të vlefshëm. Si rezultat i këtij konstatimi, Drejtoria e Pronës me datë 13.05.2025 ka lëshuar një vendim për lirim të hapësirës, duke konstatuar se prona është uzurpuar.

Gjatë ekzaminimit fizik të kryer nga ekipi i auditimit më 10.07.2025, për parcelën 1498-3 është siguruar nga shfrytëzuesi kontrata e vitit 2009, e cila nuk gjendej në arkivin e Drejtorisë së pronës, as në dokumentacionin e Komisionit. Megjithatë, është konstatuar se prona nuk po shfrytëzohet më nga shfrytëzuesi fillestar që kishte nënshkruar kontratën, por aktualisht po shfrytëzohet nga dy subjekte të tjera ekonomike.

- e) Sipas kontratës së lidhur më 05.08.2009 ndërmjet Komunës së Prishtinës dhe shfrytëzuesit përkatës është dhënë me qira të parcelës kadastrale Nr. 1500-55 me sipërfaqe prej 1,398 m², për një periudhë trevjeçare, me çmim prej 0.20€ për metër katror.

Megjithatë, gjatë verifikimit në terren nga Komisioni për verifikimin e pronave në zonën industriale, është konstatuar se prona po shfrytëzohej përtej sipërfaqes së kontraktuar, apo konkretisht, shfrytëzimi faktik përfshinte gjithsej 1,448 m², apo 50 m² më shumë se sa ishte përcaktuar në kontratë. Për këtë arsye, Komisioni ka dhënë rekomandim që prona të lirohet për sipërfaqen që tejkalon kontratën dhe që të llogariten pagesat për periudhën e shfrytëzimit pa mbulim kontraktual.

Në bazë të këtij rekomandimi, Drejtoria e Pronës ka lëshuar vendim për lirim të pjesës së uzurpuar dhe për realizimin e pagesave për shfrytëzimin e parcelës përtej kontratës, për periudhën nga viti 2013 deri në vitin 2024. Vlera e borxhit të llogaritur për këtë periudhë arrin shumën prej 25,164€.

- f) Shfrytëzuesi i pjesës kadastrale Nr. 1498-11 në zonën industriale është pajisur me një vendim për shfrytëzim të përkohshëm të pronës, të lëshuar më 01.12.2000 nga Bordi i atëhershëm Administrativ i Komunës. Sipas këtij vendimi, atij i ishte lejuar të shfrytëzonte një sipërfaqe prej 3,949 m², me tarifë prej 4 DM për m².

Sipas raportit të Komisionit për verifikimin e pronave, shfrytëzuesi aktualisht e shfrytëzon pjesët kadastrale Nr. 1498-11 dhe nr. 1498-12, me një sipërfaqe faktike prej 4,200 m², duke tejkaluar për 251 m² sipërfaqen e lejuar me vendim. Ky tejkalim paraqet uzurpim të hapësirës publike pa bazë kontraktuale, pasi për këtë pjesë shtesë nuk ekziston asnjë vendim shtesë apo kontratë e rregullt që legalizon shfrytëzimin. Për më tepër, vendimi i vitit 2000 nuk përcakton një afat kohor të vlefshmërisë, por përmban formulimin se prona jepet në shfrytëzim “deri në një shpallje tjetër”,

ndërkohë që Komuna nuk ka ndërmarrë asnjë veprim për lidhjen e një kontrate të re në përputhje me legjislacionin aktual.

Drejtorja e Pronës ka lëshuar një vendim me 24.06.2025 për lirimin e hapësirës së uzurpuar, si dhe ka kërkuar kompensimin e dëmit financiar në shumën prej 112,546€, që i është shkaktuar buxhetit të komunës për periudhën 2005–2014.

Përveç këtyre rasteve, gjatë auditimit janë evidentuar edhe çështje të tjera si më poshtë:

- Edhe pse Komisioni për verifikimin e pronave kishte dhënë rekomandime në prill 2023, veprimet e Komunës për lëshimin e vendimeve dhe kërkesave për pagesë ishin ndërmarrë gati dy vite me vonesë;
- Si rezultat i lëshimit të vendimeve me vonesë, në disa raste situata faktike e shfrytëzimit të pronës komunale në teren kishte ndryshuar dhe vendimet nuk përkonin me gjendjen aktuale të lëshimit të vendimeve;
- Si pasojë e skadimit të kontratave, Komuna nuk kishte lëshuar fatura për periudhën e shfrytëzimit pa kontratë, çka ka ndikuar që shfrytëzuesit të mos kryejnë obligimet financiare dhe të mos realizohen të hyrat përkatëse në buxhetin komunal;
- Nga zyra ligjore nuk janë ndërmarrë analiza të aspekteve ligjore dhe mundësi që të ndërmerren procedurat e përmbarimit dhe ato gjyqësore për pagesën retroaktive të rentës për tokën e dhënë në shfrytëzim, për të gjithë subjektet që kanë shfrytëzuar pronën komunale dhe nuk kanë paguar të hyra për Komunën. Ky obligim ishte përcaktuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të datës 05.09.2023, me të cilin ishte miratuar raporti i Komisionit për verifikimin e shfrytëzimit të pronës komunale dhe ishte kërkuar që ndaj subjekteve me obligime financiare të ndërmerren masat përkatëse për arkëtimin e borxheve;
- Në rastet kur shfrytëzuesit kanë tejkaluar hapësirën e lejuar për shfrytëzim sipas konstatimeve të Komisionit dhe vendimeve të Drejtorisë së Pronës, ende janë ndërmarrë masa për lirimin e hapësirës komunale të uzurpuar;
- Në të gjitha rastet e audituara, mungonin kartelat financiare për secilin shfrytëzues që do të reflektonin pagesat dhe obligimet financiare të shfrytëzuesve. Si pasojë e kësaj, llogaritja e detyrimeve të papaguara në vendime ishte bërë vetëm sipas llogaritjes së përfundimit të kontratave dhe në bazë të rekomandimeve të dhëna nga Komisionet për verifikim; dhe
- Në të gjitha rastet nuk ishte caktuar një përfaqësues përgjegjës për mbikëqyrjen e realizimit të qëllimit të shfrytëzimit të parcelës, siç është përcaktuar në nenin 5 të kontratave me shfrytëzuesit.

Shkaku:

Mosveprimi me kohë i Komunës lidhet me faktin se Rregullorja për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale ishte kthyer për rishqyrtim nga MAPL me datë 09.01.2024 dhe Rregullorja me ndryshime nuk ishte miratuar. Përkundër kësaj, Komuna nuk kishte ndërmarrë ndonjë zgjidhje alternative për të rregulluar vazhdimin e shfrytëzimit, me qëllim të inkasimit të mjeteve ose për të iniciuar procedura për lirimin e pronave të uzurpuara.

Rreziku:

Mosveprimet nga ana e Komunës kanë bërë që prona komunale të shfrytëzohet për vite të tëra pa kontrata valide dhe pa ndonjë kontroll ligjore dhe financiare. Përveç mos pagesës së qirasë, rreziku shtesë lidhet me faktin se çmimet e qirasë të përcaktuara në kontratat fillestare janë të vjetra dhe nuk janë azhurnuar në përputhje me çmimet e tregut. Kjo situatë ka rezultuar në humbje të të hyrave për Komunën, ka vështirësuar mbledhjen e borxheve ku pasuria publike shfrytëzohet në mënyrë joligjore.

Rekomandimi 10

Kryetari në bashkëpunim me Kuvendin Komunal duhet të përshpejtojë miratimin e rregullores për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, me qëllim krijimin e një kuadri të qartë dhe të zbatueshëm ligjor për menaxhimin e këtyre pronave. Në vijim, duhet të ndërmerren veprime konkrete për identifikimin dhe rregullimin e të gjitha pronave që po shfrytëzohen pa kontrata valide, përmes lidhjes së kontratave të reja ose lirit të hapësirave nga shfrytëzuesit pa bazë ligjore.

Po ashtu, vendimet e mëparshme të nxjerra në bazë të raportit të Komisionit për verifikimin e pronave duhet të rishqyrtohen, pasi gjendja faktike ka ndryshuar që nga viti 2023. Së fundi, është e domosdoshme të forcohet sistemi i mbikëqyrjes dhe arkivimit, për të siguruar kontroll të vazhdueshëm, faturim të rregullt dhe menaxhim të përgjegjshëm të pasurisë publike.

Çështja 11: Shfrytëzim i pronës komunale në zonë industriale pa kontrata dhe pa dokumentacion

Kriteri:

Sipas nenit 14 të Ligji Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisje Lokale, komunat kanë të drejtë të posedojnë dhe menaxhojnë pasuri të luajtshme dhe të paluajtshme. Paragrafi 2 i këtij neni përcakton se pasuritë komunale mund të jepen me qira ose të shiten në pajtim me ligjin, përjashtuar shitjen e tokës që rregullohet me ligj të veçantë. Ndërkaq, paragrafi 3 obligon komunat të mbajnë dhe të udhëheqin regjistrin e pasurive që kanë në posedim dhe shfrytëzim.

Gjendja:

Nga mostrat e testuara kemi vërejtur se disa parcela brenda zonës industriale të Komunës së Prishtinës po shfrytëzohen pa kontrata/dokumentacion për dhënie në shfrytëzim. Në asnjërin prej këtyre rasteve nuk është prezantuar dokumentacion ligjor që do të justifikonte shfrytëzimin aktual të pronës komunale.

Rastet konkrete të evidentuara gjatë auditimit përfshijnë:

- a) Sipërfaqen prej 2,838 m² në parcelën kadastrale Nr. 1498-12, e cila po shfrytëzohet pa kontratë dhe pa ndonjë dokumentacion tjetër ligjor që do të arsyetonte përdorimin e saj. Sipas raportit të Komisionit për verifikimin e pronave, në këtë hapësirë janë identifikuar katër subjekte që ushtrojnë aktivitet afarist. Megjithatë, gjatë ekzaminimit fizik të kryer vetëm njëri nga shfrytëzuesit ishte i pranishëm i cili nuk ishte i njëjti nga bizneset që ishin identifikuar më herët nga komisioni.

- b) Hapësirën prej 1,250 m² brenda parcelës kadastrale Nr. 1498-12, e cila po shfrytëzohet nga një subjekt që ushtron veprimtari prodhuese në fushën e profileve metalike shfrytëzohet nga një subjekt për aktivitet prodhues pa asnjë marrëdhënie të dokumentuar me komunën;
- c) Sipërfaqen prej 1,796 m² në parcelën kadastrale Nr. 1498-12, e cila në raportin e Komisionit për verifikim ishte identifikuar si e shfrytëzuar nga një subjekt i caktuar. Bazuar në këtë raport, Komisioni kishte nxjerrë vendim për lirimin e kësaj prone ndaj subjektit në fjalë. Megjithatë, nga ekzaminimi fizik i kryer më 10.07.2025, nga ekipi i auditimit është vërejtur se objekti¹ ishte shitur në vitin 2024 dhe nuk menaxhohej më nga shfrytëzuesi i referuar në raport dhe vendim. Kjo tregon se vendimi me vonesë për lirimin e pronës nuk pasqyronte gjendjen aktuale në terren.
- d) Sipërfaqen prej 1,657 m² në parcelën kadastrale Nr. 1498-12 e cila ishte raportuar si e shfrytëzuar nga një subjekt me kontratë të skaduar. Megjithatë, gjatë ekzaminimit fizik të kryer më 10.07.2025, ekipi ka konstatuar se hapësira në fjalë aktualisht po shfrytëzohet nga dy subjekte të tjera, të cilat nuk posedonin dokumentacion të vlefshëm ligjor për shfrytëzimin e pronës komunale.

Për më tepër, në të gjitha rastet:

- Vendimet për lirimin e pronave ishin lëshuar rreth dy vite pas finalizimit të raportit të Komisionit për verifikim. Si rezultat, në shumicën e rasteve situata në terren kishte ndryshuar, duke bërë që vendimet e ndërmarra të mos përputhen me gjendjen faktike. Për pasojë, disa prej këtyre vendimeve kërkojnë rishqyrtim;
- Deri gjatë kohës sa ne ishim në auditim nuk ishin ndërmarrë veprime konkrete për ndalimin e shfrytëzimit të paautorizuar të pronës publike.

Shkaku:

Kjo situatë është rezultat i mungesës së reagimit në kohë nga ana e Komunës. Vonesa në lëshimin e vendimeve për lirimin e pronës dhe mungesa e veprimeve konkrete kanë ndikuar që prona publike të vazhdojë të shfrytëzohet pa bazë ligjore.

Rreziku:

Mungesa e marrjes së veprimeve për lidhjen e kontratave në mungesë të rregullores së brendshme dhe lirimin e pronës komunale nga shfrytëzuesit pa dokumentacion ka krijuar një situatë ku prona publike vazhdon të shfrytëzohet në mënyrë të paautorizuar. Kjo ka ndikuar që të ketë impakt financiar për Komunën në mos inkasimin e të hyrave që do të duhej të arkëtoheshin nga pronat e dhëna me qira.

¹ Një pjesë e objektit ishte e ndërtuar në pronën komunale.

Rekomandimi 11

Kryetari duhet të ndërmarrë veprime për të identifikuar të gjithë shfrytëzuesit që aktualisht e shfrytëzojnë pronën komunale pa dokumentacion dhe të sigurojë që ndaj tyre të ndërmerren veprime konkrete për formalizimin e marrëdhënieve kontraktuale ose lirimin e hapësirave.

3.3 Monitorimi i pronave dhe mbledhja e të hyrave nga banesat komunale të dhëna në shfrytëzim

Komuna ka dhënë banesa në shfrytëzim përmes rregulloreve të brendshme të miratuara ndër vite, duke përcaktuar kategoritë përfituese si punonjësit e shërbimit civil, familjet me nevojë për përkujdesje sociale, dhe kategori të tjera, me qëllim të adresimit të nevojave për strehim.

Me qëllim të verifikimit të statusit, shfrytëzimit të pronës së paluajtshme komunale si dhe vlerësimin e përmbajtjes së kontratave, Kryetari i Komunës me datë 20.07.2022 kishte themeluar Komisionin për verifikimin e shfrytëzimit të banesave në Bregun e Diellit, Fushë të Pajtimit dhe Hajvali. Ky komision me datë 15.04.2023 ka dal me raport duke dhënë rekomandime për të gjeturat përkatëse. Raporti është miratuar edhe nga Kuvendi komunal me datë 05.09.2023 duke obliguar Kryetarin dhe disa drejtori tjera për zbatimin e këtij vendimi.

Bazuar në testet e kryera gjatë auditimit, janë identifikuar çështjet kryesore, të paraqitura më poshtë:

Çështja 12: Mungesa e veprimeve për ripërtëritjen e kontratave dhe zbatimit të vendimit të Kuvendit komunal për menaxhimin e banesave komunale

Kriteri:

Bazuar në nenin 9 të Ligjit Nr. 03/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit, Kuvendi Komunal obligohet që çdo vit të aprovojë shumën e qirasë vjetore për banesat që jepen me qira në kuadër të këtyre programeve. Këto banesa përfshijnë hapësira të përshtatshme për banim dhe hapësira ndihmëse, të destinuara për individë dhe familje që nuk kanë mundësi ekonomike për të përballuar banimin në tregun e lirë dhe që kanë nevojë për mbështetje nga shteti.

Po ashtu, Rregullorja për dhënien e banesave në shfrytëzim me qira, e miratuar nga Kuvendi Komunal i Prishtinës në vitin 2006, neni 4, përcakton se të drejtë përfitimi nga banesat me qira kanë: të punësuarit në shërbimin civil, këshilltarët e kuvendit komunal, dhe kategoritë që nuk e kanë të zgjidhur çështjen e banimit. Vendimi për përcaktimin e kategorive përfituese dhe kriteret specifike bëhet me vendim të veçantë nga Kuvendi Komunal.

Ndërsa, sipas kushteve të përcaktuara në kontrata, afati i kontratave për zyrtarët komunalë është 10 vjet me mundësi vazhdimi, ndërsa për rastet sociale është 3 vjet, po ashtu me mundësi vazhdimi. Në nenin 3 të kontratës është përcaktuar se pagesa e qirasë duhet të bëhet deri më datën 5 të muajit vijues në llogarinë zyrtare të komunës.

Gjendja:

Bazuar në testimin e mostrave në lidhje me shfrytëzimin e banesave komunale, u evidentuan dobësi në menaxhimin e kontratave dhe mbledhjen e të hyrave të paraqitura si më poshtë:

- Në katër (4) raste, kontratat për raste sociale kishin skaduar që nga viti 2020. Në dy prej këtyre rasteve, banesat janë vazhduar të shfrytëzohen me kontratë të skaduar deri më 15.06.2022 dhe 25.05.2025. Në një rast tjetër, banesa vazhonte të shfrytëzohej pa kontratë valide edhe gjatë kohës së auditimit. Ndërsa në një rast tjetër, gjatë ekzaminimit në terren nuk është bërë e mundur verifikimi, pasi shfrytëzuesi nuk e ka hapur derën për ekipin e auditimit.
- Në tri (3) raste, kontratat e shërbyesve civil/zyrtarëve komunal kishin skaduar gjatë viteve 2017–2020 dhe nuk ishin ripërtërirë, ndërkohë që shfrytëzuesit kishin vazhduar të banojnë në njësitë përkatëse edhe pas përfundimit të afatit kontraktual. Sipas kushteve të kontratës, qiraja mujore e përcaktuar ishte 0.30€ për m². Shuma totale e detyrimeve të papaguara për këto raste është 6,180€, prej të cilave 3,913€ i përkasin periudhës pas skadimit të kontratave, dhe nuk ishin faturuar për shkak të mungesës së bazës kontraktuale, ndërsa 2,267€ përfaqësojnë borxhin e akumuluar gjatë periudhës së vlefshme të kontratave, sipas të dhënave të evidentuara nga komuna, që është në kundërshtim me nenin 3 të kontratës ku përcaktohet se qiraja duhet të paguhet deri me datën 05 të muajit vijues në xhirollogarinë e Komunës; dhe
- Në dy (2) raste të tjera, tek kategoritë e dala nga lufta, dokumentacioni për kontratat përkatëse nuk na ishte siguruar nga ana e komunës.

Përveç këtyre rasteve, janë vërejtur edhe mangësi në zbatimin e vendimit të Kuvendit Komunal të datës 05.09.2023, i cili kishte përcaktuar kompetencat dhe obligimet për menaxhimin dhe verifikimin e statusit të qiramarrësve:

Konkretisht:

- Sipas vendimit të Kuvendit Komunal, Drejtoria e Mirëqenies sociale duhet të kryej verifikimin e statusit social të familjeve të vendosura në njësitë banesore të Komunës. Drejtoria e kishte përfunduar me datë 09.05.2024 punën sipas vendimit përcjellë kryetarit listën e familjeve që duhet t'ju vazhdojë kontrata e dhënies në shfrytëzim sipas gjendjes në teren. Nga mostrat e audituara kemi evidentuar se nuk janë ndërmarrë veprime të mëtutjeshme për t'i formalizuar kontratat.
- Për banesat e dhëna për kategorinë e familjeve të dëshmorëve dhe heronjtë, sipas vendimit të Kuvendit obligohet Kryetari që për këto kategori t'iu vazhdojë kontratat në periudhë afatgjate. Deri në kohën sa ishim në auditim nuk ishin ndërmarrë veprime.
- Sipas të njëjtit vendim, banesat e dhëna në shfrytëzim të shërbyesve civil, këshilltarëve komunal të cilëve u ka skaduar afati i dhënies në shfrytëzim duhet të verifikohen nëse të njëjtët kanë bërë zgjidhje të banimit. Për këtë çështje sipas vendimit themelohet një komision nga Kuvendi i kryeqytetit i cili do të bëj

verifikimin dhe ka mandatin që të përgatit procedurën për thirrjen publike, vlerësimin e aplikacioneve për ndarjen e banesave të cilat mbesin të lira. Deri në kohën sa ishim në auditim nuk ishin ndërmarrë veprime.

Shkaku:

Mos koordinimi ndërmjet drejtorive përkatëse, mungesa e veprimeve për zbatimin e vendimit të Kuvendit, si dhe mosmiratimi i rregullores së re për menaxhimin e banesave komunale kanë ndikuar që të mos realizohet ripërtëritja e kontratave dhe formalizimi i statusit të qiramarrësve, duke krijuar paqartësi në administrimin e njësive banesore.

Rreziku:

Mos përmbushja e obligimeve ligjore dhe mos ripërtëritja e kontratave mund të ndikojnë negativisht në menaxhimin e pasurisë komunale, të krijojnë paqartësi juridike për shfrytëzuesit dhe të çojnë në humbje të të hyrave për komunën.

Rekomandimi 12

Kryetari duhet të sigurojë miratimin e rregullores së brendshme për menaxhimin e banesave publike dhe zbatimin e vendimeve të Kuvendit Komunal që lidhen me këtë çështje. Po ashtu, duhet të finalizohet procesi i vazhdimin të kontratave për përfituesit që plotësojnë kriteret ligjore dhe sociale, si dhe të ndërmerren veprime për lirin e banesave që aktualisht shfrytëzohen pa kontrata të vlefshme. Në të njëjtën kohë, Komuna duhet të ndërmarrë procedurat e nevojshme për inkasimin e borxheve të prapambetura nga shfrytëzuesit e banesave, duke përfshirë aplikimin e masave ligjore për rikuperimin e të hyrave të papaguara.

Çështja 13: Dobësitë e evidentuara gjatë ekzaminimit fizik të banesave komunale

Kriteri:

Në kontratat e lidhura ndërmjet Komunës dhe shfrytëzuesve të banesave përcaktohet qartë identiteti i shfrytëzuesit dhe qëllimi i shfrytëzimit të njësive banesore. Komuna është përgjegjëse për monitorimin e respektimit të kushteve kontraktuale dhe për të siguruar përdorimin e ligjshëm dhe të rregullt të pronës publike.

Gjendja:

Gjatë ekzaminimit fizik të kryer më 11.07.2025 nga ekipi i auditimit së bashku me zyrtarët komunalë, janë identifikuar gjashtë raste që tregojnë mungesë kontrolli dhe mospërputhje ndërmjet gjendjes faktike dhe asaj të përcaktuar në kontratë:

- Në dy (2) raste, është vërejtur se dy banesa të ndara janë bashkuar në një njësi të vetme banesore, duke ndryshuar gjendjen faktike të përcaktuar në kontratë. Kjo shkelje është evidentuar edhe në raportin e Komisionit për Verifikim të datës 15.04.2023, megjithatë deri në kohën sa ne ishim në auditim Komuna nuk kishte ndërmarrë veprime për adresimin e këtij konstatimi.
- Në dy (2) raste të tjera, verifikimi i gjendjes faktike nuk ka qenë i mundur, pasi gjatë kohës së ekzaminimit nuk është gjetur askush në banesë. Si pasojë, nuk ka

qenë e mundur të vlerësohet nëse përdorimi aktual i banesave është në përputhje me kushtet e përcaktuara në kontratë.

- Në dy (2) raste të kategorisë sociale, banesat ishin liruar pas sigurimit të strehimit alternativ nga ana e shfrytëzuesve. Ndërsa, në njërin prej këtyre rasteve, banesa ishte uzurpuar nga persona të tjerë, të cilët nuk lejuan verifikimin. Kjo situatë është konfirmuar edhe nga banorët përreth.

Drejtoria e Pronës nuk ka ushtruar mbikëqyrje dhe zbatimin e kontratave mbi banesat me qira, pavarësisht që kjo është përcaktuar në kontrata për zyrtarët komunalë. Për kategoritë tjera, nga mostrat e testuara kemi vërejtur se nuk është vendosur ndonjë mekanizëm monitorues.

Shkaku:

Situatat e konstatuara janë rezultat i mungesës së kontrolleve të rregullta dhe të strukturuar nga ana e Komunës për monitorimin e gjendjes faktike të banesave komunale. Po ashtu, mungesa e një rregulloreje të brendshme që rregullon procedurat për dhënien në shfrytëzim të pronës për periudha nën një vit ka krijuar paqartësi institucionale dhe ka pamundësuar ndërmarrjen e veprimeve të qarta dhe të bazuara ligjërisht në rastet e devijimeve nga kontratat.

Rreziku:

Moszbatimi i kontrolleve të brendshme dhe mungesa e qartësisë procedurale rrit rrezikun për përdorim të paautorizuar të banesave komunale, përfshirë uzurpimin e njësive të lira nga persona të tretë, ndryshimin e strukturës së pronës pa miratim të Komunës dhe mospërputhje me qëllimin e përcaktuar në kontratë. Kjo situatë mund të çojë në humbje të të hyrave për komunën.

Rekomandim 13

Kryetari në bashkëpunim me Kuvendin Komunal, duhet të ndërmarrë masa konkrete për hartimin dhe miratimin e rregullores së brendshme për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale për periudha nën një vit. Rregullorja duhet të përfshijë dispozita të qarta që rregullojnë kriteret për përzgjedhjen dhe vlerësimin e shfrytëzuesve, procedurat për monitorimin dhe verifikimin periodik të gjendjes faktike, detyrimet për lirimin e banesave pas përfundimit të afatit kontraktual, masat për parandalimin dhe trajtimin e rasteve të uzurpimit apo shfrytëzimit të paautorizuar.

3.4 Raportimi i Kryetarit në Kuvendin komunal lidhur me shfrytëzimin e pronës

Çështja 14 - Mungesa e raportimit gjashtëmuor të kryetarit në kuvendin komunal për realizimin e kontratave të pronës

Kriteri:

Sipas paragrafit 2, nenit 22 të Ligji Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, kryetari i komunës obligohet që në raportet e tij të rregullta gjashtë (6) mujore ti paraqet Kuvendit 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:

Për vitin 2023, me datë 05.05.2023, në një mbledhje të jashtëzakonshme të kuvendit komunal, kryetari i komunës ka informuar Kuvendin lidhur me çështjet që lidhen me pronat komunale përmes tri raporteve të komisioneve për verifikimin dhe vlerësimin e pronave komunale. Në bazë të këtyre raporteve, Kuvendi ka miratuar rekomandimet dhe me datë 05.09.2023 ka marrë vendime për ndërmarrjen e veprimeve për zbatim.

Ndërsa për vitin 2024, nuk është bërë asnjë raportim në Kuvend lidhur me realizimin e kontratave dhe përmbushjen e qëllimeve të dhënies në shfrytëzim të pronave komunale.

Rreziku:

Mungesa e raportimit të rregullt në përputhje me ligjin, pengon transparencën dhe mbikëqyrjen efektive të kuvendit komunal në lidhje me menaxhimin e pronës komunale dhe mund të ndikojë në mosrealizimin e qëllimeve për të cilat janë dhënë pronat në shfrytëzim.

Rekomandimi 14

Kryetari duhet të ndërmarrë masa për hartimin dhe paraqitjen e rregullt gjashtëmuor të raporteve në kuvendin komunal, në përputhje me kërkesat e nenit 22 të Ligjit nr. 06/L-092, duke përfshirë informacion të detajuar mbi realizimin e kontratave dhe përmbushjen e qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale.

PJESA IV. KONKLUZIONET

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

1. Në fushën / procesin e audituar: "Planifikimi i procedurave të qiradhënies së pronës", janë evidentuar mangësi thelbësore në procesin e planifikimit të qiradhënies së pronës komunale. Mungesa e një regjistri gjithëpërfshirës dhe të përditësuar për pronat e dhëna në shfrytëzim, e kombinuar me mungesën e rregullores për periudha më pak se një vit dhe mosmiratimi i listave vjetore nga Kuvendi, kanë kufizuar kontrollin, transparencën dhe efikasitetin në menaxhimin e pasurisë publike. Këto dobësi rrisin rrezikun për keqpërdorim të pronës komunale dhe humbje të të hyrave për komunën.
2. Në fushën / procesin e audituar: "Procedurat e kontraktimit për dhënie në shfrytëzim të pronave" janë evidentuar mangësi në respektimin e procedurave ligjore gjatë dhënies në shfrytëzim të pronës komunale. Në një rast, qëllimi i shfrytëzimit të pronës është ndryshuar pa miratim nga Kuvendi Komunal, ndërsa në një rast tjetër, prona është vazhduar në shfrytëzim afatgjatë në kundërshtim me dispozitat ligjore në fuqi. Këto veprime përbëjnë shmangie nga kompetencat institucionale dhe rrezikojnë ligjshmërinë dhe transparencën në menaxhimin e pasurisë publike.
3. Në fushën / procesin e audituar: "Monitorimi i pronave të dhëna me qira, dhe mbledhja e të hyrave nga qiraja", janë evidentuar mangësi të theksuara në funksionin mbikëqyrës dhe kontrollues të Komunës lidhur me menaxhimin e kontratave të qirasë për pronën publike. Rastet e trajtuara tregojnë për mosrealizim të përfitimeve të përcaktuara me kontratë, përdorim të pasurisë komunale pa kontrata valide, tejkalim të sipërfaqes së dhënë në shfrytëzim, si dhe mos përmbushje të kushteve dhe obligimeve ligjore nga ana e shfrytëzuesve. Mungesa e verifikimeve në terren, e ndjekjes së zbatimit të kushteve kontraktuale dhe e raportimit të rregullt institucional ka krijuar situata ku prona komunale shfrytëzohet në mënyrë të paautorizuar dhe jashtë mekanizmave të transparencës dhe llogaridhënies. Gjithashtu, mungesa e raportimit të Kryetarit të Komunës para Kuvendit për realizimin e kontratave përbën shkelje të drejtpërdrejtë të kërkesave ligjore dhe dobëson rolin mbikëqyrës të organit përfaqësues.

Si rezultat i këtyre mangësive, vetëm nga mostrat e audituara është evidentuar një vlerë prej 205,186€ të të hyrave të pa arkëtuara në zonën industriale për shkak të skadimit të kontratave dhe mos pagesës nga ana e shfrytëzuesve, si dhe një shumë prej 6,180€ borxh të papaguar nga shfrytëzuesit e banesave komunale. Për më tepër, çmimet e qirasë të aplikuara në kontratat ekzistuese nuk janë të harmonizuara me çmimet aktuale të tregut, pasi që tarifat e aplikuara janë të vjetruara dhe nuk janë rishikuar për një periudhë të gjatë kohore. Kjo ka ndikuar drejtpërdrejt në nivelin e

ulët të të hyrave që gjeneron komuna nga dhënia në shfrytëzim e pronës së saj, duke reduktuar ndjeshëm potencialin për të ardhura dhe duke reflektuar një menaxhim të dobët të burimeve publike.

Këto dobësi strukturore dhe funksionale rrisin ndjeshëm rrezikun për keqpërdorim të pronës publike, humbje të të hyrave për komunën dhe cenim të integritetit të proceseve të menaxhimit të pasurisë.

PJESA V. REKOMANDIMET

Si rezultat i auditimit të kryer të pajtueshmërisë rekomandimet e mëposhtme u jepen Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe Kuvendit Komunal të Prishtinës:

REKOMANDIMET PËR KRYETARIN E KOMUNËS:

1. Hartimin e rregullores së brendshme për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale për periudha nën një vit, si dhe të ndërmarrë masa për krijimin dhe mirëmbajtjen e një regjistri gjithëpërfshirës dhe të përditësuar të pronave të dhëna në shfrytëzim, me qëllim të rritjes së transparencës dhe efikasitetit në menaxhimin e pasurisë publike.
2. Sigurimin se çdo ndryshim i qëllimit të shfrytëzimit të pronës komunale të bëhet vetëm pas miratimit paraprak nga Kuvendi Komunal, në përputhje me kompetencat e përcaktuara me ligj dhe me qëllim të ruajtjes së transparencës dhe interesit publik.
3. Sigurimin se vendimet për vazhdimin e dhënies në shfrytëzim afatgjatë të pronës komunale të jenë në përputhje me afatet dhe kriteret e përcaktuara në legjislacionin në fuqi, duke parandaluar lidhjen e kontratave në kundërshtim me dispozitat ligjore.
4. Në bashkëpunim me drejtorinë e pronës, forcimin e funksionit të monitorimit të zbatimit të kontratave të qirasë, përmes krijimit të një mekanizmi të rregullt të verifikimit në terren dhe ndjekjes së përmbushjes së obligimeve kontraktuale nga ana e shfrytëzuesve. Kjo përfshin përditësimin e tarifave të shfrytëzimit në përputhje me çmimet aktuale të tregut, rishikimin dhe rinovimin e kontratave të skaduara, zhvillimin e kontrolleve të rregullta në terren, sigurimin e faturimit dhe inkasimit në kohë të të hyrave nga shfrytëzimi i pronës dhe ndërmarrjen e procedurave për inkasimin e borxheve të papaguara.
5. Ndërmarrjen e masave për identifikimin dhe rregullimin e të gjitha rasteve të shfrytëzimit të pronës komunale pa kontrata valide apo pa dokumentacion përkatës, përmes lidhjes së kontratave të reja, lirimit të hapësirave ose ndjekjes së procedurave ligjore.
6. Sigurimin se raportimet gjashtëmujore të përcaktuara me kontratë nga shfrytëzuesit realizohen në mënyrë të rregullt dhe trajtohen nga organet komunale përkatëse.

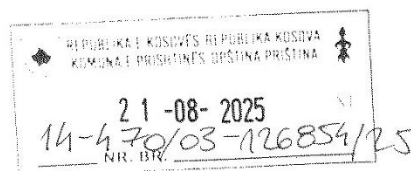
7. Përmirësimin e mbikëqyrjen mbi menaxhimin e banesave komunale, përmes inspektimeve të rregullta, verifikimit të statusit të shfrytëzuesve dhe adresimit të rasteve të uzurpimit apo mospërputhjes me kushtet e kontratës. Gjithashtu, ndërmarrjen e masave për adresimin e rasteve të mos pagesës së qirasë nga shfrytëzuesit e banesave komunale, përmes ndërmarrjes së procedurave për inkasimin e borxheve të papaguara.

8. Raportimin në mënyrë sistematike para Kuvendit Komunal për realizimin e kontratave të pronës, në përputhje me kërkesat e nenit 22 të Ligjit NR. 06/L-092, duke forcuar llogaridhënien dhe transparencën në menaxhimin e pasurisë publike.

REKOMANDIMET PËR KUVENDIN KOMUNAL

1. Miratimin e listave të veçanta të pronës që planifikohet për dhënie në shfrytëzim, si dhe të miratimin e rregullores për dhënien në shfrytëzim të pronës për periudha afatshkurtra. Këto veprime janë të domosdoshme për krijimin e një baze të qëndrueshme ligjore dhe për forcimin e transparencës dhe llogaridhënies në menaxhimin e pasurisë publike.
2. Ushtrimin në mënyrë aktive funksionin mbikëqyrës ndaj menaxhimit të kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, duke kërkuar raportime të rregullta nga Kryetari i Komunës për realizimin e kontratave dhe duke monitoruar zbatimin e tyre në përputhje me kuadrin ligjor. Gjithashtu, duhet të kërkohet llogaridhënie për rastet e mos përmbushjes së obligimeve kontraktuale, shfrytëzimit të paautorizuar të pronës dhe mungesës së kontrolleve në terren. Kjo qasje do të kontribuojë në forcimin e transparencës, integritetit dhe menaxhimit të përgjegjshëm të pasurisë publike në nivel lokal.

PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA
REPUBLIC OF KOSOVO

KOMUNA E PRISHTINËS/OPSTINA PRISTINA
MUNICIPALITY OF PRISHTINA



LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmërinë me gjetjet e Auditorit të Përgjithshëm për vitin
2023,2024

Për: Zyrën e Kombëtare të Auditimit

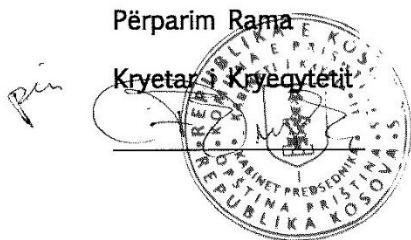
Të nderuar,

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 Prishtinës për vitin 2023 dhe 2024 (në tekstin e mëtejme “Raporti”);
- 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.

Përparim Rama

Kryetar i Kryeqytetit



Data: 20.08.2025

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