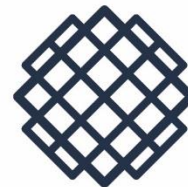




Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

IZVEŠTAJA REVIZIJE USKLAĐENOSTI

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

SADRŽAJ TABELLE

SKRAĆENICA	2
DEO I. OPŠTI SAŽETAK	2
DEO II. REVIDIRAN PREDMET I OBIM.....	5
I.1. NASLOV I REVIDIRANI SUBJEKT	5
I.2. PERIOD REVIZIJE	5
I.3. OBRAZLOŽENJE I PRAVNI OSNOV ZA SPROVOĐENJE REVIZIJE	5
I.4. KORIŠĆENI STANDARDI REVIZIJE.....	5
I.5. OPIS PREDMETA REVIZIJE I OBIMA REVIZIJE	6
I.6. CILJEVI REVIZIJE	6
I.7. KRITERIJUMI REVIZIJE	6
DEO III. NALAZI	8
1. Planiranje o davanju na korišćenje nepokretne imovine opštine.....	8
2. Postupci za davanje na korišćenje nepokretne imovine opštine	9
3. Praćenje ugovora o zakupu nekretnina.....	10
DEO IV. ZAKLJUČCI.....	15
DEO V. PREPORUKE	16
DEO VI. ODGOVORI REVIDIRANOG SUBJEKTA.....	17

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

SKRAĆENICE

NKR – Nacionalna Kancelarija za Reviziju

VRK – Vlada Republike Kosovo

MJA – Ministarstvo Javne Administracije

MSVRI - Međunarodni Standardi Vrhovnih Revizorskih Institucija

Nacionalna kancelarija za reviziju, u skladu sa međunarodno priznatim standardima revizije javnog sektora, sprovodi godišnje revizije finansija i usklađenosti koje su obavezne po zakonu i revizijama učinka.

NKR kroz revizije pruža kvalitetne informacije o korišćenju javnih sredstava koje pomažu revidiranim subjektima da poboljšaju svoje sisteme finansijskog upravljanja i kontrole, povećavajući transparentnost i odgovornost, sprečavanje korupcije i poboljšanje efikasnosti i efektivnosti javnih sredstava. Istovremeno, ovo će dodati vrednost njihovim operativnim i strateškim delatnostima. 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 izveštaje o reviziji pružili smo jasnu sliku o tome kako su vlada i javne institucije upravljale rashodima i prihodima, javnom imovinom i upravljanjem na nivou zemlje.

Procenili smo efektivnost i efikasnost sistema internih kontrola, fer korišćenja resursa i drugih sistema u Opštini Vučitrn.

Važna oblast na koju Nacionalna kancelarija za reviziju svake godine obraća pažnju je upravljanje opštinskom imovinom, s obzirom na to da je među glavnim oblastima imovine. Ove revizije imaju važnu i uticajnu ulogu da bi se povećala transparentnost i efikasnost u upravljanju opštinskom imovinom, kao i u cilju povećanja vrednosti opštinske imovine.

Ova revizija je sprovedena u skladu sa Međunarodnim Standardima Vrhovnih Revizorskih Institucija (MSVRI 4000). Revizije usklađenosti koje je preduzela Nacionalna kancelarija za reviziju su objektivni i pouzdani pregledi koji procenjuju da li vladine postupci, sistemi, operacije, programi, aktivnosti ili organizacije su u skladu sa organima vlasti.

Generalna Revizorka je odlučila o sadržaju izveštaja o reviziji „Davanje na korišćenje i upravljanje iznajmljenom opštinskom imovinom“.

Sastav Tima za reviziju:

Blerina Krasniqi, Direktor Revizije;

Elvir Krasniqi, Vođa tima;

Alana Sahiti, član tima; i

Ardian Bytyqi, član tima.

DEO I. OPŠTI PREGLED

Nacionalna Kancelarija za Reviziju je sprovela reviziju usaglašenosti sa temom „Davanje na korišćenje i upravljanje opštinskom imovinom koja se iznajmljuje u Opštini Vučitrn“. Cilj ove revizije je da se proceni da li je opština Vučitrn definisala procedure i načine za davanje na korišćenje nepokretnosti opštine, kao i upravljanje imovinom i sredstvima datim u zakup u skladu sa važećim zakonodavstvom.

Ova revizija obuhvata proces davanja u zakup i proces upravljanja aktivnim ugovorima o zakupljenim nekretninama za period 2023-2024. godine, uključujući i osnovne ugovore zaključene u prethodnim godinama. Predmet ove revizije bila je Opština Vučitrn.

Proces davanja i upravljanja opštinskom imovinom praćen je nedostatkom transparentnosti i neophodnih kontrola.

U nekim slučajevima, neophodna dokumentacija za dokazivanje ispunjenosti kriterijuma od strane ponuđača nije obezbeđena, ugrožavajući pouzdanost primenjenih procedura.

Takođe, primećen je nedostatak pravilnog funkcionisanja nadzornih mehanizama, što je dovelo do toga da se opštinska imovina koristi na neovlašćen način ili od strane trećih subjekata, bez prethodnog odobrenja opštine.

Neispunjavanje ugovornih obaveza od strane korisnika, nepostojanje pravnih radnji nakon isteka ugovora, kao i dozvoljavanje korišćenja imovine besplatno, svedoče o značajnim slabostima u tekućem upravljanju i praćenju javne imovine. Ove okolnosti ugrožavaju efikasnost, transparentnost i zaštitu javnog interesa u upravljanju opštinskim sredstvima.

Što se tiče praćenja realizacije ugovora i ispunjenja svrhe davanja na korišćenje nepokretnosti, Predsednik opštine nije predstavio nikakav izveštaj Skupštini opštine, čime je značajno ograničio sposobnost Skupštine da donosi informisane i efikasne odluke u pogledu upravljanja javnom imovinom.

Da bi se otklonili utvrđeni nedostaci, potrebne su konkretne akcije i za to smo dali preporuke Predsedniku i Skupštini opštine.

DEO II. REVIDIRANI PREDMET I OBIM

I.1. NAZIV I REVIDIRANI SUBJEKT (ENTITET)

Opština Vučitrn je pravno lice na osnovu člana 5 Zakona o lokalnoj samoupravi. Kao pravno lice, opština ima pravnu sposobnost, između ostalog, da poseduje i upravlja imovinom i sklapa ugovore. Opština ima pravo da poseduje i upravlja nepokretnostima i pokretnim imovinom. Opštine imaju pravo davanja u zakup nepokretnosti u skladu sa zakonom.

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

Funkcije, uloge i odgovornosti opštine uređuju se Statutom opštine, koji je usvojila Skupština opštine u septembru 2022.

Procene planiranja, procedure zakupa i praćenje ugovora sprovode Odeljenje za imovinu i Odeljenje za urbanizam.

Za revidirani period ostvareni prihodi Opštine za 2023. godinu iznosili su 3,407,323€, od čega su 29,664€ prihodi od iznajmljivanja opštinske imovine. Dok, prihodi ostvareni za 2024. godinu iznosili su 2,983,052€, od čega su 46,226€ bili prihodi od iznajmljivanja opštinske imovine.

I.2. PERIOD REVIZIJE

Revidirani period je 01.01.2023- 31.12.2024.

I.3. OBRAZLOŽENJE I PRAVNI OSNOV ZA SPROVOĐENJE REVIZIJE

Nacionalna kancelarija za reviziju ima ustavni i zakonski mandat da revidira programe i projekte kojima upravljaju budžetske organizacije i koji se finansiraju iz budžeta Kosova. Revizija se vrši na osnovu stava 2, člana 21, Zakona o Generalnom Revizoru i Nacionalnoj Kancelariji za Reviziju Republike Kosovo.

I.4. KORIŠĆENI STANDARDI REVIZIJE

Revizija je sprovedena u skladu sa Međunarodnim Standardima Vrhovnih Revizorskih Institucija (MSVRI). U skladu sa OSVRI-P-10, MSVRI 130 Etičkog kodeks, 400 Principa revizije usaglašenosti i 4000 Standarda revizije usaglašenosti i Priručnikom o finansijskoj reviziji i

usaglašenosti NKR-a, kao i drugim relevantnim zahtevima za reviziju usaglašenosti, NKR je nezavisna od predmeta revizije. Verujemo da su revizorski dokazi koje smo pribavili dovoljni i odgovarajući za davanje revizorskih zaključaka.

I.5. OPIS PREDMETA REVIZIJE I OBIMA REVIZIJE

Ovde su uključene informacije o tri procesa koji su bili u okviru revizije:

1. Planiranje o davanju na korišćenje opštinske imovine;
2. Postupci o davanju na korišćenje opštinske imovine; i
3. Praćenje (Monitoring) ugovora.

Tokom ove revizije nismo imali neko ograničenje koja bi uticalo na naš revizorski rad.

Dok će u pogledu procedura doći do proširenja iz faze planiranja za davanje imovine na korišćenju, sev do upravljanja dodeljenim ugovorima i dobijanje uverenja da se uslovi ugovora u potpunosti poštuju.

I.6. CILJEVI REVIZIJE

Utvrđiti stepen usaglašenosti odluka i delatnosti rukovodstva sa zahtevima relevantnog regulatornog okvira, internih akata i ugovora iz revidirane oblasti: „Davanje na korišćenje i upravljanje zakupljenom opštinskom imovinom“.

1. Ako za nekretnine i imovinu koja su data u zakup ne postoje imovinski sporovi, nalaze se u katastarskom registru opštine, pribavljeno je preliminarno odobrenje od Skupštine opštine i objavljen je spisak nekretnina raspoloživih za davanje na korišćenje kako je propisano važećim zakonodavstvom;
2. Ako nekretnine i imovina koja su data u zakup, su u skladu sa važećim zakonodavstvom;
3. Ako je za potpisane ugovore proces monitoringa bio kontinuiran i prema zakonskim kriterijumima, to je učinjeno prema uslovima ugovora, ako se imovina data na korišćenje koristi za svrhu navedenu u ugovoru.

I.7. KRITERIJUMI REVIZIJE

Spisak zakona i propisa kojima se uređuju postupci i upravljanje imovine date na korišćenje su:

1. Zakonom Br. 03/L-040 o lokalnoj samoupravi;
2. Zakonom Br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni nepokretnosti opštine;
3. Zakonom Br. 06/L-021 o unutrašnjoj kontroli javnih finansija; kao i
4. Zakonom Br. 03/L-048 o upravljanju i javnim finansijama i odgovornostima.

Podzakonski akti:

1. Uredba (VRK) br. 09.2020. o utvrđivanju postupaka za davanje na korišćenje i razmenu nepokretne imovine opštine; kao i
2. Sva pravila i ostali relevantni propisi o aktivnostima za davanje i upravljanje imovine.

DEO III. NALAZI

NKR je, u sprovedenoj reviziji, identifikovao manjkavosti u očuvanju dokumentacije o procesu davanja u zakup opštinske imovine, kao i u upravljanju ugovorima od strane opštine. Identifikovani manjkavosti se ogledaju kroz nalaze revizije koji se odražavaju na način upravljanja počev od postupka javnog oglašavanja za davanje u zakup opštinske imovine, procesa procene zakupa, nadzora nad poštovanjem uslova ugovora, kao i postizanja cilja. Identifikovani nalazi se zasnivaju na analiziranje relevantnih dokumenata dobijenih od opštine, kao i drugih relevantnih aktera uključenih u ovaj projekat. U nastavku obelodanjujemo identifikovana pitanja:

1. Planiranje o davanju na korišćenje opštinske nepokretnosti

Kriterijumi: Kriterijumi revizije u vezi sa fazom planiranja za davanje na korišćenje opštinske nepokretnosti koji se primenjuju za ovu revidiranu oblast proizilaze iz Zakona br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni nepokretnosti opštine i Uredbi (VRK) br. 09/2020. o utvrđivanju postupaka za davanje na korišćenje i razmenu nepokretne imovine opštine.

Utvrđeno stanje

Na osnovu sprovedene revizije, utvrđeno je da:

- a) Za revidirani period opština je objavila opštu i posebnu listu nepokretnosti za 2023. i 2024. godinu;
- b) Objavljene liste nepokretnosti sadrže relevantne podatke prema članu 13. Zakona br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni nepokretnosti opštine i stavu 2, član 6 Uredbe br. 09/2020. o utvrđivanju postupaka za davanje na korišćenje i razmenu nepokretne imovine opštine;
- c) Predsednik opštine je predložio nepokretnosti opštine dodeljene na korišćenje na prethodnu saglasnost u Skupštini opštine, uz predstavljanje potreba i javnog interesa prema članu 14 Zakona br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni nepokretnosti opštine. Opšte liste je unapred odobrila Skupština opštine.

2. Postupci o davanju na korišćenje opštinske nepokretnosti

U revidiranom polju „Procedure za davanje korišćenje opštinske nepokretnosti“, revizorski tim je ispitao dve (2) procedure za davanje na korišćenje opštinske nepokretnosti koje su izvršene tokom revidiranog perioda i koje su bile deo revizorskog uzorka. Tokom ispitivanja, revizorski tim je utvrdio sledeće:

- a) Nekretnine koje su date u zakup u revidiranom periodu su prethodno usvojene od strane Skupštine opštine za dodelu na korišćenje u skladu sa članom 6 Uredbe br. 09/2020. o utvrđivanju postupaka za davanje na korišćenje i razmenu nepokretne imovine opštine.;
- b) Opština je odlučila o davanju nepokretne imovine opštine na korišćenje u skladu sa članom 6. Zakona br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni opštinskih nepokretnosti;
- c) Opštinske nepokretnosti, date na korišćenje tokom perioda revizije, ispunile su kriterijume utvrđene članom 5 Zakona br. 06.L-092 o davanju na korišćenje i razmeni opštinskih nepokretnosti;
- d) Imovine koja su data na korišćenje u toku revidiranog perioda dodeljena su kroz postupke za davanje na korišćenje nepokretnosti prema članu 8 Zakona br. 06.L-092 o davanju na korišćenje i razmeni opštinskih nepokretnosti. U dva slučaja, postupaka davanja na korišćenje opštinske nepokretnosti, opština nam nije dostavila dokumentaciju ponuda podnosilaca zahteva, kako bi se potvrdilo da je postupak sproveden u skladu sa zakonom.

Na osnovu sprovedenog testiranja usaglašenosti, revizorski tim je identifikovao sledeća pitanja/nedoslednosti u postupcima davanja na korišćenje opštinske imovine:

Pitanje 1: Nedostatak dokumentovanja u postupku davanja u zakup

Kriterijum

Prema Zakonu br. 04/L-184 o administriranju rada u Kancelariji, svaka javna ustanova je dužna da na uredan i bezbedan način održava, čuva i administrira sve službene dokumente koji nastaju tokom vršenja njenih funkcija, uključujući dokumente koji se odnose na postupke nadmetanja i ugovaranja. Konkretno, članom 10. ovog zakona propisano je da se sva arhivska građa čuva u fizičkom i elektronskom obliku. Fizičko čuvanje podrazumeva smeštanje arhivske građe u arhivska skladišta, dok se elektronsko čuvanje odvija na odgovarajućem serveru. Takođe, prema članu 6 Uredbe (MJA) br. 01/2015 o jedinstvenim oznakama klasifikacije dokumenata i rokovima njihovog čuvanja i Uredbe br. 05/2020 o izmeni i dopuni Uredbe br. 01/2015, definisani su rokovi čuvanja dokumenata, uključujući i one koji se odnose na dokumentaciju iz konkursa za javno nadmetanje i postupak ugovaranja opštinske imovine,

koji se klasifikuju kao administrativni dokumenti sa rokom čuvanja od najmanje 10 godina, za potrebe odgovornosti i pravne sledljivosti.

Stanje

Opština Vučitrn, u slučaju davanja u zakup dve opštinske imovine, na osnovu rešenja br. 322/19 od 27.11.2019. godine i rešenja br. 01.49/20, od 27.02.2020. godine, nije uspela da obezbedi dokumentaciju ponuđača koji učestvuju u relevantnim postupcima. Nepostojanje ovih dokumenata predstavlja kršenje obaveza za čuvanje dokumentacije o nadmetanju i ugovaranju. Ovo onemogućava da se sa strane revizije proveru da li su pobednički ponuđači ispunili kriterijume utvrđene u tenderskom dosijeu. Kao rezultat toga, to podriva transparentnost, odgovornost i integritet procesa upravljanja opštinskom imovinom.

Uzrok

To se desilo zbog nedostataka u nadzoru i unutrašnjim kontrolama i nedostatka odgovornosti Opštine za čuvanje dokumentacije u skladu sa zakonskim zahtevima.

Uticao

Nedostatak dokumentacije za nadmetanje ponuda onemogućava proveru zakonitosti i pravilnosti ispoštovanih postupaka, što može negativno uticati na pouzdanosti donošenja odluka za najbolju ponudu i ispunjenje ciljeva u pogledu koristi opštine. Nedostatak transparentnosti i odgovornosti u procesu davanja u zakup rizikuje zloupotrebu opštinske imovine.

Preporuka 1

Predsednik opštine mora osigurati da je dokumentacija koja se odnosi na podmetanje ponuda i ugovaranje o davanju u zakupu nekretnina potpuna, da se ista čuva i arhivira u skladu sa relevantnim zakonskim rokovima i kriterijumima, kako bi se osigurala transparentnost i zakonitost procesa.

3. Praćenje (Monitoring) ugovora o zakupu imovine

Nadzor nad ugovorima reguliše se članovima 22 i 23 Zakona br. 06.L-092 o davanju opštinske imovine na korišćenje, koji zahteva da:

- Opština vrši nadzor nad sprovođenjem ugovora za dodelu na korišćenje nepokretne imovine opštine prema dinamičkom planu sprovođenja.
- Predsednik opštine je dužan da u okviru redovnih šest (6) mesečnih izveštaja dostavi Skupštini opštine konkretan izveštaj o praćenju realizacije ugovora i ispunjavanju svrhe dodele u korišćenju nepokretnosti, do početka realizacije i ostvarivanja svrhe za dodelu imovine u korišćenju.

- U slučaju utvrđivanja povrede ugovora ili odstupanja korisnika od svrhe korišćenja nepokretne imovine opštine, Predsednik opštine je dužan da u svakom trenutku pisanim putem obavesti Skupštinu opštine, zajedno sa svojom preporukom o raskidu ugovora ili preduzimanju mera izrečenih korisniku za realizaciju ugovora.

Ugovori o zakupu koji su bili deo oblasti revizije sadržali su posebne ugovorne klauzule/uslove koji su takođe pregledani za njihovu primenu.

Na osnovu sprovedenih provera/testova usaglašenosti, revizorski tim je utvrdio sledeće:

Pitanje 2: Kršenje uslova ugovora

Kriterijum

Prema članu 19. stav 5. Zakona 06.L-092 o davanju na korišćenje opštinske imovine, pravo korišćenja nepokretnosti ne može se preneti na korišćenje trećim licima. Dok je prema članu 22. stav 4. istog zakona, u slučaju evidentiranja povrede ugovora ili izbegavanja od svrhe korišćenja nepokretne imovine opštine od strane korisnika, Predsednik opštine je dužan da u svakom trenutku pisanim putem obavesti Skupštinu opštine, zajedno sa svojom preporukom o raskidu ugovora ili određenim merama prema korisniku. Dalje, prema članu 8.1, odnosno 8.2 odgovarajućih ugovora, zakupac ne može da menja namenu iznajmljene nekretnine bez saglasnosti Skupštine opštine Vučitrn, i nema pravo da ovu imovinu da u zakup drugom fizičkom ili pravnom licu, niti da je otuđi.

Stanje

Pregledom ugovora za nekretnine date na korišćenje, utvrdili smo da su u dva (2) slučaja ugovoreni korisnici opštinske imovine dali nekretnine na korišćenje trećim licima, bez prethodnog odobrenja opštine. Detalji ovih slučajeva su kako sledi:

- a) Od fizičkog pregleda od 26.06.2025. godine, kod imovine date na korišćenje po ugovoru br. 1001/10 od 09.12.2010. godine, za davanje na korišćenje katastarske parcele br. 00434-7 površine od 8,000m², identifikovali smo da istu trenutno koristi drugo poslovanje, koje nema ugovorni odnos sa opštinom, bez dobijanja saglasnosti opštine.
- b) Od fizičkog pregleda od 26.06.2025. godine, kod imovine date na korišćenje po ugovoru br. 1001/10 od 09.12.2010. godine, za davanje na delimično korišćenje katastarske parcele br. 412-2 površine od 5,000m², identifikovali smo da istu trenutno koristi drugo poslovanje, koje nema ugovorni odnos sa opštinom, bez dobijanja saglasnosti opštine.

Za ove slučajeve, Predsednik opštine nije obavestio Skupštinu opštine, kako to zahteva relevantni zakon.

Uzrok

To se dogodilo kao rezultat lošeg upravljanja od strane opštine i nedostatka efektivnih mehanizama za praćenje korišćenja opštinske imovine.

Uticaj

Davanje imovine na korišćenje trećim licima od strane zakupaca, bez prethodnog odobrenja opštine, rezultira nepoštovanjem ugovora što uzrokuje pravne nedoslednosti. Sve ovo rizikuje da imovina data na korišćenje ne postigne cilj zbog kojeg je data na korišćenje, ili mogućnosti gubitka usled oštećenja ili njene zloupotrebe kao posledice neovlašćenih intervencija.

Preporuka 2

Gradonačelnik je dužan da obezbedi jačanje mehanizama nadzora i izveštavanja o korišćenju opštinske imovine pod uslovima utvrđenim ugovorom, uključujući i redovne fizičke i dokumentovane preglede, kako bi se ostvarili ciljevi i namena za koju je dodeljena imovina. Za relevantne slučajeve treba obavestiti Skupštinu opštine i u koordinaciji preduzeti mere za raskid ugovora ili izricanje mera relevantnih za korisnike.

Pitanje 3: Korišćenje opštinske imovine nakon raskida ili isteka ugovora

Kriterijum

Prema članu 23. stav 1. Zakona br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni nepokretnosti opštine, po isteku roka određenog ugovorom o davanju na korišćenje nepokretnosti opštine, imovina se vraća opštini. Dok, stav 2 istog zakona precizira da je Predsednik opštine dužan da nakon završetka svakog ugovora o davanju na korišćenje nepokretne imovine opštine obavesti Skupštinu opštine, opisujući trenutno stanje imovine, kao i da da predloge za njenu buduću namenu.

Stanje

Tokom fizičkih pregleda prostorija koje je opština dala na korišćenje, uočili smo sledeće manjkavosti:

- Lokal (prostorija) od 25.2m² dat u zakupu prema ugovoru br. 1371/17 od 08.12.2017. godine i lokal od 48.84m² zakupljenog po ugovoru br. 1370/17 od 08.12.2017. godine koje se nalaze u opštinskoj imovini, katastarska parcela brojem 00001-1 Katastarska zona Vučitrn, korišćene su bez ugovora, uprkos činjenici da je odlukom Predsednika opštine br. 270/24 od 20.03.2024. godine, istim su ugovori raskinuti.
- Takođe, pet (5) lokala (prostorija) na Trgu „Hasan Priština“ na katastarskoj parceli br. P-70202016-00653-0, od 30.06.2020. do februara 2025. godine, korišćeni su bez ugovora,

s obzirom da su ugovori sa kojima su ove prostorije date na korišćene istekli i opština nije preduzela pravne radnje da ih oslobodi ili da ih ponovo da u zakup.

Štaviše, za to vreme korisnici nisu plaćali zakupninu za korišćenje ovih prostorija.

Takođe, za ove slučajeve, Predsednik opštine nije obavestio Skupštinu opštine, kako to zahteva relevantni zakon.

Uzrok

To se desilo zbog nedostatka konkretnih akcija opštinskog rukovodstva za povraćaj imovine i nedostatka transparentnosti prema Skupštini opštine u vezi sa ovim pitanjem.

Uticaj

Nedostatak preduzimanja neophodnih koraka od strane opštine da ih oslobodi i ponovo da u zakup po isteku narušava zakonitost i efikasnost u korišćenju javne imovine, kao i prouzrokuje direktan finansijski gubitak opštini od neplaćenih zakupnina, nanoseći štetu opštinskom budžetu i javnim službama koje se iz njega finansiraju. Štaviše, u slučaju sporova sa korisnicima ili oštećenja imovine, eventualna pravna odgovornost i teret ostaju na opštini, zbog nedostatka važećih ugovora.

Preporuka 3

Predsednik opštine treba da osigura preduzimanje neposrednih pravnih radnji za oslobađanje imovine korišćene bez ugovora i ubiranju dugova od strane korisnika imovine. Potrebno je unaprediti sistem upravljanja i praćenja ugovora, kako bi se obezbedio njihov blagovremeni završetak, obnavljanje ili raskid prema zakonskim uslovima. Takođe treba obezbediti potpuno i transparentno izveštavanje u Skupštini opštine, kako bi se u koordinaciji sa njom preduzele neophodne radnje u cilju sprovođenja ugovora.

Pitanje 4: Neizveštavanje Predsednika Skupštini opštine u vezi sa nekretninama koje su date na korišćenje

Kriterijum

Prema članu 22. stav 2. Zakona br. 06/L-092 o davanju na korišćenje i razmeni nepokretne imovine opštine, Predsednik opštine je dužan da Skupštini opštine, u svojim redovnim šest (6) mesečnim izveštajima, podnese i poseban izveštaj o praćenju sprovođenja ugovora i ispunjenja svrhe davanja na korišćenje nepokretne imovine, do početka sprovođenja i postizanja svrhe davanja na korišćenje imovine.

Stanje

Pregledom šestomesečnih izveštaja koje je podneo Predsednik opštine, zaključeno je da isti nije predstavio informacije Skupštini opštine u vezi sa praćenjem realizacije ugovora i ispunjenjem svrhe davanja na korišćenje nepokretnosti. Štaviše, kao što je pomenuto u gorenavedenim nalazima, Skupština nije obaveštena o slučajevima kršenja ugovora od strane zakupaca, niti o slučajevima korišćenja imovine i nakon raskida ili isteka ugovora.

Uzrok

To se desilo zbog nedostatka odgovarajućeg sistema za nadzor nad ugovorima za nekretnine koje je opština dala na korišćenje, kako bi se takve informacije podelile sa Skupštinom opštine.

Uticaj

Neizveštavanje Skupštine opštine od strane Predsednika opštine o praćenju realizacije ugovora i ispunjenosti svrhe davanja na korišćenje nepokretnosti, prouzrokovalo je da Skupština ne bude neinformisana o realizaciji ugovora i ispunjenosti svrhe davanja na korišćenje nepokretnosti i da na taj način ne preduzima nikakve radnje u cilju sprovođenja ugovora.

Preporuka 4

Predsednik opštine mora da ispuni zakonsku obavezu da redovno izveštava Skupštinu opštine tako što će na uredan i dokumentovan način predstaviti napredak u sprovođenju ugovora o imovini koja e data na korišćenje. Izveštaju priložiti predloge o merama u slučaju neispunjenja uslova od strane korisnika nekretnina ili namene nekretnina u budućnosti, kako bi Skupština bila informisana i preduzela potrebne radnje u cilju realizacije ugovora.

DEO IV. ZAKLJUČCI

Na osnovu revizorskih nalaza zaključujemo da Opština nije poštovala zakonske zahteve za davanje opštinske imovine na korišćenje, u pogledu procedura i upravljanja ugovorima o davanju u zakupu.

Opština nije osigurala pravilno čuvanje i administriranje dokumentacijom podmetanja ponuda i ugovaranja u potpunosti u skladu sa relevantnim zakonskim zahtevima i standardima, čime je izazvala nedostatak sledljivosti i transparentnosti u procesu davanja na korišćenje javne imovine, što je od suštinskog značaja za efektivnu odgovornost i kontrolu.

Loše upravljanje ugovorima o opštinskoj imovini od strane Predsednika opštine i nedostatak nadzora nad sprovođenjem ugovornih uslova od strane korisnika rezultiralo je korišćenjem imovine od strane trećih lica, bez odobrenja opštine, kršenjem ugovornog integriteta i legitimiteta upravljanja javnom imovinom.

Nedostatak kontinuiranog praćenja i sistematskog izveštavanja o statusu aktivnih i isteklih ugovora i nedostatak radnji za njihovo oslobađanje ili ponovnu dodelu nakon isteka podriva zakonitost i efikasnost u korišćenju javne imovine, kao i prouzrokovao direktne finansijske gubitke za opštinu. Ovo odražava nedostatak efektivnog nadzora i lošeg upravljanja imovinom opštine.

Neadekvatno i nepravilno informisanje Skupštine opštine u vezi sa dešavanjima i izvršenjem ugovora o davanju na korišćenje imovine, kao i trenutnim stanjem imovine nakon završetka ugovora, značajno su ograničile sposobnost Skupštine da donosi informisane i efektivne odluke u pogledu upravljanja javnom imovinom. Ovo odražava loše upravljanje javnom imovinom, podriva institucionalnu transparentnost i povećava rizik od kontinuiranog lošeg upravljanja opštinskom imovinom.

DEO V. PREPORUKE

Kao rezultat sproveden revizije usklađenosti, Predsedniku opštine i Skupštini opštine Vučitrn daju se sledeće preporuke.

PREPORUKE ZA PREDSEDNIKA OPŠTINE

1. Dokumentacija o postupku nadmetanja ponuda i ugovaranja u vezi sa korišćenjem opštinskih nekretnina da se čuva i arhivira u skladu sa relevantnim zakonskim rokovima i kriterijumima, kako bi se potvrdila zakonitost i transparentnost procesa.
2. Jačanje mehanizama nadzora i izveštavanja o korišćenju opštinske imovine prema uslovima utvrđenim ugovorom, uključujući i redovne fizičke i dokumentovane preglede, kako bi se ostvarili ciljevi i namena za koju je dodeljena imovina. Za relevantne slučajeve treba obavestiti Skupštinu opštine i u koordinaciji preduzeti mere za raskid ugovora ili izricanje mera relevantnih za korisnike.
3. Preduzimanje neposrednih pravnih radnji za oslobađanje imovine korišćene bez ugovora i ubiranje dugova od strane korisnika imovine. Potrebno je unaprediti sistem upravljanja i praćenja ugovora, kako bi se obezbedio njihov blagovremeni završetak, obnavljanje ili raskid prema zakonskim uslovima. Takođe treba obezbediti potpuno i transparentno izveštavanje u Skupštini opštine u vezi sa relevantnim slučajevima.
4. Ispunjenje zakonske obaveze za redovno izveštavanje Skupštine opštine predstavljanjem na redovan i dokumentovan način napredak u sprovođenju ugovora o imovini datih na korišćenje. Izveštaju priložiti predloge o merama u slučaju neispunjenja uslova od strane korisnika nekretnina ili namene nekretnina u budućnosti, kako bi Skupština bila informisana i preduzela potrebne radnje u cilju realizacije ugovora.

PREPORUKE ZA SKUPŠTINU OPŠTINE

- Tražiti od Predsednika opštine periodično i detaljno izveštavanje u vezi sa dodelom, sprovođenjem i nadzorom ugovora o opštinskoj imovini i izradom i sprovođenjem akcionog plana za unapređenje upravljanja opštinskom imovinom i sprovođenje ugovora. U slučaju nepostupanja izvršne vlasti, **da** aktivnije vrši svoju nadzornu funkciju zahtevajući odgovornost.

DEO VI. ODGOVORI REVIDIRANOG SUBJEKTA (ETITETA)



REPUBLIKA E KOSOVËS – KOMUNA VUSHTRRI



Kryetari

Sheshi "Ahmet Krasniqi" nr.10 Tel.+383/38 2004240, E-mail: ferit.idrizi@rks-gov.net

LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmërinë me gjetjet e Auditorit të Përgjithshëm për periudhën 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 "Dhënia në shfrytëzim dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira në Komunën e Vushtrrisë" për periudhën 2023-2024 (në tekstin e mëtejme "Raporti");
- pajtohem me gjetjet dhe rekomandimet dhe nuk kam ndonjë koment për përmbajtjen e Raportit; (kjo pikë përshtatet nga entiteti)
- 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.

Ferit Idrizi

Kryetar i Komunës së Vushtrrisë

Data: 06.08.2025



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