



Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

Raporti i Auditimit të Pajtueshmërisë

“DHËNIA NË SHFRYTËZIM DHE MENAXHIMI I PRONAVE KOMUNALE TË DHËNA ME QIRA NË KOMUNËN E GJAKOVËS”

Prishtinë, gusht 2026

TABELA E PËRMBAJTJES

1	SHKURTESA.....	2
	PJESA I. PËRMBLEDHJA E PËRGJITHSHME	4
	PJESA II. LËNDA E AUDITUAR DHE FUSHËVEPRIMI.....	5
1.1	TITULLI DHE ENTITETI I AUDITUAR.....	5
1.2	PERIUDHA E AUDITIMIT	5
1.3	ARSYESHMËRIA DHE BAZA LIGJORE PËR KRYERJEN E AUDITIMIT.....	5
1.4	STANDARDET E PËRDORURA TË AUDITIMIT	6
1.5	PËRSHKRIMI I LËNDËS SË AUDITIMIT DHE FUSHËVEPRIMIT TË AUDITIMIT	6
1.6	OBJEKTIVAT E AUDITIMIT	6
1.7	KRITERET E AUDITIMIT.....	7
	Aktet nënligjore:	7
	PJESA III. GJETJET.....	8
	1. Planifikimi për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale	8
	2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale...	9
	3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës.....	10
	PJESA IV. KONKLuzionET	17
	PJESA V. REKOMANDIMET	17
	REKOMANDIMET PËR KUVENDIN KOMUNAL	18
	PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR NË LIDHJE ME KONKLuzionET E RAPORTIT	Error! Bookmark not defined.

1 SHKURTESA

- ZKA – Zyra Kombëtare e Auditimi
- QRK – Qeveria e Republikës së Kosovës
- MAP – Ministria e Administratës Publike
- SNISA - Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit
- KK – Kuvendi Komunal

Zyra Kombëtare e Auditimit, në përputhje me standardet e njohura ndërkombëtare të auditimit të sektorit publik kryen auditime vjetore financiare dhe pajtueshmërisë të detyrueshme me ligj dhe auditime të performancës.

ZKA përmes auditimeve ofron informacion cilësor mbi përdorimin e fondeve publike të cilat ndihmojnë entitetet e audituara të përmirësojnë sistemet e tyre të menaxhimit financiar dhe kontrollit, duke rritur transparencën dhe llogaridhënien, parandalimin e korrupsionit dhe përmirësimin e efikasitetit dhe efektivitetit të fondeve publike. Njëkohësisht, kjo do 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 Gjakovës.

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 Institucionet Publike veprojnë në përputhje me autoritetet.

Auditorja e Përgjithshme ka vendosur në lidhje me përmbajtjen e raportit të auditimit “Dhënia në shfrytëzim dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira në Komunën e Gjakovës”.

Përbërja e ekipit të auditimit:

Lavdim Maxhuni, Drejtor i departamentit të auditimit;

Florim Maliqi, Udhëheqës i ekipit;

Edon Kabashi, Anëtar i ekipit;

Valon Halimi, Anëtar i ekipit;

PJESA I. PËRMBLEDHJA E PËRGJITHSHME

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

Ky auditim përfshinë procesin e dhënies me qira për periudhën janar 2024 deri në dhjetor 2025 dhe procesin e menaxhimit të kontratave aktive të pronave me qira. Subjekt i këtij auditimi ishte Komuna e Gjakovës me njësitë vartëse të saj.

Konkluzioni i auditimit është se Komuna e Gjakovës nuk ka arritur të ruajë dhe të rrisë vlerën e pronave të dhëna me qira, të cilat ishin nën administrimin e saj. Çështjet e identifikuar me parregullsi, janë prezantuar tek pjesa III gjetjet.

Fushë me rëndësi të cilës Zyra Kombëtare e Auditimit i kushton vëmendje çdo vit, është edhe ajo e menaxhimit të pronës Komunale, e cila është ndër fushat kryesore të pasurive komunale. Auditim i pronës komunale ka një rol thelbësor në përmirësimin e qeverisjes, pasi ndikon drejtpërdrejt në rritjen e transparencës, llogaridhënies dhe efikasitetit në menaxhimin e tyre.

Kryetari i Komunës së Gjakovës nuk kishte paraqitur ndonjë raport në Kuvendin Komunal lidhur me monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme në vitin 2024. Megjithëse, një raport i veçantë u përgatit në maj të vitit 2025, aty munguan detajet specifike dhe përshkrimi i ecurisë së investimeve për pronat e dhëna në shfrytëzim afatgjatë.

Në një rast lidhur me menaxhimin e kontratave për pronat e dhëna në shfrytëzim afatshkurtër, përfituesi nuk kishin realizuar/filluar investimet konform kushteve të përcaktuara me kontratë. Duhet theksuar se prona ishte dhënë në fillim të vitit 2020 deri në vitin 2030. Komuna kishte shkëputur kontratën si rezultat i mos fillimit të ndërtimit përkatësisht renovimit të një lokali të dhënë në shfrytëzim.

Në 17 raste janë identifikuar që shfrytëzuesit/qiramarrësit e pronës komunale nuk kishin paguar vite me radhe borxhet ndaj komunës, si rezultat i kësaj janë identifikuar probleme me qiradhënësit ku si shkak i mos përmbushjes së obligimeve, Komuna ka ngritur padi ndaj tyre. Këta shfrytëzues nuk i kanë kryer obligimet ndër vite, duke grumbulluar një borxh total prej 253,347€.

Për të eliminuar mangësitë e identifikuar, 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 ENTITETI I AUDITUAR

Komuna e Gjakovës 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. Komunitat kanë të drejtë të japin me qira pronën e paluajtshme sipas ligjit.

Sipas nenit 10 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale, organet e komunës janë Kuvendi i Komunës dhe Kryetari i Komunës. Kuvendi i Komunës dhe Kryetari i Komunës kanë të drejtë të nxjerrin akte dhe të ndërmarrin çfarëdo mase zbatuese brenda fushës së kompetencave të tyre. Kryetari i Komunës ka të drejtë të nxjerrë udhëzime dhe vendime nga fusha e kompetencave të tij. Të gjitha aktet komunale duhet të jenë në përputhje me sistemin kushtetues dhe ligjor të Republikës së Kosovës.

Funksionet, rolet dhe përgjegjësitë e komunës rregullohen me Statutin e Komunës, të miratuar nga Kuvendi i Komunës.

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

Për periudhën e audituar, buxheti i Komunës së Gjakovës për vitin 2024 ishte 42,915,318€, ndërsa për vitin 2025 ishte 43,374,595€. Të hyrat e realizuara nga qiraja e pronës komunale ishin 175,940€ në vitin 2024, përkatësisht 167,311€ në vitin 2025.

1.2 PERIUDHA E AUDITIMIT

Ky auditim ka përfshirë periudhën nga 1 janari 2024 deri më 31 dhjetor 2025, gjatë së cilës janë shqyrtuar, analizuar dhe vlerësuar aktivitetet, veprimet dhe proceset që lidhen me objektiven e auditimit.

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 kryhet në bazë të paragrafi 2, nenit 21, të Ligjit për Auditorin e Përgjithshëm dhe Zyrën Kombëtare të Auditimit të Republikës së Kosovës.

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, dhe 4000 Standardet e auditimit të pajtueshmërisë dhe manuali i auditimit financiar dhe të pajtueshmërisë së ZKA-së, si dhe kërkesat e tjera relevante për auditimin e pajtueshmërisë, ZKA-ja është e pavarur nga subjekti i auditimit. Besojmë se dëshmitë e auditimit që kemi marrë janë të mjaftueshme dhe të duhura për dhënien e konkluzioneve të auditimit.

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

Gjatë këtij auditimi ne nuk kemi pasur ndonjë kufizim që do të ndikonte në punën tonë audituese. Derisa, në aspektin e procedurave 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 e Pronës Komunale”. Objektiva kryesore janë si në vijim:

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

është bërë sipas kushteve të kontratës, nëse prona e dhënë në shfrytëzim, shfrytëzohet për qëllimin e përcaktuar në kontratë.

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. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;
3. Ligji nr. 06/L-021 për kontrollin e brendshëm të financave publike; si dhe
4. Ligji nr. 03/L-048 për menaxhimin dhe financave publike dhe përgjegjësitë.

Aktet nënligjore:

1. Rregullore (QRK) nr. 09.2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës; si dhe
2. Të gjitha rregullat dhe rregulloret tjera përkatëse për aktivitetet e dhënies dhe menaxhimit të pronës.

PJESA III. GJETJET

ZKA, në auditimin e kryer ka identifikuar mangësi në procesin e dhënies me qira të pronës komunale si dhe në menaxhimin e kontratave nga ana e komunës. Mangësitë e identifikuara pasqyrohen përmes gjetjeve të auditimit të cilat reflektojnë për mënyrën e menaxhimit duke filluar nga procedura 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 vijim shpalosim çështjet e identifikuara:

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

Kriteret: Kriteret e auditimit lidhur me fazën e planifikimit për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale të aplikuara për këtë fushë të audituar burojnë nga Ligji nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës dhe Rregullores (QRK) nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

Bazuar në auditimin e kryer, është konstatuar se:

- a) Për periudhën e auditimit, komuna ka publikuar lista të përgjithshme dhe të veçanta të pronave të paluajtshme për vitin 2024 dhe 2025;
- b) Listat e publikuara të pronave të paluajtshme përmbajnë të dhënat përkatëse sipas nenit 13 të Ligjit nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës dhe paragrafi 2, neni 6 i Rregullores nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;
- c) Kryetari i Komunës ka propozuar pronën e paluajtshme të komunës të ndarë në shfrytëzim për miratim paraprak në Kuvendin e Komunës duke i paraqitur nevojat dhe interesin publik sipas nenit 14 të Ligjit nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës. Listat e përgjithshme janë miratuar paraprakisht nga Kuvendi Komunal.

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

Në fushën e audituar “Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale”, ekipi i auditimit ka ekzaminuar 10 procedura të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme komunale që janë kryer gjatë periudhës së audituar dhe kanë qenë pjesë e mostrës së auditimit. Bazuar në ekzaminimin e kryer, u konstatua se::

- a) Të gjitha pronat që janë dhënë me qira gjatë periudhës së audituar janë miratuar paraprakisht nga Kuvendi Komunal për ndarje në shfrytëzim në përputhje me nenin 6 të Rregullores nr. 09/2020;
- b) Komuna ka vendosur për dhënien e pronës së paluajtshme komunale në shfrytëzim sipas nenit 6 të Ligji nr. 06/L-092 për dhënien për shfrytëzim dhe shkëmbim të pasurive të paluajtshme komunale;
- c) Të gjitha pronat e paluajtshme komunale të dhëna në shfrytëzim gjatë periudhës së audituar kishin përmbushur kriteret e përcaktuara në nenin 5 të Ligjit nr. 06/L-092 për dhënien për shfrytëzim dhe shkëmbim të pasurive të paluajtshme komunale;
- d) Të gjitha pronat që janë ndarë në shfrytëzim gjatë periudhës së audituar janë dhënë përmes procedurave për ndarjen në shfrytëzim të pronës së paluajtshme sipas nenit 8 të Ligjit nr. 06/L-092.

Bazuar në testimet e kryera të përputhshmërisë, ekipi i auditimit ka identifikuar çështjet/mospërputhjet e mëposhtme në procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës komunale:

Çështja: 1 Dhënia e pronës së paluajtshme me negociim nga Kryetari i Komunës

Kriteri

Sipas nenit 9 të kontratës, në paragrafin 7 përcaktohet se vlera e investimit në pronën komunale duhet të bëhet sipas planit dinamik, në shumën prej 1,312,000€. Po ashtu, në paragrafin 8 është përcaktuar se shfrytëzuesi obligohet që, pas funksionalizimit të objektit në pronën komunale, të punësojë të paktën 31 persona. Ky numër i të punësuarve mund të rritet apo të zvogëlohet sipas nevojave dhe aktivitetit të shfrytëzuesit. Gjithashtu, plani dinamik i investimeve do të ketë një kohëzgjatje prej 7 muajsh.

Gjendja

Më 08.05.2023, komuna ka lidhur kontratë afatgjatë me shfrytëzuesin për dhënien në përdorim të pronës komunale me sipërfaqe të përgjithshme prej 1,282 m², për një periudhë prej 99 vitesh. Marrëveshja e negociuar bazohet në Ligjin për Dhënien në Shfrytëzim të

Pronës së Paluajtshme dhe rregulloret përkatëse. Gjatë rishikimit të kontratës, kemi identifikuar se:

- Leja e ndërtimit të objektit me qëllim të funksionalizimit për turizmin ishte lëshuar nga komuna me datën 12.02.2024 me një plan dinamik që parashihte përfundimin e punimeve brenda shtatë (7) muajve. Megjithatë, gjatë ekzaminimit të gjendjes reale në terren më datën 03.07.2026, u konstatua se objekti ende nuk është finalizuar në tërësi, duke shënuar një vonesë të theksuar krahasuar me obligimet për përfundim sipas marrëveshjes.

Shkaku

Deri te vonesat e realizimit të punimeve sipas planit dinamik ka ardhur si rezultat i mosparashikimit të duhur nga investitori për afatet kohore të projektit.

Ndikimi

Mosrespektimi i afateve të përcaktuara për realizimin e investimit vonon funksionalizimin e objektit dhe arritjen e përfitimeve ekonomike e sociale të planifikuara për komunën dhe qytetarët.

Rekomandimi 1

Kryetari duhet të sigurojë që investitori zbaton me përpikëri afatet e parapara, duke kërkuar përmbushjen e afateve dhe kushteve të parapara sipas planit dinamik. Po ashtu duhet të bëhet monitorimi periodik i kontratës afatgjata për pronën dhënë në shfrytëzim, në mënyrë që të sigurojë se përfitimet ekonomike dhe zhvillimore të parapara realizohen në përputhje sipas kushteve kontraktuale.

3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës

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 Komunal raportin specifik për monitorimin e zbatimit të kontratave dhe përmbushjen e qëllimit për ndarjen në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, deri në fillimin e zbatimit dhe arritjen e qëllimit për ndarjen e pronës në shfrytëzim.
- Në rast të dështimit të zbatimit të planit dinamik të kontratës për dhënien në

shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës me tejkalim të afateve të përcaktuara në kontratë, kryetari do të nxjerrë vendimin për zgjidhjen e kontratës. Me këtë vendim do të njoftohet Kuvendi Komunal.

- 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.

Çështja 2: Skadimi i kontratave për shfrytëzimin e pronës së paluajtshme të Komunës

Kriteri

Sipas Ligjit nr. 06/l-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, neni 23 paragrafi 1 përcakton se pas përfundimit të afatit të përcaktuar në kontratën për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, prona i kthehet komunës. Ndërsa paragrafi 2 përcakton 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 ardhmën.

Gjendja

Sipas rishikimit të listës së pronave të dhëna në shfrytëzim, është identifikuar se Komuna ka në regjistrin e saj nëntë (9) prona të cilave iu ka skaduar afati i kontratave. Sipas dokumentacionit të ofruar shihet se kontratat e tyre kanë skaduar gjatë vitit 2025, pronat komunale ishin dhënë gjatë vitit 2020 për një periudhë 5 vjeçare shfrytëzimi. Për të gjitha rastet komuna ka njoftuar shfrytëzuesit e pronave për lirimin e pronave komunale.

Pas përfundimit të kontratave ne nuk kemi vërejtur se është njoftuar Kuvendi Komunal lidhur me rastet e pronave të lartcekura për gjendjen aktuale të tyre si dhe propozimet tjera për destinimin e pronave në të ardhmen. Po ashtu, gjatë periudhës janar – maj 2026, komuna nuk ka arritur të publikojë ndonjë shpallje/ankand publik për dhënien në shfrytëzim të pronave publike.

Shkaku

Procedurat ligjore për shpalljen e ankandit publik dhe dhënien në shfrytëzim të pronave komunale janë pezulluar gjatë periudhës zgjedhore. Sipas zyrtarëve përgjegjës, nga data 09.06.2025 deri më 12.10.2025, ekzekutivi dhe Kuvendi Komunal kanë qenë të ndaluara të marrin vendime për këto asete për shkak të zgjedhjeve lokale dhe kohës së nevojshme për konstituimin e Kuvendit Komunal.

Ndikimi

Duke pasur parasysh se komuna gjatë vitit 2025 nuk ka pasur ndonjë procedure lidhur me shpalljen e ankandit publik për dhënien në shfrytëzim të pronave me kontrata të skaduara kjo nuk e ka kufizuar që shpallja të mos behet në fillim të vitit 2026. Si rezultat i vonesave të shpalljes së procedurave të ankandit publik për pronat komunale me kontrata të skaduara krijon shfrytëzim potencialisht të paligjshëm të pronës dhe sjell humbje të të hyrave nga qiraja.

Rekomandim 2

Kryetari i Komunës duhet të sigurojë që nuk do të ketë vonesa në shpalljen e ankandit publik për dhënien në shfrytëzim të pronës publike komunale. Duhet pasur parasysh se vonesat në përgatitjen e procedurave për kontratat e skaduara nga viti 2025 mund t'i shkaktojnë komunës humbje të konsiderueshme në inkasimin e të hyrave nga qiraja.

Çështja 3: Menaxhim joefektiv i arkëtimit të qirave nga pronat komunale të dhëna në shfrytëzim

Kriteri

Sipas kushteve të kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, neni 5 obligon shfrytëzuesin të kryejë pagesën në fillim të çdo muaji. Për më tepër, neni 3 i kushteve të kontratës i jep Komunës së Gjakovës të drejtën e shkëputjes së njëanshme në çdo kohë nëse i nevojitet prona e paluajtshme në fjalë.

Gjendja

Me rastin e rishikimit të 17 kontratave shihet se komuna kishte dhënë ndër vite prej 1-10 vite tokë/lokale për shfrytëzim qiramarrësve të ndryshëm. Bazuar në testimet tona lidhur me monitorimin e tyre kemi identifikuar si në vijim:

- 1) Më datën 11.03.2009, komuna ka dhënë Tokën në shfrytëzim 10-vjeçar kundrejt një pagese vjetore prej 5,100€. Sipas shqyrtimit të kartelës financiare, në fund të vitit 2025, borxhi i shfrytëzuesit ka arritur në 49,216€, duke dëshmuar se prona është shfrytëzuar për 10 vite, pa paguar dhe si të tilla kanë mbetur borxhe të vjetra;
- 2) Më datën 11.03.2009, komuna ka dhënë Tokën në shfrytëzim 10-vjeçar kundrejt një pagese vjetore prej 4,267€. Sipas shqyrtimit të kartelës financiare, në fund të vitit 2025, borxhi i shfrytëzuesit ka arritur në 42,437€;
- 3) Më datën 30.09.2014 komuna ka dhënë në shfrytëzim Tokën komunale një shfrytëzuesit me qira vjetore prej 6,000€, me afat shfrytëzimi prej 30 vitesh. Në bazë të rishikimit të kartelës financiare në fund të vitit 2025, shuma e borxhit të këtij shfrytëzuesit ndaj komunës ishte 30,666€. Sipas informatave tjera të marra nga komuna shihet se më datën 19.01.2024 është marrë vendim nga Kryetari i Komunës për shkëputjen e kontratës si rezultat i mos pagesave me kohë të obligimeve nga ky shfrytëzues i pronës publike;

- 4) Më datën 11.03.2009 komuna ka dhënë në shfrytëzim Tokën për 10 vite duke transferuar përkohësisht pronën komunale një shfrytëzuesit dhe në bazë të kushteve të kontratës shuma vjetore e cila është caktuar ndaj shfrytëzuesit ishte 2,880€. Sipas rishikimit të kartelës financiare shihet se borxhi i këtij shfrytëzuesi në fund të vitit 2025 ishte gjithsej 28,340€;
- 5) Më datën 11.03.2009, komuna ka dhënë Tokën në shfrytëzim 10-vjeçar, kundrejt një pagese vjetore prej 2,880€. Sipas kartelës financiare, shfrytëzuesi nuk i ka përmbushur obligimet kontraktuale. Nga shqyrtimi i të dhënave, në fund të vitit 2025, shfrytëzuesi pronës rezultoi me një borxh i akumuluar prej 28,340€;
- 6) Më datën 15.09.2009, komuna ka dhënë Tokën në shfrytëzim për një periudhë prej 10 vitesh, duke realizuar transferimin e përkohshëm të kësaj prone te shfrytëzuesi. Në përputhje me kushtet dhe dispozitat e kontratës së lidhur, shuma vjetore e përcaktuar për pagesë nga shfrytëzuesi ishte në vlerën prej 1,800€. Sipas rishikimit të kartelës financiare shihet se borxhi i këtij shfrytëzuesi në fund të vitit 2025 ishte gjithsej 17,925€;
- 7) Më datën 11.06.2021 komuna ka dhënë në shfrytëzim lokalin pronë komunale për 5 vite duke transferuar përkohësisht pronën komunale një shfrytëzuesit dhe në bazë të kushteve të kontratës shuma vjetore e cila është caktuar ndaj shfrytëzuesit ishte 3,822€. Sipas rishikimit të kartelës financiare shihet se borxhi i këtij shfrytëzuesi në fund të vitit 2025 ishte gjithsej 13,164€. Ky borxh tregon qartë se prona është shfrytëzuar për rreth 4 vite pa respektuar kushtet e kontratës;
- 8) Më datën 27.04.2009, komuna ka dhënë në shfrytëzim Tokën për 10 vite duke transferuar përkohësisht pronën komunale një shfrytëzuesit dhe në bazë të kushteve të kontratës shuma vjetore e cila është caktuar ndaj shfrytëzuesit ishte 960€. Sipas rishikimit të kartelës financiare shihet se borxhi i këtij shfrytëzuesi në fund të vitit 2025 ishte gjithsej 9,562€;
- 9) Më datën 11.03.2009, komuna ka dhënë në shfrytëzim Tokën për 10 vite duke transferuar përkohësisht pronën komunale një shfrytëzuesit dhe në bazë të kushteve të kontratës shuma vjetore e cila është caktuar ndaj shfrytëzuesit ishte 888€. Pavarësisht nga kjo, kartela financiare e tij në fund të vitit 2025, rezulton me një borxh të akumuluar prej 8,830€;
- 10) Prona komunale e dhënë Token në shfrytëzim më 29.04.2009 për një periudhë 10-vjeçare, me një tarifë vjetore prej 816€, ka rezultuar me një borxh total prej 8,160€, deri në fund të vitit 2025;
- 11) Më datën 26.05.2009, komuna ka dhënë në shfrytëzim Tokën për 10 vite duke transferuar përkohësisht pronën komunale një shfrytëzuesit dhe në bazë të kushteve të kontratës shuma vjetore e cila është caktuar ndaj shfrytëzuesit ishte 720€. Në fund të vitit 2025, borxhi i akumuluar në kartelën financiare ka arritur shumën totale prej 7,190€;

- 12) Më datën 11.06.2009, komuna ka dhënë Tokën në shfrytëzim pronën për 10 vite duke transferuar përkohësisht pronën komunale një shfrytëzuesit dhe në bazë të kushteve të kontratës shuma vjetore e cila është caktuar ndaj shfrytëzuesit ishte shuma prej 720€. Sipas rishikimit të kartelës financiare shihet se borxhi i këtij shfrytëzuesi në fund të vitit 2025 ishte gjithsej 7,040€. Përkundër detyrimit prej 720€ në vit;
- 13) Më datën 11.06.2021 komuna ka dhënë në shfrytëzim lokal in pronë komunale për 5 vite duke transferuar përkohësisht pronën komunale një shfrytëzuesit dhe në bazë të kushteve të kontratës shuma vjetore e cila është caktuar ndaj shfrytëzuesit ishte 4.324€. Sipas rishikimit të kartelës financiare shihet se borxhi i këtij shfrytëzuesi në fund të vitit 2025 ishte gjithsej 3,964€. Sipas kësaj shihet se prona është shfrytëzuar vite me radhë pa paguar asnjë shumë ndaj komunës. Më datën 12.12.2022 bazuar në rekomandimet e komisionit për mbikëqyrje të lokaleve kryetari i komunës ka marrë vendim për shkëputjen e kontratës pasi sipas komisionit shfrytëzuesi nuk ka paguar asnjë shumë në llogari të komunës;
- 14) Më datën 15.07.2020, komuna i ka dhënë një shfrytëzuesit lokal in pronë komunale për 5 vite kundrejt një pagese prej 1,571€ në vit. Nga rishikimi i kartelës financiare në fund të vitit 2025, shuma e borxhit arriti në 2,488€;
- 15) Më 04.05.2011, komuna nënshkroi kontratë njëvjeçare me operatorin ekonomik për menaxhimin e bufesë komunale. Sipas kushteve të kontratës, shuma vjetore e përcaktuar ndaj shfrytëzuesit ishte 1,320€. Sipas të dhënave, komuna ka dështuar të arkëtojë pagesat për menaxhimin e bufesë, duke krijuar një borxh total prej 2,420€ deri në fund të vitit 2025;
- 16) Më datën 08.06.2020, komuna ka dhënë në shfrytëzim objektin e tabhanes pronë komunale për 10 vite duke transferuar përkohësisht pronën komunale një shfrytëzuesit dhe në bazë të kushteve të kontratës shuma vjetore e cila është caktuar ndaj shfrytëzuesit ishte 6,240€. Sipas rishikimit të kartelës financiare shihet se borxhi i këtij shfrytëzuesi në fund të vitit 2025 ishte gjithsej 1,244€. Më datën 30.01.2023 bazuar në rekomandimet e komisionit për mbikëqyrje të lokaleve Kryetari i Komunës ka marrë vendim për shkëputjen e kontratës pasi sipas komisionit shfrytëzuesi ka dështuar në përmbushjen e obligimeve të tij; dhe
- 17) Më datën 07.10.2008 komuna ka nënshkruar kontratë me një operator ekonomik për menaxhimin e bufesë komunale për 1 vit dhe në bazë të kushteve të kontratës shuma vjetore e cila është caktuar ndaj shfrytëzuesit ishte 2,760€. Sipas kartelës financiare, deri në fund të vitit 2025, borxhi i shfrytëzuesit ka arritur shumën totale prej 1,130€, duke treguar mospagim të rregullt ndaj komunës. Rastet e tilla të mos pagesës vite me radhë kemi gjetur pothuajse në të gjitha rastet e prezantuara;

Në bazë të rishikimit të dokumentacionit të ofruar nga zyrtarët komunalë, shihet se komuna ka ndërmarrë disa hapa, duke njoftuar qiramarrësit për shuarjen e kontratës dhe duke kërkuar që këta qiramarrës, brenda 15 ditësh, të bëjnë pagesën në llogari të komunës.

Meqenëse këta nuk u janë përgjigjur njoftimit dhe kërkesës për pagesë brenda afatit prej 15 ditësh, komuna ka ndërmarrë hapa të tjerë duke i paditur secilin në Gjykatën Themelore në Gjakovë. Padia e komunës për këta qiramarrës jo likuid është bërë kryesisht gjatë vitit 2024.

Shkaku

Menaxhimi joefektiv dhe mungesa e monitorimit të kontratave nga komuna janë shkaktarët kryesorë të mos pagesës së shfrytëzimit të pronave komunale. Këto mangësi çojnë në shkelje procedurale, shfrytëzim të paligjshëm pa kontrata dhe mosrespektim të kriterëve nga qiramarrësit. Dështimi i zyrtarëve për të përcjellë rrjedhën e pagesave ka rezultuar në akumulimin e borxheve të larta.

Ndikimi

Mungesa e kontrolleve adekuate të komunës lidhur me menaxhimin e pronave të dhëna vite më herët mund të rezultojë në keqmenaxhim të pronës publike nga shfrytëzuesit dhe mos pagesa e tyre vite me radhë ndikon negativisht në realizimin e të hyrave nga prona publike. Po ashtu mos zbatimi me kohë kontrolleve i lë pronat e paluajtshme në mëshirën e shfrytëzuesve, të cilët mund t'i tjetërsojnë, t'i lënë në gjendje jo të mirë apo t'i shfrytëzojnë jashtë destinacionit të lejuar.

Rekomandimi 3

Kryetari i Komunës duhet të siguroj se në rastet e tilla duhet të zbatohet në kohen e duhur të gjitha mekanizmat dhe procedurat ligjore me qëllim të realizimit me kohë të hyrave nga prona publike. Periudha nga njoftimi për shkëputje të kontratave dhe zbatimi i procedurave ligjore mund të rezultojnë në inkasimin apo mos inkasimin të hyrave nga ekzekutimi i vendimeve ligjore. Gjithashtu, duhet të rritet monitorimi i rregullt i kontratave për të parandaluar grumbullimin e borxheve në të ardhmen.

Çështja 4: Mos raportimi i Kryetarit në Kuvendin Komunal lidhur me pronat e dhëna në shfrytëzim

Kriteri

Bazuar në paragrafin 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

Kryetari i komunës në vitin 2024 nuk i kishte paraqitur asnjë raport në Kuvendin Komunal lidhur me monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies

në shfrytëzim të pronave të paluajtshme. Ndryshe nga viti 2024 ku mungoi plotësisht llogaridhënia për pronat komunale, Kryetari ka prezantuar një raport në maj të vitit 2025. Pavarësisht kësaj, nga shqyrtimi i raportit rezulton se mungojnë të dhënat specifike për realizimin e projekteve afatgjata dhe ecurinë e kontratave të negociuara.

Shkaku

Kjo kishte ndodhur si rezultat i mungesës së një sistemi të mirëfilltë për mbikëqyrjen e kontratave për pronat e dhëna në shfrytëzim nga ana e komunës, në mënyrë që informatat e tilla ti ndaj me Kuvendin Komunal.

Ndikimi

Mos raportimi i kryetari të komunës në Kuvendin Komunal lidhur me monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, ka bërë që Kuvendi të mos jetë i informuar lidhur me realizimin e kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, dhe në këtë mënyrë të mos ndërmerr asnjë veprim në funksion të zbatimit të kontratave.

Rekomandimi 4

Kryetarin i Komunës duhet të siguroj që të bëjë raportime të rregullta, në mënyrë që Kuvendi Komunal të jetë i informuar dhe të ndërmerr veprimet e nevojshme në funksion të zbatimit të kontratave.

PJESA IV. KONKLuzionet

Bazuar në gjetjet e auditimit konkludojmë se Komuna nuk ishte në pajtueshmëri me kërkesat e ligjit për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, si dhe monitorimin dhe menaxhimin e kontratave për qiradhënie të lokaleve.

Për kontratat e të lidhura me procedura të negociuara për shfrytëzimin afatgjatë të pronave komunale, është thelbësore të behet një analizë e thellë. Komunitat duhet të detajojnë çdo kusht, afat dhe përfitim ekonomik për të garantuar transparencë maksimale dhe për të mbrojtur interesin publik.

Vonesat në shpalljen e ankandit publik për dhënien në shfrytëzim të pronës publike komunale për kontratat e skaduara nga viti 2025 mund të ndikojnë humbje financiare nga mos inkasimi i të hyrave nga qiraja.

Kryetari duhet të sigurojë zbatimin në kohë të mekanizmave dhe procedurave ligjore për realizimin e hyrave nga prona publike. Për të shmangur vonesat në inkasimin e këtyre mjeteve gjatë shkëputjes së kontratave, si dhe për të parandaluar grumbullimin e borxheve, kërkohet një monitorim i rregullt dhe strikt i kontratave në fuqi.

Të bëjë raportime të rregullta, në mënyrë që Kuvendi Komunal të jetë i informuar dhe të ndërmer veprimet e nevojshme në funksion të zbatimit të kontratave.

PJESA V. REKOMANDIMET

Si rezultat i auditimit të kryer të pajtueshmërisë rekomandimet e mëposhtme u jepen Kryetarit të Komunës dhe Kuvendit Komunal të Gjakovës.

REKOMANDIMET PËR KRYETARIN E KOMUNËS

- Për kontratat e të lidhura me procedura të negociuara për shfrytëzimin afatgjatë të pronave komunale, është thelbësore të behet një analizë e thellë. Komunitat duhet të detajojnë çdo kusht, afat dhe përfitim ekonomik për të garantuar transparencë maksimale dhe për të mbrojtur interesin publik.
- Se pas skadimit të kontratave duhet të zhvillohen me kohe të gjitha procedurat për ankand publik për me qëllim të realizimit të të hyrave nga qiraja duke pasur parasysh se ka pasur kontrata të skaduara të shfrytëzuesve të pronave.
- Kryetari duhet të sigurojë zbatimin në kohë të mekanizmave dhe procedurave ligjore për realizimin e hyrave nga prona publike. Për të shmangur vonesat në inkasimin e këtyre mjeteve gjatë shkëputjes së kontratave, si dhe për të parandaluar grumbullimin e borxheve, kërkohet një monitorim i rregullt dhe strikt i kontratave në fuqi.

- Të bëjë raportime të rregullta, në mënyrë që Kuvendi Komunal të jetë i informuar dhe të ndërmerri veprimet e nevojshme në funksion të zbatimit të kontratave.

REKOMANDIMET PËR KUVENDIN KOMUNAL

- Të kërkojë nga Kryetari i Komunës raportim periodik dhe të detajuar lidhur me dhënien, zbatimin dhe mbikëqyrjen e kontratave të pronës komunale dhe hartimin dhe zbatimin e një plani veprimi për përmirësimin e menaxhimit të pronës komunale dhe zbatimin e kontratave. Në rast të mosveprimeve të ekzekutivit, të ushtrojë funksionin e vet mbikëqyrës në mënyrë më aktive duke kërkuar përgjegjësi.

Letërkonfirmimi



REPUBLIKA E KOSOVËS

REPUBLIKA KOSOVA/ REPUBLIC OF KOSOVO

KOMUNA E GJAKOVËS

OPŠTINA DJAKOVICA/MUNICIPALITY OF GJAKOVA



LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmërinë me gjetjet e Auditorit të Përgjithshëm për vitin
2024,2025

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 Gjakovës për vitin 2024 dhe 2025 (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.

Ardian Gjini



Kryetar i Komunës

Data: 4 gusht, 2026,



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