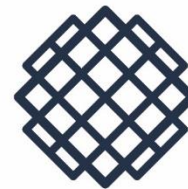




Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

Raporti i Auditimit të Pajtushmërisë

“MENAXHIMI I PRONAVE TË DHËNA ME QIRA NË KOMUNËN E GLLOGOCIT” PËR PERIUDHËN 2024-2025

Prishtinë, tetor 2026

TABELA E PËRMBAJTJES

PJESA I. PËRMBLEDHJE E PËRGJITHSHME.....	3
PJESA II. LËNDA E AUDITUAR DHE FUSHËVEPRIMI.....	4
1. TITULLI DHE ENTITETI I AUDITUAR	4
2. PERIUDHA E AUDITIMIT	4
3. ARSYESHMËRIA DHE BAZA LIGJORE PËR KRYERJEN E AUDITIMIT.....	5
4. STANDARDET E PËRDORURA TË AUDITIMIT	5
5. PËRSHKRIMI I LËNDËS SË AUDITIMIT DHE FUSHËVEPRIMIT TË AUDITIMIT.....	5
6. OBJEKTIVAT E AUDITIMIT	6
7. KRITERET E AUDITIMIT	6
PJESA III. GJETJET E AUDITIMIT	7
1. Planifikimi për dhënie në shfrytësim të pronës së paluajtshme komunale	7
2. Procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale.	10
3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës	11
PJESA IV. KONKLuzionET	15
PJESA V. REKOMANDIMET	15
PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR.....	16

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 përmirsojnë 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 t'i 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 Glllogocit. 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 menaxhim 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 "Menaxhimi i pronave të dhëna me qira në Komunën e Glllogocit".

Përbërja e ekipit të auditimit:

Mehmet Muçaj, Drejtor i departamentit të auditimit;

Shqiponja Krasniqi, Udhëheqëse e ekipit;

Luljeta Berisha, Anëtare e ekipit;

Drilon Osmani, Anëtar i ekipit dhe

Mazlumsha Sejfadini, Anëtare e ekipit.

PJESA I. PËRMBLEDHJA E PËRGJITHSHME

Zyra Kombëtare e Auditimit ka kryer auditimin e pajtueshmërisë me temën " Menaxhimi i pronave të dhëna me qira në Komunën e Glllogocit ". Objektivi i këtij auditimi është të vlerësohet nëse Komuna e Glllogocit ka përcaktuar procedurat dhe format për dhënien në shfrytëzim me qira 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 përfshin procesin e dhënies dhe procesin e menaxhimit të kontratave aktive të pronave me qira për periudhën janar 2024 deri në dhjetor 2025, përfshirë edhe kontratat bazë të lidhura në vitet e mëparshme. Subjekt i këtij auditimi ishte Komuna e Glllogocit.

Konkluzioni i auditimit është se Komuna e Glllogocit nuk ka arritur të menaxhoj si duhet pronat të cilat ishin në administrimin e saj. Kuvendi Komunal dhe strukturat përkatëse të Komunës lidhur me dhënien e pronave në shfrytëzim afatgjatë nuk kishin zhvilluar procedura në mungesë të koordinimit të tyre.

Testimet e mostrave kanë rezultuar me mangësi.

Komuna gjatë vitit 2024 dhe 2025 nuk kishte zhvilluar procedura për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale nga listat e publikuara. Gjithashtu, Komuna nuk kishte përditësuar regjistrin e përgjithshëm të pronave të dhëna shfrytëzim duke përfshirë të dhënat e plota të kontratës. Për më tepër, janë evidentuar dobësi lidhur me zbatimin e memorandumit të bashkëpunimit për Parkun Industrial me synim përmirësimin e menaxhimit, monitorimit dhe mbikëqyrjes së pronave komunale të dhëna në shfrytëzim.

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 ENTITETI I AUDITUAR

Komuna e Gllogocit 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 pasuri 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, Kadastrit dhe Gjeodezisë.

Për periudhën e audituar, në vitin 2024 të hyrat nga qiraja e pronës komunale ishin në shumën prej 87,139€, ndërsa në vitin 2025 të hyrat nga qiraja e pronës komunale në shumën prej 81,346€. Të hyrat për periudhën 2024 ishin më të larta krahasuar me vitin 2025 për shkak se gjatë vitit 2024 kishte më shumë kontrata për shfrytëzim të pronave deri në një vit.

1.2. PERIUDHA E AUDITIMIT

Periudha e audituar është nga data 01.01.2024 deri më 31.12.2025.

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, nenin 21, të Ligjit 05/L-055 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 4000). 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

Në kuadër të këtij auditimi janë përfshirë informacionet për tre proceset kryesore të auditimit:

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

Gjatë këtij auditimi ne nuk kemi pasur ndonjë kufizim që do të ndikonte në punën tonë audituese. Derisa në aspektin e procedurave kishte 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

Objektiva e auditimit është të vlerësohet nëse Komuna e Glllogocit ka menaxhuar dhe dhënë me qira pronat komunale në përputhje me legjislacionin në fuqi, përkatësisht të përcaktojë shkallën e pajtueshmërisë së vendimeve dhe veprimtarisë së menaxhmentit me kërkesat e kuadrit rregullator përkatës, në fushën e audituar: “Menaxhimi i pronave të dhëna me qira në Komunën e Glllogocit për periudhën 2024-2025”

Kjo objektivë ka për fokus:

1. Të vlerësohet, nëse për pronat 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. Të vlerësohet, nëse për pronat të cilat janë dhënë me qira, janë në përputhje me legjislacionin në fuqi;
3. Të vlerësohet, 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 e Financave Publike dhe Përgjegjësitë.

Aktet nënligjore:

- Rregullore (QRK) nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.
- Rregullorja e Kuvendit të Komunës 12 Nr.400/01-51554 për caktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim më pak se një vit të pronës së paluajtshme të komunës me datë 26.11.2020.

PJESA III. GJETJET

Auditimi ka identifikuar mangësi lidhur me menaxhimin e pronave të cilat ishin në dispozicion për dhënie me qira të pronës komunale, mangësi në regjistrin e përgjithshëm të pronës si dhe në menaxhimin e të hyrave nga Parku Industrial, të cilat kishin rrjedhur nga mangësitë në memorandumit e bashkëpunimit. Mangësitë e identifikuara pasqyrohen përmes gjetjeve të auditimit të cilat reflektojnë menaxhimin e pronave komunale.

Çështjet e identifikuara janë rezultat i shqyrtimit dhe analizimit të dokumentacionit përkatës të pranuar nga Komuna, të cilat i shpalosim në vijim:

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

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

Gjendja e konstatuar

Bazuar në auditimin e kryer, është konstatuar se:

- a) Për periudhën e audituar, komuna ka publikuar Listën e Përgjithshme të pronave të paluajtshme dhe Listën e Veçantë 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. Ndërsa lista e përgjithshme ishte miratuar paraprakisht nga Kuvendi Komunal;
- d) Komuna e Glllogocit, përkatësisht sektori i Pronës mban listën e pronave të uzurpuara, ku vazhdon të përditësoj këtë listë sipas detyrës zyrtare apo përmes kërkesave/ankesave të palëve. Lidhur me këtë, të gjitha mostrat e përzgjedhura për testim që i takojnë listës së pronave të uzurpuara, komuna kishte ndërmarrë veprimet e nevojshme duke proceduar lëndët në gjykatën kompetente.

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

Çështja 1: Mos zhvillimi i procedurave për dhënie në shfrytëzim të pronës komunale nga listat e publikuara

Kriteri:

Sipas Nenit 15 të Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës dhe Nenit 14 të Rregullores (QRK) Nr. 09/2020 për Përcaktimin e Procedurave të Dhënies në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, pas marrjes së vendimit paraprak për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës, Kuvendi i Komunës ka obligim që këto njoftime t'i bëjë publike brenda afatit prej 15 ditësh kalendarike dhe ato të përmbajnë të dhënat kadastrale, lokacionin, përshkrimin, kohëzgjatjen, çmimin fillestar dhe detajet e ankandit.

Gjendja:

Kryetari i Komunës me 22.11.2023 kishte publikuar Listën e Përgjithshme të Pronave të Komunës, si dhe Listën e Veçantë të Pronave të Paluajtshme të Komunës që planifikohen për dhënien në shfrytëzim afatgjatë për vitin 2024 sipas kërkesave ligjore. Ndërsa në janar të vitin 2024 i kishte propozuar kuvendit komunal për miratim Listën e Veçantë të pronave të paluajtshme të komunës, të planifikuara për dhënie në shfrytëzim afatgjatë. Në këtë listë përfshiheshin 70 prona kryesisht të destinuara për zhvillimin e aktiviteteve bujqësore, shërbimeve tregtare dhe komerciale, aktiviteteve industriale e ndërtimore, si dhe për zona të banimit të ulët. Kuvendi Komunal kishte shqyrtuar këtë çështje në mbledhjet e rregullta mirëpo më 19.09.2024 në mbledhjen jashtëzakonshme, kishte miratuar vendimin për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të 51 pronave. Megjithatë, pas miratimit të vendimit, përveç publikimit të listës, nuk ishin ndërmarrë veprimet e mëtejshme për zhvillimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim të këtyre pronave, si zhvillimi i ankandit, procedura e shprehjes së interesit sipas përcaktimeve të kornizës ligjore në fuqi.

Po ashtu, edhe për vitin 2025, me 30.12.2024 komuna kishte bërë publikimin e Listës së Veçantë të Pronave të Paluajtshme të Komunës ku përfshiheshin 51 prona për dhënien në shfrytëzim afatgjatë (të njëjtat prona sikurse në vitin paraprak).

Ndërsa Kuvendi Komunal me 29.05.2025 kishte miratuar listën e pronave për dhënien në shfrytëzim afatgjatë ku vlen të theksohet se për tri parcela kishte vendosur që të procedohet përmes procedurës së negocimit¹. Edhe përkundër të publikimit të listës dhe aprovimit në kuvendin komunal, komuna nuk kishte vazhduar procesin e dhënies së pronave në shfrytëzim.

Pra, për vitin 2024 dhe 2025, Komuna Glllogocit përveç publikimit të listave për pronat e paluajtshme nuk kishte ndërmarrë veprime të mjaftueshme për zhvillimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim të pronave publike.

¹ Më konkretisht, parcela me nr. P-70310053-00539-0 në Negroc me sipërfaqe 109,084m², parcela me nr. P-70315035-00848-0 në Krajkovë me sipërfaqe 130,000m² dhe parcela me nr. P-70315035-00913-0 në Krajkovë me sipërfaqe 92,000m².

Shkak:

Kjo kishte ndodhur për shkak të vonesave në shqyrtimin dhe miratimin e propozimit fillestar nga Kuvendi Komunal, si dhe mungesës së koordinimit ndërmjet Kuvendit Komunal dhe strukturave përkatëse të Komunës për ndërmarrjen e veprimeve të mëtejshme lidhur me dhënien e pronave në shfrytëzim.

Ndikimi:

Mos zhvillimi procedurave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale ndikon në efikasitetin e menaxhimit të pronës komunale, çon në mosarritjen e objektivave të komunës si dhe pamundësinë për të realizuar të hyra për buxhetin e komunës.

Rekomandimi 1:

Kuvendi Komunal dhe Kryetari i Komunës duhet të sigurojë zhvillimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim të pronave komunale me qëllim të shfrytëzimit efektiv të pronave të komunës dhe realizimin e të hyrave vetanake.

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

Kriteret: Rregullorja e Kuvendit të Komunës 12 Nr.400/01-51554 për caktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim më pak se një vit të pronës së paluajtshme të komunës me datë 26.11.2020.

Gjendja e konstatuar

Bazuar në auditimin e kryer, është konstatuar se:

- Për periudhën 2024-2025, komuna nuk kishte zhvilluar procedura për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronave të paluajtshme. Mirëpo, gjatë kësaj periudhe, komuna kishte dhënë prona të paluajtshme në shfrytëzim afatshkurtër deri në një vit, të cilat ishin realizuar në pajtim me kërkesat ligjore.

3. Monitorimi i kontratave, raportimi dhe mbledhja e të hyrave nga pronat e dhëna në shfrytëzim

Kriteret: Mbikëqyrja e kontratave rregullohet me nenin 22 dhe 23, të Ligjit nr. 06.L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, i cili ndër tjerash 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 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 fushëveprimit të auditimit përmbanin klauzola/kushte të veçanta kontraktuale të cilat gjithashtu u shqyrtuan për zbatimin e tyre.

Gjendja e konstatuar

Bazuar në auditimin e kryer, është konstatuar se:

- Komuna e Glllogocit përmes zyrtares përgjegjëse për menaxhimin e pronave komunale të dhëna në shfrytëzim, në fund të vitit 2025 kishte kryer verifikime në terren dhe kishte përgatitur raporte individuale për kontratat e qiramarrësve. Në rastet kur qiramarrësit nuk kishin përmbushur kushtet e kontratës, të cilat ishin të lidhura në vitet e mëhershme, komuna kishte marr vendime për ndërprerjen/shkëputjen e kontratave të tilla.

Përveç veprimeve të lartcekura, bazuar në testimet e kryera të përputhshmërisë, ekipi i auditimit ka identifikuar çështjet e mëposhtme:

Çështja 2: Mos përfitësimi i regjistrit të pronave komunale të dhëna në shfrytëzim

Kriteri:

Në bazë të Rregullores (QRK) Nr. 09/2020 për Procedurat e Dhënies në Shfrytëzim dhe Këmbimit të Pronës së Paluajtshme të Komunës, neni 42, Komuna obligohet të mbajë dhe përfitësojë regjistrin e pronave komunale të dhëna në shfrytëzim.

Po ashtu, në bazë të Rregullores (MF) Nr. 03/2017 për Të Hyrat e Parave Publike dhe kërkesave të kontrollit të brendshëm, organizata buxhetore kërkohet të mbajë evidenca të sakta, të plotë dhe analitike financiare, në mënyrë që çdo detyrim, faturim dhe pagesë e arkëtuar të jetë e gjurmueshme dhe e ndërlidhur drejtpërdrejt me kontratën specifike.

Gjendja:

Gjatë auditimit kemi identifikuar se:

- Komuna e Glllogocit ka një regjistër të përgjithshëm të pronave komunale në shfrytëzim mirëpo nuk ishte i përfitësuar për të pasqyruar gjendjen saktë dhe të plotë të pronave komunale në shfrytëzim. Ky regjistër nuk përfshinë të dhënat e plotë të kontratës si: sipërfaqen, numrin e parcelës, statusin e kontratës, ndërsa në këtë regjistër janë të përfshira edhe pronat që janë dhënë në shfrytëzim për periudha afatshkurtra.
- Gjithashtu, është vërejtur se kartelat financiare të qiramarrësve pasqyrojnë gjendjen financiare të përgjithshme mirëpo nuk pasqyrojnë gjendjen e detajuar të pagesave për faktin se në kartelën financiare figurojnë vetëm shumat e paguara por pa e përcaktuar referencën ligjore /kontratën.

Shkak:

Kjo kishte ndodhur për shkak kujdesit të pamjaftueshëm ndaj regjistrit të pronave komunale të dhëna në shfrytëzim, mos koordinimit të duhur në mes departamenteve të përkatëse.

Ndikimi:

Mangësitë e tilla mund të rezultojnë në pasqyrim jo të saktë dhe jo të plotë të pronave komunale dhe të të hyrave të mundshme nga shfrytëzimi i tyre. Kjo mund të shkaktojë vështirësi në monitorimin e kontratave, identifikimin e detyrimeve financiare, arkëtimin me kohë të të hyrave dhe menaxhimin efektiv të pronës komunale. Gjithashtu, rritet rreziku që disa prona ose shfrytëzues të mos jenë të përfshirë në mënyrë të plotë në evidencat përkatëse.

Rekomandimi 2:

Kryetari i Komunës duhet të sigurojë koordinim në mes departamenteve përkatëse në mënyrë që regjistri i përgjithshëm i pronave komunale të cilat janë dhënë në shfrytëzim të jetë i plotë dhe i saktë duke përfshirë të dhëna të plotë për kontratat si dhe të rishikohet mënyra e mbajtjes së kartelave financiare.

Çështja 3: Mangësi në Memorandumin e Bashkëpunimit dhe mos pranimi i të hyrave nga Parku Industrial

Kriteri:

Memorandumin i bashkëpunimi me numër protokolli 543, datë 21.07.2005 ndërmjet Kuvendit Komunal të Gllogocit dhe Ministrisë Tregtisë dhe Industrisë, (tutje Ministrisë e Industrisë, Ndërmarrësisë, Tregtisë dhe Inovacionit MINTI), për Ngritjen e Parkun Industrial në lokacionin Koreticë e Epërme ndër tjera përcakton se:

Neni 14: “Investitorëve/kompanive përfituese që do të vendosen në Parkun Industrial do t’u përcaktohet qiraja simbolike për m², bazuar në rregulloren komunale.”

Ndërsa, neni 15 përcakton se “mjetet e realizuara sipas nenit 14 do të shfrytëzohen në masën 30% për administrimin e Parkut Industrial (ofrimin e shërbimeve, mirëmbajtjen dhe infrastrukturën), ndërsa 70% e këtyre mjeteve do të derdhen në buxhetin e Kuvendit Komunal të Gllogocit.

Po ashtu, Neni 18 përcakton: “Ky Memorandum mund të ndryshohet apo plotësohet me pëlqimin e palëve nënshkruese”, ndërsa neni 19 përcakton se: “Implementimin e këtij Memorandumi do ta monitorojnë Ministri i MTI-së, përkatësisht Kryetari i Kuvendit Komunal të Gllogocit.”

Gjendja:

Komuna e Gllogocit që nga viti 2005 përmes Memorandumit të Bashkëpunimit kishte dhënë në shfrytëzim afatgjatë një pronë prej 24 hektarësh MINTI-it për ndërtimin e Parkut Industrial ku në bazë të këtij memorandumi 70% e të hyrave të realizuara nga Parku Industrial i takojnë komunës.

Ne kemi identifikuar se, Komuna për vitin 2024 dhe 2025, nuk kishte pranuar të hyra nga Parku Industrial në Gllogoc. Pra, Komuna e Gllogocit edhe pse me datë 20.01.2026 kishte kërkuar të dhëna nga MINTI lidhur me të hyrat e realizuar nga bizneset në Parkun Industrial, nuk kishte pranuar raportin e të hyrave deri me 01.04.2026.

Megjithatë, sipas raportit 12/1379 të MINTI-it, të hyrat e realizuara nga qiraja në Parkun e Biznesit dhe të derdhura në Thesar janë në shumë prej 526,411€, ku shuma prej 368,488€ përfaqëson kuotën prej 70% të të hyrave që i takojnë Komunës së Gllogocit.

Vlen të theksohet se, Komuna e Gllogocit ndër vite, kishte bërë përpjekje të vazhdueshme për realizimin e të hyrave, duke iu drejtuar MINTI-it si dhe duke ndjekur procedurat ligjore.

Shkaku:

Kjo kishte ndodhur për shkak të paqartësive që rrjedhin nga Memorandumi, i cili nuk kishte parashikuar në mënyrë të qartë afatet kohore të raportimit, procedurat dhe ngjarjet që mund të paraqiten gjatë zbatimit të tij si dhe vonesat e theksuara në raportim nga ana e MINTI-t.

Ndikimi:

Vonesat në pranimin e këtyre të hyrave kanë ndikuar në mosrealizimin në kohë të të drejtës së Komunës, të përcaktuar me Memorandum, duke rezultuar në mungesë të fondeve për realizimin e objektivave komunale dhe projekteve të planifikuara në të mirë të qytetarëve.

Mungesa e dëshmive dhe informatave përkatëse, siç janë: kontratat, tarifat, vlera e qirasë, afatet e pagesave, raportet mbi realizimin dhe vlera e llogarive të paarkëtuara brenda vitit fiskal ndikon drejtpërdrejt në cilësinë e planifikimit buxhetor të komunës.

Po ashtu, mungesa e informatave dhe problemet procedurale lidhur me inkasimin me kohë të këtyre të hyrave ndikojnë në planifikimin buxhetore për vitin në vijim.

Rekomandimi 3:

Kryetari i Komunës dhe Kuvendi Komunal duhet të sigurojnë që Memorandumi i Bashkëpunimit me MINTI-n të rishikohet duke përfshirë qartë pikat e kontrollit, përgjegjësitë e palëve, mënyrën e përcaktimit dhe faturimit të qirasë, afatet e pagesës, mënyrën e raportimit periodik mbi të hyrat e realizuara, si dhe procedurat për transferimin e pjesës prej 70% që i takon Komunës.

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 mëposhtë:

- Planifikimi për dhënie në shfrytëzim të pronës së paluajtshme komunale - Komuna përveç publikimit të Listës së Përgjithshme dhe Listës së Veçantë të Pronave të Paluajtshme të Komunës që planifikohen për dhënien në shfrytëzim afatgjatë, nuk kishte ndërmarrë veprimet e mëtejshme për zhvillimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim të këtyre pronave, si zhvillimi i ankandit, procedura e shprehjes së interesit sipas përcaktimeve të kornizës ligjore në fuqi.
- Monitorimi i kontratave, raportimi dhe mbledhja e të hyrave nga pronat e dhëna në shfrytëzim – Regjistri i përgjithshëm i pronave komunale në shfrytëzim nuk ishte i përditësuar për të pasqyruar gjendjen saktë dhe të plotë të pronave komunale në shfrytëzim. Ky regjistër nuk përfshinë të dhënat e plota të kontratës si: sipërfaqen, numrin e parcelës, statusin e kontratës, ndërsa në këtë regjistër janë të përfshira edhe pronat që janë dhënë në shfrytëzim për periudha afatshkurtra. Po ashtu, ka paqartësi sa i përket kartelave financiare.
- Komuna e Glllogocit gjatë viteve 2024 dhe 2025, nuk kishte pranuar të hyra nga Parku Industrial në Glllogoc edhe pse sipas memorandumit të bashkëpunimit, Parku i Industrial i menaxhuar nga MINTI shfrytëzon një sipërfaqe prej 24 hektarësh.

PJESA V. REKOMANDIMET

Si rezultat i auditimit të kryer të pajtueshmërisë, ne kemi dhënë rekomandimet për Kryetarin e Komunës dhe Kuvendin Komunal për të siguruar:

- Zhvillimin e procedurave për dhënien në shfrytëzim të pronave komunale me qëllim të shfrytëzimit efektiv të pronave të komunës dhe realizimin e të hyrave vetanake.
- Koordinimin në mes departamenteve përkatëse në mënyrë që regjistri i përgjithshëm i pronave komunale të cilat janë dhënë në shfrytëzim të jetë i plotë dhe i saktë duke përfshirë të dhëna të plota për kontratat si dhe të rishikohet mënyra e mbajtjes së kartelave financiare.
- Që Memorandumi i Bashkëpunimit me MINTI-n të rishikohet duke përfshirë qartë pikat e kontrollit, përgjegjësitë e palëve, mënyrën e përcaktimit dhe faturimit të qirasë, afatet e pagesës, mënyrën e raportimit periodik mbi të hyrat e realizuara, si dhe procedurat për transferimin e pjesës prej 70% që i takon Komunës.

PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR

REPUBLIKA E KOSOVËS
KOMUNA E GILGOCIT
MUNICIPAL GILGOC
01 N. 400/01-41919
Me On 02/10/2026

REPUBLIKA E KOSOVËS-REPUBLIKA KOSOVA-REPUBLIC OF KOSOVO			
ZYRA KOMBËTARE E AUDITIMIT			
NACIONALNA KANCELARIJA REVIZIJE NATIONAL AUDIT OFFICE			
KATEGORIA/REKORDI			
DATA/REKORDI			
Nr. Prot.	Shif. Klasif.	Nr. Prot.	Nr. Prot.
Org. Jedin.	Klasif. Kod	Br. Prot.	Br. Prot.
Org. Unit	Class. Code	Prot. No.	Prot. No.
04	47	1686	1



Republika e Kosovës

Republika Kosova - Republic of Kosovo



Komuna e Drenasit
Zyra e Kryetarit

LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmërinë me gjetjet e Auditorit të Përgjithshëm në raportin e auditimit të "Menaxhimi i pronave të dhëna me qira në Komunën e Gilgocit për periudhën 2024-2025" dhe për zbatimin e rekomandimeve

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 Menaxhimi i pronave të dhëna me qira në Komunën e Gilgocit për periudhën 2024-2025 (në tekstin e mëtejshëm "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.

Ramiz Lladrovci

Kryetari i Komunës

Data: 02.10.2026



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