



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 LIPJANIT” PËR
PERIUDHËN 2024-2025**

TABELA E PËRMBAJTJES

PJESA I. PËRMbledhja e përgjithshme.....	4
PJESA II. Lënda e audituar dhe fushëveprimi	4
1.1. Titulli dhe entiteti i audituar.....	5
1.3. Arsyeshmëria dhe baza ligjore për kryerjen e auditimit.....	6
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
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....	8
3. Monitorimi i kontratave të qirasë së pronës.....	12
PJESA IV. Konkluzionet.....	20
PJESA V. Rekomandimet.....	21
PJESA VI. Përgjigjet nga entiteti i audituar	22

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 Lipjanit.

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 vlера 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 raportit të auditimit “Dhënia në shfrytëzim e pronave komunale dhe monitorimi i tyre në komunën e Lipjanit për periudhën 01.01.2023 – 31.12.2024”.

Përbërja e ekipit të auditimit:

Ramadan Gashi, Drejtor i departamentit të auditimit;

Neslihane Mati, Udhëheqës i ekipit;

Fejzullah Fejza, Anëtar i ekipit;

Fidane Haxhiu Shala, Anëtare e ekipit; dhe

Shefkije Beka, Anëtare e 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 dhënë me qira në Komunën e Lipjanit”.

Objektivi i këtij auditimi është të vlerësohet nëse Komuna e Lipjanit ka përcaktuar procedurat dhe format për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës si dhe menaxhimin e pronave dhe aseteve 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 të pronave me qira. Subjekt i këtij auditimi ishte Komuna e Lipjanit me njësitë vartëse të saj.

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

Komuna nuk posedon një regjistër gjithëpërfshirës dhe të përditësuar të pronave të dhëna në shfrytëzim. Këto mangësi kanë ndikuar në mungesën e qartësisë, transparencës dhe ligjshmërisë në procesin e planifikimit dhe administrimit të pronës publike.

Komuna nuk ka siguruar një sistem funksional të monitorimit dhe mbikëqyrjes së kontratave të qirasë për pronën komunale.

Gjatë auditimit janë identifikuar raste të shumta ku obligimet kontraktuale nuk janë zbatuar, përfitimet e parapara nga kontratat nuk janë realizuar.

Për më tepër, komuna nuk janë zhvilluar kontrole të rregullta në terren për të verifikuar përputhshmërinë me kontratat në fuqi, nuk është siguruar raportimi gjashtëmujor nga ana e shfrytëzuesve të pronës siç kërkohet me kontrata, ndërsa Kryetari i Komunës për vitin 2024 dhe 2025 nuk kishte raportuar në Kuvend me fokus realizimin e kontratave të dhënies në shfrytëzim të pronës komunale. Këto mangësi tregojnë për dobësi të theksuara në mbikëqyrje, zbatim dhe llogaridhënie në menaxhimin e pasurisë publike.

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

PJESA II. LËNDA E AUDITUAR DHE FUSHËVEPRIMI

1.1. TITULLI DHE ENTITETI I AUDITUAR

Komuna e Lipjanit 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. 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. Në bazë të këtij akti themelor, bartja e përgjegjësiave për proceset e planifikimit dhe zbatimit e procedurave të qiradhënies zbatohet nga Drejtoria e Pronës, Katastrit dhe Gjeodezisë. Kjo drejtori është përgjegjëse për përgatitjen e listave të pronave për dhënie në shfrytëzim, për zhvillimin e procedurave të qiradhënies dhe për administrimin e kontratave të lidhura.

Për periudhën e audituar, buxheti i Komunës për vitin 2024 ishte 25,621,058 € prej të cilave 80,834€ janë të hyra nga qiraja e pronës komunale. Ndërsa, buxheti për vitin 2025 ishte 24,897,038€, prej të cilave 76,429€, ishin të hyra nga qiraja e pronës komunale.

1.2. PERIUDHA E AUDITIMIT

Periudha e audituar është 01.01.2024 - 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 Ligjin Nr. 05/L-055 për Auditorin e Përgjithshëm dhe Zyrën Kombëtare të Auditimit të Republikës së Kosovës, neni 21, dhe Planit Vjetor të Auditimit të ZKA-së për 2024/2025.

1.4 STANDARDET E PËRDORURA TË AUDITIMIT

Auditimi është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit (SNISA). Në përputhje me ONISA-P-10, SNISA 130 Kodin e Etikës,, 400 Parimet e auditimit të pajtueshmërisë, 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; dhe
3. Monitorimi i pronave të dhëna në shfrytëzim, raportimi dhe mbledhja e të hyrave nga qiraja.

Gjatë këtij auditimi ne nuk kemi pasur ndonjë kufizim me ndikim në punën tonë audituese. 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 vlerësohet nëse Komuna e Lipjanit ka menaxhuar dhe dhënë me qira pronat komunale në përputhje me legjislacionin në fuqi. Të vlerësoj shkallën e pajtueshmërisë së vendimeve dhe veprimtarisë së menaxhmentit me kërkesat rregullative përkatës dhe kontratave në fushën e audituar: "Dhënia në shfrytëzim dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira".

1. Të vlerësohet pajtueshmëria e procedurave të dhënies me qira të pronave komunale me ligjet, aktet nënligjore dhe rregulloret komunale;
2. 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;

3. Nëse për kontratat e nënshkruara, procesi i monitorimit dhe administrimit ka qënë efektive, i vazhdueshëm dhe sipas kriterëve ligjorë, 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. 03/L-049 për Financat e pushtetit lokal;
3. Ligji Nr. 06/L-021 Për Kontrollin e Brendshëm të Financave Publike;
4. Ligji Nr. 08/L-125 për pronën publike;
5. Ligji Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës; dhe
6. Ligji Nr. 03/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit.

Aktet nënligjore:

- Rregullore (QRK) nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës miratuar me datë 10 gusht 2020; dhe
- Rregullore për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim më pak se një vit e pronës së paluajtshme të komunës, miratuar me datë 19.01.2021 nga Kuvendi Komunal.

PJESA III. GJETJET

ZKA, në auditimin e kryer ka identifikuar mangësi në procesin e menaxhimit të kontratave të dhënë me qira të pronës komunale. Mangësitë e identifikuar pasqyrohen përmes gjetjeve të auditimit të cilat reflektojnë për mënyrën e menaxhimit duke filluar procesi i vlerësimit të qirasë, mbikëqyrja e respektimit të kushteve të kontratës si dhe arritja e qëllimit. Gjetjet e identifikuar 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 identifikuar:

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

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

- Ligji Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;
- Ligji Nr. 06/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit; dhe
- Rregullorja (QRK) Nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;

Gjendja e konstatuar/bazuar në auditimin e kryer, është se:

- a) Për periudhën e audituar, 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; Kuvendi Komunal kishte miratuar vendime për lirimin nga pagesa e borxheve të qirasë joprofitabile të përfituesve të banimit social me vendimin nr.15-360/01-5668 për vitin 2024, si dhe me vendimin 13-360/01-9561 për vitin 2025 për lirimin nga pagesa e qirasë për shfrytëzuesit e banesave sociale. Përkundër faktit që në kontratat e lidhura me përfituesit, ishte paraparë detyrimi për pagesën e qirasë.

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 pesë (5) procedura të dhënies në shfrytëzim të pronave të

paluajtshme komunale:

1. Procedurat e dhënies së tokave për shfrytëzim afatgjatë, ku gjatë periudhës 2023-2025 ishin kryer dy (2) procedura të dhënies në shfrytëzim përmes Konkursit Publik, ku ishin dhënë në shfrytëzim 11 parcela të tokave.
2. Procedura e dhënies së lokaleve për shfrytëzim afatshkurtër, ku ne kemi testuar një (1) procedurë e cila ishte kryer përmes Ankandit Publik, ku ishin dhënë në shfrytëzim 3 lokale me qira; si dhe
3. Procedurat e dhënies së banesave me qira, ku kemi testuar dy (2) procedura të dhënies së banesave sociale të cilat ishin dhënë përmes Konkursit Publik, ku ishin dhënë në shfrytëzim 31 banesa sociale me qira joprofitabile.

Gjatë ekzaminimit, ekipi i auditimit ka konstatuar si vijon:

- a) Kuvendi Komunal kishte vendosur për themelimin e Zonës Ekonomike ZK Qylagë më datë 29.06.2016.
- b) Komuna kishte vendosur për dhënien e pronës së paluajtshme komunale në shfrytëzim, në përputhje me nenin 6 të Ligjit nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe shkëmbimin e pasurive të paluajtshme komunale.
- c) Komuna kishte miratuar listat e pronave të paluajtshme komunale që planifikoheshin për dhënie në shfrytëzim për vitet 2024 dhe 2025, të cilat ishin publikuar në ueb faqen zyrtare të Komunës.
- d) Të gjitha pronat e dhëna në shfrytëzim gjatë periudhës së audituar ishin dhënë përmes procedurave të përcaktuara për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme, sipas nenit 8 të Ligjit nr. 06/L-092.
- e) Komuna kishte themeluar komisionet për vlerësimin e ofertave për dhënien në shfrytëzim të tokave komunale për periudhë deri në 99 vjet.
- f) Pronat afatgjata (tokat) ishin dhënë në shfrytëzim përmes njoftimit publik, ku ishin dhënë njëmbëdhjetë (11) prona për shfrytëzim afatgjatë deri në 99 vjet.
- g) Komuna kishte shpallur ankand publik për dhënien me qira të lokaleve, ku kishin marrë pjesë ofertuesit e interesuar.
- h) Pronat afatshkurtra (lokalet) ishin dhënë në shfrytëzim përmes ankandit publik, ku ishin dhënë tre (3) lokale për periudhë deri në 10 vite.
- i) Komuna kishte themeluar komisionet e vlerësimit për dhënien me qira të banesave sociale.
- j) Banesat sociale me qira ishin dhënë përmes konkursit publik. Në total, nga Komuna ishin dhënë me qira tridhjetë e një (31) banesa sociale.
- k) Kryetari i Komunës kishte formuar komisionin për monitorimin e kontratave për dhënien afatgjatë të pronës komunale.
- l) Kryetari i Komunës kishte formuar komisionin për monitorimin e kontratave për dhënien në shfrytëzim afatshkurtër të lokaleve afariste dhe zyrave në pronësi të Komunës.
- m) Kryetari i Komunës kishte marrë vendim për formimin e komisionit për shqyrtimin dhe verifikimin e gjendjes ekonomike të njëzet e një (21) përfituesve të banesave sociale në qytetin e Lipjanit.

Bazuar në testimet e kryera të përputhshmërisë, ekipi i auditimit ka identifikuar çështjet në procesin e dhënies në shfrytëzim të pronës komunale:

Çështja 1: Mangësi në evidentim/përditësimin e listës së pronave komunale dhe rikthimin e pronave të uzurpuara

Kriteri

Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, neni 13 përcakton se; komuna obligohet të hartojë dhe publikojë listën e përgjithshme të pronave komunale, si dhe listën e pronave të planifikuara për dhënie në shfrytëzim. Po ashtu, Rregullorja (QRK) nr. 09/2020 për procedurat e dhënies në shfrytëzim dhe këmbimit të pronës së paluajtshme të komunës, neni 6, kërkon që komuna të mbajë dhe publikojë listat e pronave me të dhëna të plota dhe të përditësuara, si bazë për administrimin dhe monitorimin e pronës komunale.

Gjendja

Komuna kishte përgatitur në vitin 2022 një regjistër të përgjithshëm të pronave komunale në bashkëpunim me DEMOS, me qëllim krijimin e një baze të dhënash për identifikimin dhe administrimin e pasurisë komunale. Megjithatë, auditimi konstatoi se regjistri nuk ishte përditësuar dhe nuk pasqyronte gjendjen reale të pronave komunale. Në regjistrin e përgjithshëm mungonin gjashtë (6) prona komunale të cilat ishin të uzurpuara, ndërsa ndryshimet e ndodhura ndër vite nuk ishin reflektuar.

Komuna kishte përpiluar një regjistër të veçantë të datës 04.10.2024 për pronat e uzurpuara, sipas të cilit konstatohet se 56 prona komunale ishin jashtë kontrollit të saj.

Kemi vërejtur se komuna gjatë kësaj periudhe kohore nuk kishte evidencë të pronave të liruara nga uzurpuesit dhe nuk dispononte raporte mbi masat e ndërmarra, veprimet procedurale dhe rezultatet e arritura për rikthimin e pronave nën administrimin e komunës.

Shkaku

Kjo gjendje kishte ndodhur si rezultat i mungesës së përditësimit periodik të regjistrit të pronave, mungesës së një regjistër të integruar të monitorimit dhe raportimit, si dhe mos ndjekjes në mënyrë sistematike të ndryshimeve në statusin e pronave komunale, përfshirë pronat e uzurpuara.

Ndikimi

Mungesa e një regjistri (listës) të plotë dhe të përditësuar, së bashku me mungesën e evidencës dhe monitorimit sistematik dhe marrjes së masave për rikthim të pronave të uzurpuara, dobëson kontrollin e komunës mbi pasurinë publike dhe rrit rrezikun që pronat të mbeten jashtë administrimit efektiv. Si rezultat, komuna mund të mos identifikojë me kohë uzurpimet dhe ndryshimet në statusin e pronave, të humbasë mundësinë për realizimin e të hyrave nga shfrytëzimi ligjor i tyre, të përballet me

vështirësi në mbrojtjen e pronës publike dhe të mos sigurojë transparencë dhe llogaridhënie të mjaftueshme në menaxhimin e pasurisë komunale.

Rekomandimi 1

Kryetari duhet të sigurojë që Drejtoria për Kadastër, Gjeodezi dhe Pronë të krijojë dhe mirëmbajë një regjistër (listën) unik, gjithëpërfshirës dhe të përditësuar të të gjitha pronave komunale, i cili të përfshijë statusin juridik të pronave. Gjithashtu, duhet të vendosen mekanizma efektiv në marrjen e masave për mbrojtjen, administrimin dhe rikthimin e pronave komunale të uzurpuar, me qëllim forcimin e kontrollit të brendshëm, transparencës dhe menaxhimit efektiv të pasurisë publike.

Çështja 2: Mos përgatitja e planit dinamik realizues për mbikëqyrjen e kontratave

Kriteri

Ligjit Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, neni 22, paragrafi 1, përcakton se; Komuna mbikëqyr realizimin e kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës sipas planit dinamik realizues.

Gjendja

Komuna nuk kishte plan dinamik realizues për mbikëqyrjen e zbatimit të kontratave për dhënien në shfrytëzim dhe me qira të pronave komunale, ndonëse ky plan është mekanizëm i domosdoshëm për monitorimin sistematik të përmbushjes së obligimeve kontraktuale.

Gjatë auditimit kemi vërejtur se për 11 kontrata të testuara për dhënien në shfrytëzim të tokave komunale dhe për 3 kontrata të testuara për dhënien me qira të lokaleve komunale, komuna nuk kishte mbikëqyrë planin dinamik realizues. Për rrjedhojë, monitorimi i zbatimit të kontratave nuk kryhej mbi bazën e një plani dinamik të dokumentuar.

Shkaku

Kjo ka ndodhur si rezultat i mungesës së angazhimit të zyrtarëve përgjegjës për mbikëqyrjen dhe monitorimin e zbatimit të planit dinamik realizues dhe mungesës së mbikëqyrjes periodike të kontratave të pronave të dhëna në shfrytëzim dhe me qira.

Ndikimi

Mungesa e mbikëqyrjes së planit dinamik realizues, së bashku me mungesën e një regjistri të plotë dhe monitorimit të rregullt të kontratave, rrit rrezikun që kontratat të mos mbikëqyren në mënyrë efektive, obligimet kontraktuale të mos përmbushen nga shfrytëzuesit, pronat komunale të mos menaxhohen në përputhje me kushtet kontraktuale dhe objektivat për të cilat janë dhënë në shfrytëzim, si dhe komuna të ekspozohet ndaj humbjeve financiare ose kontesteve juridike.

Rekomandimi 2

Kryetari duhet të sigurojë mbikëqyrjen e zbatimit të planit dinamik realizues për të gjitha kontratat për dhënien në shfrytëzim dhe me qira të pronave komunale.

3. Monitorimi i kontratave të pronës së dhënë me qirasë dhe në shfrytëzim

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

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

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

Bazuar në kontrollet/testet e kryera të pajtueshmërisë, ekipi i auditimit konstaton, si vijon:

Çështja 3.1: Mungesa e monitorimit nga Komisioni për monitorimin e kontratave për dhënie në shfrytëzim të pronës komunale

Kriteri:

Në nenin 2 të Vendimit të Kryetarit të Komunës për themelimin e Komisionit për monitorimin e kontratave për dhënien në shfrytëzim **afatgjatë** të pronës komunale përcakton se; Komisioni ka për detyrë të monitorojë dhe mbikëqyrë zbatimin e kontratave të lidhura nga Komuna për shfrytëzim afatgjatë të pronës komunale dhe të raportojë të Kryetari i Komunës në baza (6) gjashtëmujore.

Ndërsa, neni (II) i Vendimit të Kryetarit të Komunës për themelimin e Komisionit për monitorimin e zbatimit të kontratave për dhënien në shfrytëzim **afatshkurtër** të lokaleve afariste dhe zyrave në pronësi të Komunës përcakton se; Komisioni ka për detyrë të monitorojë dhe mbikëqyrë zbatimin e këtyre kontratave dhe të raportojë të Kryetari i Komunës në baza (6) gjashtëmujore për mënyrën e shfrytëzimit afatshkurtër të lokaleve dhe zyrave në pronësi komunale.

Gjendja

Komuna gjatë viteve 2024–2025 kishte dhënë në shfrytëzim afatgjatë gjithsej (11) njëmbëdhjetë parcela të tokës në pronësi të Komunës, me kohëzgjatje prej 99 vitesh. Po ashtu, gjatë viteve 2024 dhe 2025, Komuna kishte dhënë në shfrytëzim afatshkurtër (3) tre lokale, me kohëzgjatje prej 10 vitesh.

Për monitorimin e zbatimit të këtyre kontratave, Kryetari i Komunës, më 11.01.2024, kishte nxjerrë vendim për themelimin e Komisionit për monitorimin e kontratave për dhënien në shfrytëzim të tokave në pronësi të Komunës, me mandat për të mbikëqyrur zbatimin e kontratave dhe për të përgatitur raporte (6) gjashtëmujore mbi përmbushjen e obligimeve kontraktuale.

Po ashtu, më 30.05.2022, Kryetari i Komunës kishte nxjerrë vendim për themelimin e Komisionit për monitorimin e zbatimit të kontratave për dhënien në shfrytëzim afatshkurtër të lokaleve dhe zyrave në pronësi të Komunës, me qëllim të sigurimit të mbikëqyrjes së zbatimit të këtyre kontratave.

Megjithatë, nga shqyrtimi i dokumentacionit dhe dëshmime të ofruara nga Komuna, rezultoi se Komisionet përgjegjëse nuk kishin përgatitur raporte të monitorimi për kontratat e lidhura gjatë viteve 2024–2025 për shfrytëzim të tokave dhe lokaleve në pronësi të komunës, edhe pse vendimet për themelimin e tyre i obligonin që të raportonin në baza të rregullta.

Shkaku

Kjo gjendje kishte ardhur si rezultat i mosfunksionimit të plotë të mekanizmave të përcaktuar për monitorim dhe raportim nga komisionet përgjegjëse. Mungesa e raportimit periodik mund të ndikon në mosndërmarrjen e veprimeve të nevojshme ndaj përfituesve që nuk i përmbushnin obligimet kontraktuale.

Ndikimi

Mungesa e monitorimit dhe raportimit të rregullt rrit rrezikun që shfrytëzuesit e pronave komunale të mos i përmbushin obligimet kontraktuale, të përdorin pronën në kundërshtim me destinimin e përcaktuar ose të mos realizojnë kushtet e tjera të kontratave. Kjo njëkohësisht kufizon mundësinë e Komunës për të identifikuar me kohë rastet e mospërmbushjes, për të ndërmarrë masa korrigjuese dhe për të mbrojtur interesin dhe pasurinë komunale.

Rekomandimi 3

Kryetari duhet të forcojë mekanizmat e monitorimit dhe mbikëqyrjes së kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, duke siguruar që komisionet përgjegjëse të kryejnë kontrole të rregullta, përfshirë kontrollet në terren, të dokumentojnë rezultatet e monitorimit dhe të përgatisin raporte në pajtim me afatet e përcaktuara me vendimet për themelimin e tyre.

Çështja 3.2: Mungesë e raportimit për realizimin e kontratave të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme komunale nga Kryetari i Komunës

Kriteri

Ligjit nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, neni 22, paragrafi 2 i këtij neni përcakton se; Kryetari i Komunës obligohet që, në raportet e tij të rregullta gjashtëmujore, t'i paraqesë Kuvendit të Komunës edhe raportim të **veçantë** për monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjen e qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme, deri në fillimin e implementimit dhe arritjen e qëllimit të dhënies së pronës në shfrytëzim.

Gjendja

Komuna nuk kishte siguruar një proces të dokumentuar dhe gjithëpërfshirës për monitorimin dhe raportimin e realizimit të kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronave të paluajtshme komunale, në përputhje me kërkesat ligjore.

Nga shqyrtimi i dokumentacionit rezultoi se, ndonëse Kryetari i Komunës kishte paraqitur në Kuvendin Komunal raportet vjetore për vitet 2024 dhe 2025, këto raporte nuk përmbanin **raportim të veçantë** dhe të mjaftueshëm mbi monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjen e qëllimit për të cilin pronat ishin dhënë në shfrytëzim.

Informacionet e ofruara nga sektori Pronësor-Juridik ishin kryesisht të natyrës administrative, duke përfshirë numrin e vendimeve dhe kontratave të lidhura, por nuk përmbanin informata të mjaftueshme mbi:

- Nivelin e realizimit të qëllimit për të cilin pronat ishin dhënë në shfrytëzim;
- Statusin e zbatimit të kontratave dhe planit dinamik realizues;
- Përmbushjen e obligimeve kontraktuale nga përfituesit;
- Realizimin dhe pagesën e detyrimeve financiare/qirasë;
- Respektimin e destinimit të pronave;
- Rastet e shkeljeve apo mos përmbushjes së kushteve kontraktuale; dhe
- Masat e ndërmarra nga Komuna për adresimin e rasteve të mos përmbushjes së obligimeve.

Si rrjedhojë, raportimi i Kryetarit para Kuvendit Komunal nuk e pasqyronte në mënyrë të plotë gjendjen e realizimit të kontratave, nivelin e përmbushjes së obligimeve nga shfrytëzuesit dhe masat e ndërmarra për rastet e mos përmbushjes së kushteve kontraktuale.

Shkaku

Kjo gjendje kishte ardhur si rezultat i mungesës së një mekanizmi të qartë për mbledhjen, verifikimin dhe konsolidimin e informatave mbi zbatimin e kontratave, si dhe i mos kërkesës nga Kryetari i Komunës ndaj njërive përgjegjëse për sigurimin e informatave të plota dhe të dokumentuara mbi gjendjen e kontratave. Gjithashtu, nuk ishte vendosur një praktikë e qëndrueshme që raportet gjashtëmujore të Kryetarit të përmbanin një pjesë të

veçantë dhe të strukturuar për monitorimin e pronave komunale të dhëna në shfrytëzim, përfshirë realizimin e qëllimit të dhënies në shfrytëzim, përmbushjen e obligimeve kontraktuale dhe veprimet e ndërmarra në rast të shkeljeve.

Ndikimi

Mungesa e raportimit të rregullt dhe gjithëpërfshirës kufizon mundësinë e Kuvendit Komunal për të ushtruar mbikëqyrje efektive mbi menaxhimin dhe shfrytëzimin e pronave komunale. Kjo rrit rrezikun që shkeljet kontraktuale, mosrealizimi i qëllimit të dhënies në shfrytëzim ose mosrespektimi i planit dinamik të mos identifikohen dhe adresohen me kohë, duke mundësuar vazhdimin e shfrytëzimit jo në pajtim me kushtet kontraktuale dhe duke cenuar mbrojtjen e interesit dhe pasurisë komunale.

Rekomandimi 4

Kryetari duhet të vendosë dhe zbatojë një mekanizëm të qartë dhe të dokumentuar për raportimin e realizimit të kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronave të paluajtshme komunale, në pajtim me kërkesat ligjore. Në këtë kuadër, raportet e rregullta gjashtëmujore të Kryetarit duhet të përfshijnë një raportim të veçantë dhe gjithëpërfshirës mbi statusin e kontratave, realizimin e planit dinamik dhe qëllimit të dhënies në shfrytëzim, përmbushjen e obligimeve kontraktuale nga shfrytëzuesit, realizimin e detyrimeve financiare, si dhe shkeljet e evidentuara dhe masat e ndërmarra për adresimin e tyre.

Kuvendi Komunal duhet:

Të kërkojë nga Kryetari i Komunës raportime të rregullta gjashtë (6) mujore dhe të detajuara lidhur me menaxhimin e pronave komunale.

Çështja 3.3: Mosrespektimi i kontratave dhe mos përmbushje e planeve investive nga shfrytëzuesit e pronave komunale

Kriteri

Kontratat për dhënien në shfrytëzim afatgjatë të pronave të paluajtshme komunale përcaktojnë obligimet e përfituesve për realizimin e investimeve sipas planit investiv dhe dinamikës së prezantuar, si dhe për përmbushjen e kushteve kontraktuale.

Ndër obligimet kryesore të përcaktuara me neni 3 kontratave për shfrytëzimin afatgjatë të tokës janë: sigurimi dhe mirëmbajtja e garancionit bankar si instrument sigurie për realizimin e investimit; realizimi i investimit në vlerën e përcaktuar; regjistrimi i të drejtës së shfrytëzimit në kadastër brenda afatit të përcaktuar; pajisja me leje ndërtimore; fillimi dhe përfundimi i ndërtimit të objektit brenda afateve kontraktuale; vënia në funksion e investimit; punësimi i numrit të planifikuar të punëtorëve; si dhe raportimi të Komisioni për monitorimin e kontratave mbi progresin dhe përmbushjen e obligimeve kontraktuale. Po ashtu, kontratat për shfrytëzimin e lokaleve komunale përcaktojnë obligimet e qiramarrësve për pagesën e rregullt të qirasë në shfrytëzimin e pronës në përputhje me kushtet e përcaktuara me kontratë.

Gjendja

Nga ekzaminimi i dokumentacionit kontraktual dhe verifikimet fizike në terren të pronave komunale të dhëna në shfrytëzim afatgjatë dhe afatshkurtër, u konstatuan raste të mosrespektimit të kushteve kontraktuale dhe mos realizimit të planeve investive, si në vijim:

1. Më 04.07.2024, Komuna kishte lidhur kontratë për dhënien në shfrytëzim afatgjatë me OE, për periudhë 99-vjeçare, të parcelës me numër P_71409090-00476-5, në Zonën Komerciale Qylagë, me qëllim zhvillimin e veprimtarisë "Punim- montim nga druri dhe materiale të tjera".

Sipas kushteve kontraktuale, përfituesi kishte obligim të realizonte investimin dhe planin investiv sipas dinamikës së përcaktuar, si dhe të përmbushte një sërë obligimesh paraprake dhe të mëvonshme, përfshirë:

- Regjistrimin e të drejtës së shfrytëzimit në kadastër brenda 30 ditëve nga lidhja e kontratës;
- Pajisjen me leje ndërtimore brenda afatit të përcaktuar kontraktual;
- Fillimin e ndërtimit të objektit sipas afateve të kontratës;
- Realizimin e planit investiv; dhe
- Punësimin e 54 punëtorëve brenda periudhës së përcaktuar.

Megjithatë, këto obligime nuk ishin përmbushur. Përfituesi nuk kishte siguruar regjistrimin e së drejtës së shfrytëzimit brenda afatit të përcaktuar, nuk ishte pajisur me leje ndërtimore dhe, për rrjedhojë, nuk kishte filluar ndërtimin e objektit apo realizimin e investimit të planifikuar. Gjatë vizitës në terren, të realizuar më 29.07.2026, u konstatua se parcela ishte **plotësisht e papërdorur dhe pa ndonjë aktivitet investiv apo ndërtimor**.

2. Më 05.11.2024, Komuna kishte lidhur kontratë për dhënien në shfrytëzim afatgjatë me OE, për periudhë 99-vjeçare, të parcelës me numër P_71409036-00164-27, në Zonën Komerciale Konjuh, me qëllim të "zgjerimit të portfolios së produkteve dhe kapaciteteve prodhuese".

Sipas nenit 3 të kontratës, përfituesi kishte obligim të siguronte garancion bankar në vlerë prej 30,000 €, përkatësisht 3% të investimit të planifikuar prej 1,000,000€, si instrument sigurie për realizimin e projektit. Garancioni ishte paraparë të ishte valid për periudhën e përcaktuar me kontratë dhe të vazhdohej çdo 12 muaj deri në përfundimin e projektit. Përfituesi kishte dorëzuar garancion bankar më 29.10.2024, me afat validiteti deri më 20.10.2025. Megjithatë, pas skadimit të këtij afati, nuk u siguruan dëshmi se garancioni ishte vazhduar, në kundërshtim me kërkesat kontraktuale. Gjithashtu, nuk u siguruan dëshmi për:

- Realizimin e investimit të planifikuar prej 1,000,000€;
- Fillimin e punimeve për ndërtimin e objektit;
- Punësimin e 20 punëtorëve të planifikuar në fazën e parë të projektit; dhe
- Raportimin e rregullt të përfituesit të Komisioni për monitorimin e kontratave afatgjata mbi realizimin e obligimeve kontraktuale.

Nga verifikimet e kryera në terren, rezultoi se investimi i planifikuar nuk kishte filluar të realizohej sipas kushteve dhe dinamikës së përcaktuar me kontratë.

3. Më 23.04.2025, Komuna kishte lidhur kontratë për dhënien në shfrytëzim afatgjatë me OE, për periudhë 99-vjeçare, të parcelës me numër P-71409059-00559-10, në Zonën Komerciale Babush i Muhaxherëve, me qëllim zhvillimin e veprimtarisë afariste për prodhimin e konstruksioneve metalike dhe kontejnerëve.

Sipas kontratës, përfituesi kishte obligim që, brenda 30 ditëve nga nënshkrimi i kontratës, të realizonte procedurat për regjistrimin e së drejtës së shfrytëzimit në kadastër dhe, brenda gjashtë muajve, të pajisej me leje ndërtimore. Këto obligime nuk ishin përmbushur brenda afateve të përcaktuara. Përfituesi kishte paraqitur kërkesë për zgjatjen e afateve dhe më 16.01.2026 ishte lidhur aneks-kontrata.

Megjithatë, deri në kohën e auditimit ishte përmbushur vetëm obligimi për regjistrimin e së drejtës së shfrytëzimit në kadastër, ndërsa përfituesi ende nuk ishte pajisur me leje ndërtimore dhe në parcelë nuk kishte filluar asnjë aktivitet investiv.

Si rrjedhojë, nuk ishte realizuar as plani i investimit që parasheh punësimin e rreth 70–80 personave nga Komuna e Lipjanit. Po ashtu, nuk u siguruan dëshmi se përfituesi kishte raportuar të Komisioni për monitorimin e kontratave afatgjata për progresin dhe përmbushjen e obligimeve kontraktuale.

4. Më 22.11.2024, Komuna kishte lidhur kontratë për dhënien në shfrytëzim afatgjatë me OE, për periudhë 99-vjeçare, të parcelës me numër P-71409059-00559-15, në Zonën Komerciale Babush i Muhaxherëve, me qëllim ndërtimin e një objekti për linjë prodhuese të mobilieve. Sipas nenit 4 të kontratës, përfituesi kishte obligim të:

- Realizonte investimin në vlerë prej 1,957,522.25 €;
- Regjistronte të drejtën e shfrytëzimit në kadastër brenda 30 ditëve;
- Pajisej me kushtet dhe lejen ndërtimore brenda gjashtë muajve nga lidhja e kontratës;
- Ndërtonte dhe vinte në funksion objektin brenda tri viteve nga marrja e lejes së ndërtimit, së bashku me infrastrukturën përcjellëse; dhe
- Punësonte rreth 116 punëtorë, me përparësi banorët e Komunës së Lipjanit, si dhe të ofronte dëshmi për punësimin.

Megjithëse leja ndërtimore ishte marrë më 12.06.2025, por nga verifikimi fizik rezultoi se përfituesi nuk kishte filluar realizimin e investimit të planifikuar dhe nuk kishte ndërmarrë punime për ndërtimin e objektit sipas projektit të prezantuar. Po ashtu, nuk u siguruan dëshmi për realizimin e obligimeve lidhur me punësimin e rreth 116 punëtorëve dhe raportimin të Komisioni për monitorimin e kontratave afatgjata.

5. Më 13.06.2025, Komuna kishte lidhur kontratë për shfrytëzimin e përkohshëm të një lokali afarist me OE, me sipërfaqe prej 239 m², për periudhë 10-vjeçare, në Zonën Qendër, me qëllim zhvillimin e aktivitetit afarist.

Nga shqyrtimi i dokumentacionit financiar rezultoi se qiramarrësi nuk kishte

përbushur obligimin për pagesën e qirasë vjetore, me përjashtim të këstit të parë. Kjo ishte në kundërshtim me nenin 4 të kontratës, sipas të cilit qiraja vjetore duhej të paguhej jo më vonë se data 25 maj e çdo viti kalendarik në vlerë 4,588€.

Përkundër këtyre mangësive, Komuna nuk kishte ndërmarrë në të gjitha rastet veprimet e nevojshme dhe të dokumentuara për të kërkuar përbushjen e obligimeve kontraktuale, për të aktivizuar mekanizmat e sigurisë të përcaktuar me kontrata, apo për të inicuar procedurat përkatëse ndaj përfituesve që nuk i kishin përbushur kushtet kontraktuale.

Shkaku

Kjo gjendje kishte ardhur si rezultat i monitorimit joefektiv të zbatimit të kontratave dhe mungesës së ndjekjes sistematike të obligimeve të përfituesve, veçanërisht lidhur me afatet e realizimit të investimeve, vlefshmërinë e garancioneve bankare, pajisjen me leje ndërtimore, realizimin e planeve të punësimit, pagesën e qirasë dhe raportimin periodik.

Ndikimi

Mosrespektimi i kushteve kontraktuale dhe mosrealizimi i planeve investive rrit rrezikun që pronat komunale të mbeten të pashfrytëzuara ose të shfrytëzohen në kundërshtim me qëllimin për të cilin janë dhënë, duke ndikuar në mosrealizimin e përfitimeve ekonomike dhe sociale të synuara nga Komuna. Po ashtu, Komuna ekspozohet ndaj rrezikut të humbjes së të hyrave nga qiratë, mosrealizimit të investimeve të planifikuara, moskrijimit të vendeve të punës dhe dobësimit të kontrollit mbi pronën komunale.

Rekomandimi 5

Kryetari duhet të forcojë mekanizmat për monitorimin dhe ndjekjen e zbatimit të kontratave, duke garantuar që kompania përfituese t'i përbushë në tërësi të gjitha obligimet kontraktuale. Komisionet përgjegjëse duhet të kryejnë monitorime periodike, përfshirë verifikimet në terren, dhe të dokumentojnë progresin e secilit përfitues kundrejt planit investiv dhe kushteve kontraktuale. Në rastet e mos përbushjes, Komuna duhet të kërkojë menjëherë përbushjen e obligimeve dhe të zbatojë masat e parapara me kontratë dhe legjislacionin në fuqi.

Çështja 3.4 – Evidencë jo e plotë dhe mangësi në arkëtimin e të hyrave nga pronat komunale

Kriteri

Ligji nr. 06/L-021 për Kontrollin e Brendshëm të Financave Publike, nenit 4 përcakton se; Udhëheqësi i subjektit të sektorit publik ka përgjegjësinë e përgjithshme për vendosjen e menaxhimit financiar dhe kontrollit të subjektit, dhe për hartimin dhe miratimin e akteve nënligjore, politikave, strategjive, programeve, aktiviteteve dhe proceseve që ndërlidhen me zbatimin e tyre.

Gjendja

Komuna kishte një regjistra elektronikë (Exel) për pronat e dhëna në shfrytëzim, mirëpo

ato nuk ishin të plota dhe të përditësuara dhe nuk ofronin pasqyrë të ndërlidhur të pronave, kontratave, faturimit, pagesave dhe borxheve.

Ne kemi vërejtur që:

- 11 prona të dhëna në shfrytëzim gjatë viteve 2024–2025, ku 9 prej tyre nuk ishin të përfshirë në regjistër (exel);
- Në kartelat e lokaleve ishin të regjistruara 38 lokale me borxh në vlerë prej 61,860€. Megjithatë, detyrimi për vitin 2026 në vlerë prej 4,588€ nuk ishte përfshirë në totalin e borxhit, duke treguar se evidenca e detyrimeve nuk ishte e plotë dhe e përditësuar;
- Borxhet e evidentuara për tokat, lokalet dhe pronat me borxhe të vjetra arrinin në vlera prej 53,102 € për 38 kontrata, pa dëshmi të mjaftueshme për një ndjekje efektive deri në arkëtim;
- Banesat komunale dhe falja e detyrimeve ishin të evidentuar 31 njësi, megjithëse kontratat përcaktonin detyrimin për pagesë mujore, Komuna kishte miratuar faljen e detyrimeve në vlerë prej 24,643 € për vitin 2024 dhe 24,643 € për vitin 2025. Pavarësisht kësaj kartela nuk e pasqyronte në mënyrë të qartë dhe të ndërlidhur shumën e falur me vendimet përkatëse të Kuvendit Komunal, duke vështirësuar verifikimin e plotë të detyrimeve dhe ndryshimeve të tyre.
- Regjistrat për tokat dhe lokalet e pashfrytëzuara nuk jepnin informata të mjaftueshme për statusin e tyre.

Llogaritë e arkëtueshme për pronat komunale u rritën nga 63,923 € në vitin 2024 në 68,514 € në vitin 2025. Komuna nuk kishte dëshmuar ndjekje të mjaftueshme për sigurimin e të hyrave.

Shkaku

Komuna nuk kishte vendosur një mekanizëm sistematik për monitorimin e detyrimeve, pagesave, faljeve të borxheve me përcaktim të qartë të përgjegjësisë dhe afateve për ndjekjen e rasteve deri në arkëtimin e borxheve.

Ndikimi

Evidencat jo të plota rrisin rrezikun e faturimit dhe raportimit jo të saktë, planifikimit jo të besueshëm të të hyrave dhe akumulimit të mëtejshëm të borxheve, duke mundësuar humbje të të hyrave publike.

Rekomandimi 6

Kryetari duhet të sigurojë një regjistër të përditësuar për të gjitha pronat komunale të dhëna në shfrytëzim, të ndërlidhur me kontratat, faturimin dhe borxhet. Regjistri duhet të përmbajë pronën dhe shfrytëzuesin, kontratën dhe afatin e saj, qiranë, pagesat, borxhet, statusin e kontratës dhe masat e ndërmarra për arkëtim të hyrave.

PJESA IV. KONKLuzionet

Bazuar në gjetjet e auditimit, konkludojmë se Komuna nuk ishte në pajtueshmëri të plotë me kërkesat e Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, si dhe me obligimet që dalin nga ky ligj në drejtim të planifikimit, menaxhimit, monitorimit dhe raportimit të kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale.

Komuna nuk kishte siguruar përditësimin e rregullt dhe të plotë të regjistrit gjithëpërfshirës të pronave komunale, duke mos pasur një pasqyrë të saktë dhe të plotë mbi gjendjen, statusin dhe shfrytëzimin e pronave në dispozicion, duke mos marruar veprime të mjaftueshme për lirimin e pronave komunale të uzurpuara.

Komuna nuk kishte përgatitur një plan dinamik realizues për përcjelljen e zbatimit të kontratave të dhëna për shfrytëzim, përfshirë afatet, përgjegjësitë dhe aktivitetet që duhet të ndërmerren për sigurimin e përmbushjes së obligimeve kontraktuale.

Komuna nuk kishte realizuar monitorim të rregullt dhe të dokumentuar të zbatimit të kontratave të qirasë për të siguruar se qiramarrësit përmbushnin obligimet e përcaktuara në kontrata.

Komuna nuk kishte siguruar raportim të rregullt në Kuvendin Komunal lidhur me menaxhimin e pronave të dhëna me qira, përfshirë gjendjen e kontratave dhe realizimin e të hyrave nga qiraja

Komuna nuk kishte mekanizmat për monitorimin dhe ndjekjen e zbatimit të kontratave, duke garantuar që kompania përfituese t'i përmbushë në tërësi të gjitha obligimet kontraktuale. Komisionet përgjegjëse duhet të kryejnë monitorime periodike, përfshirë verifikimet në terren, dhe të dokumentojnë progresin e secilit përfitues kundrejt planit investiv dhe kushteve kontraktuale. Në rastet e mos përmbushjes, Komuna duhet të kërkojë menjëherë përmbushjen e obligimeve dhe të zbatojë masat e parapara me kontratë dhe legjislacionin në fuqi.

Komuna nuk kishte siguruar menaxhim të duhur të të hyrave nga qiraja dhe mbajtje të saktë të kartelave financiare për secilin qiramarrës. Dobësi janë identifikuar edhe të mos mbajta e saktë e kartelevë financiare për secilin qiramarrës, dhe kjo ka ndikuar që mos të dihet saktë vlera e obligimeve që i kanë shfrytëzuesit e pronës ndaj komunës.

PJESA V. REKOMANDIMET

Kuvendit të Komunës dhe Kryetarit i janë dhënë rekomandimet e mëposhtme:

REKOMANDIMET PËR KRYETARIN E KOMUNËS:

1. Kryetari duhet të sigurojë që Drejtoria për Kadastër, Gjeodezi dhe Pronë të krijojë dhe mirëmbajë një regjister (listën) unik, gjithëpërfshirës dhe të përditësuar të të gjitha pronave komunale, i cili të përfshijë statusin juridik të pronave. Gjithashtu, duhet të vendosen mekanizma efektiv në marrjen e masave për mbrojtjen, administrimin dhe rikthimin e pronave komunale të uzurpuar, me qëllim forcimin e kontrollit të brendshëm, transparencës dhe menaxhimit efektiv të pasurisë publike.
2. Kryetari duhet të sigurojë mbikëqyrjen e zbatimit të planit dinamik realizues për të gjitha kontratat për dhënien në shfrytëzim dhe me qira të pronave komunale.

3. Kryetari duhet të forcojë mekanizmat e monitorimit dhe mbikëqyrjes së kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale, duke siguruar që komisionet përgjegjëse të kryejnë kontrole të rregullta, përfshirë kontrollet në terren, të dokumentojnë rezultatet e monitorimit dhe të përgatisin raporte në pajtim me afatet e përcaktuara me vendimet për themelimin e tyre.
4. Kryetari 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.
5. Kryetari duhet të forcojë mekanizmat për monitorimin dhe ndjekjen e zbatimit të kontratave, duke garantuar që kompanitë përfituese t'i përmbushë në tërësi të gjitha obligimet kontraktuale. Komisionet përgjegjëse duhet të kryejnë monitorime periodike, përfshirë verifikimet në terren, dhe të dokumentojnë progresin e secilit përfitues kundrejt planit investiv dhe kushteve kontraktuale. Në rastet e mos përmbushjes, Komuna duhet të kërkojë menjëherë përmbushjen e obligimeve dhe të zbatojë masat e parapara me kontratë dhe legjislacionin në fuqi.
6. Kryetari duhet të sigurojë një regjistër të përditësuar për të gjitha pronat komunale të dhëna në shfrytëzim, të ndërlidhur me kontratat, faturimin dhe borxhet. Regjistri duhet të përmbajë pronën dhe shfrytëzuesin, kontratën dhe afatin e saj, qiranë, pagesat, borxhet, statusin e kontratës dhe masat e ndërmarra për arkëtim të hyrave.

REKOMANDIMET PËR KUVENDIN KOMUNAL

1. Të kërkojë nga Kryetari i Komunës raportim periodik (6) mujor dhe të detajuar lidhur me dhënien, zbatimin dhe mbikëqyrjen e kontratave të pronës së dhënë në shfrytëzim dhe me qira, për të siguruar transparencë dhe menaxhim të duhur të pronës komunale. Në rast të mosveprimeve të ekzekutivit, të ushtrojë funksionin e vet mbikëqyrës në mënyrë më aktive të kërkojë përgjegjësi nga kryetari i komunës.

PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR

	REPUBLIKA E KOSOVES REPUBLIKA KOSOVA KOMUNA E LIPJANIT OPSTINA LIPLJAN DËRGUAR MË: POSILATO DANA: 19.08.2026 NJESIA JEDINICA NR. KLASIFIKIMIT BR. KLASIFIKACIONE NR. LENDES SR. PREDMETA SHTOJCA PRILOG 01-470/04-41444	
REPUBLIKA E KOSOVËS REPUBLIKA KOSOVA REPUBLIC OF KOSOVO	KOMUNA E LIPJANIT OPŠTINA LIPLJAN MUNICIPALITY OF LIPLJAN	

LETËR E KONFIRMIMIT

Për pajtueshmërinë me gjetjet e Auditorit të Përgjithshëm në raportin e auditimit të „Dhënia në shfrytëzim dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira në Komunën e Lipjanit” për periudhën 2024-2025 „ dhe për zbatimin e rekomandimeve

Për: Zyrën 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 Lipjanit, për periudhën 2024-2025 (në tekstin e mëtejme “Raporti”);
- pajtohem me gjetjet dhe rekomandimet dhe nuk kam ndonjë koment për përmbajtjen e Raportit; si dhe
- 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.

Datë: 18.08.2026
Lipjan

KRYETARI I KOMUNES
Imri Ahmeti



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