



Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



ZKA
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 PËR PERIUDHËN 2024-2025 NË KOMUNËN E SKENDERAJT”**

Prishtinë, gusht 2026

TABELA E PËRMBAJTJES

SHKURTESA	ii
SHKURTESA	ii
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
PJESA III. GJETJET.....	7
PJESA IV. KONKLUZIONET	15
PJESA V. REKOMANDIMET.....	16
PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUAR	18

SHKURTESA

- ZKA – Zyra Kombëtare e Auditimi
- QRK – Qeveria e Republikës së Kosovës
- OB – Organizata Buxhetore
- MAP – Ministria e Administratës Publike
- KK – Kuvendi Komunal
- LMFPF – Ligji për Menaxhimin e Financave Publike dhe Përgjegjësitë
- SNISA - Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit

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 veçanta të pajtueshmërisë 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 Skenderajt.

Fushë me rëndësi të cilës Zyra Kombëtare e Auditimit i kushton vëmendje çdo vit, është edhe ajo e menaxhimit të pronës Komunale, kjo duke pasur parasysh që është ndër fushat kryesore të pasurive. Këto auditime kanë rol të rëndësishëm me ndikim që të rritet transparenca dhe efikasiteti në menaxhimit të pasurisë komunale si dhe me qëllim që të rritet edhe vlera e pasurisë komunale.

Ky auditim është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit (SNISA 4000). Auditimet e pajtueshmërisë të ndërmarra nga Zyra Kombëtare e Auditimit janë shqyrtime objektive dhe të besueshme që vlerësojnë nëse veprimet qeveritare, sistemet, operacionet, programet, aktivitetet ose organizatat veprojnë në përputhje me autoritetet.

Auditorja e Përgjithshme ka vendosur në lidhje me përmbajtjen e raportit të auditimit “Dhënia në shfrytëzim dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira në komunën e Skenderajt për periudhën 2024-2025”.

Përbërja e ekipit të auditimit:

Jusuf Kryeziu - Drejtor i departamentit të auditimit

Ilir Abazi - Udhëheqës i ekipit të auditimit

Xhevat Hasolli - Anëtar i ekipit

Hysen Restelica – 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 për periudhën 2024-2025 në Komunën e Skenderajt”. Objektivi i këtij auditimi është të vlerësohet nëse Komuna e Skenderajt 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 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 Skenderajt.

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

Me rregulloren komunale janë përcaktuar kriteret, kushtet dhe procedurat për dhënie në shfrytëzim deri një (1) vit të pronës së paluajtshme, objekteve, lokaleve dhe hapësirave publike në komunën e Skenderajt. Dosjet për mostrat e testuara të lokaleve përmbanin kontratat apo marrëveshjet të lidhura disa vite më parë, e të cilat nuk ishin ri-kontraktuar për çdo vit. Lokalet afariste ishin shfrytëzuar vit pas viti, pa u zhvilluar procedure formale e kontraktimit në secilin vit, ashtu siç kërkohet me rregulloren komunale.

Komuna posedon një regjistër për shfrytëzuesit e pronave, por në të mungojnë disa informata të nevojshme dhe të mjaftueshme, si për shembull numri kadastral i pronës së dhënë në shfrytëzim, hapësira, lokacioni, data e marrjes në shfrytëzim etj. Komuna nuk posedon kartela analitike financiare të veçanta për secilën pronë. Gjithashtu, për vitet 2024-2025, nuk kishte raportime gjashtëmujore në kuvendin komunal.

Në 25 raste, kemi identifikuar se shfrytëzuesit e lokaleve dhe pronave komunale nuk kishin paguar me kohë obligimet ndaj komunës. Vlera e qirave të papaguara në fund të vitit 2024 ishte 167,151€, derisa në fund të vitit 2025 ishte 220,914€. Komuna kishte njoftuar shfrytëzuesit e pronave për mos pagesën e qirasë, por nuk kishte ndërmarr ndonjë veprim ligjor apo procedurë përmbartimore për t'i mbledhur qiratë e pa arkëtuara.

Për të eliminuar mangësitë e identifikuar, kërkohen veprime konkrete dhe për këtë kemi dhënë një (1) rekomandim për Kuvendin Komunal dhe pesë (5) rekomandime për Kryetarin e Komunës.

PJESA II. LËNDA E AUDITUAR DHE FUSHËVEPRIMI

1.1. TITULLI DHE ENTITETI I AUDITUAR

Komuna e Skenderajt 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 Komunal i Komunës.

Proceset e planifikimit, procedurat e qiradhënies dhe monitorimi i kontratave zbatohen nga drejtoria për gjeodezi, kadastër dhe pronë, drejtoria për urbanizëm dhe mbrojtje të ambientit dhe drejtoria për buxhet dhe financa.

Për periudhën e audituar, të hyrat e realizuara nga dhënia në shfrytëzim e pronave komunale për vitin 2024 ishin 135,662€, ndërsa për vitin 2025 të hyrat ishin 309,018€.

1.2. PERIUDHA E AUDITIMIT

Ky auditim ka përfshirë periudhën kohore nga 01.01.2024 deri 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 2025/2026.

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

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

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

1.6. OBJEKTIVAT E AUDITIMIT

Të përcaktojë shkallën e pajtueshmërisë së vendimeve dhe veprimtarisë së menaxhmentit me kërkesat e kuadrit rregullator përkatës, akteve të brendshme dhe kontratave në fushën e audituar: “Dhënia në shfrytëzim dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira për periudhë 2024-2025 në Komunën e Skenderajt”. Kemi vlerësuar nëse:

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

1.7. KRITERET E AUDITIMIT

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

- Ligji Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisjen lokale;
- Ligji Nr. 03/L-048 për menaxhimin e financave publike dhe përgjegjësitë, i plotësuar dhe ndryshuar me ligjet pasuese;
- Ligji Nr. 06/L-021 për kontrollin e brendshëm të financave publike;
- Ligji Nr. 08/L-125 për pronën publike; dhe
- Ligji Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

Aktet nënligjore:

- Rregullore (QRK) Nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;
- Rregullore për taksa, tarifa, ngarkesa, gjoba Komuna Skenderajt;
- Rregullore për dhënien në shfrytëzim deri në një (1) vit të pronës së paluajtshme, objekteve, lokaleve dhe hapësirave publike në Komunën e Skenderajt; dhe
- Rregullore për caktimin e çmimit të banesave komunale dhe private, toka urbane dhe jashtë urbane, të ndërtuara dhe të pa ndërtuara, lokale afariste dhe të biznesit, tokës bujqësore dhe djerrinë në komunën e Skenderajt.

PJESA III. GJETJET

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

Në përputhje me Ligjin Nr. 03/L-040 për vetëqeverisjen lokale, neni 5, pika b, dhe Ligjin Nr. 08/L-125 për pronën publike, neni 2, komuna ka kapacitetin ligjor për të zotëruar dhe menaxhuar pasuri.

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

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

1. PLANIFIKIMI I PROCEDURAVE TË QIRADHËNIES SË PRONËS

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;
- Rregullores (QRK) Nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës; dhe
- Rregullore për dhënien në shfrytëzim deri në një (1) vit të pronës së paluajtshme, objekteve, lokaleve dhe hapësirave publike në Komunën e Skenderajt.

Gjendja e konstatuar: Bazuar në punën tonë audituese, është konstatuar se komuna ka hartuar rregulloren për dhënien me qira të pronave në afatin deri në një (1) vit, por nuk ka përcaktuar në planin vjetor të aprovuar nga Kuvendi Komunal afatin kohor të dhënies me qira të pronave Komunale.

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

Çështja 1- Mos përcaktimi i qartë i afatit kohor për pronat komunale të planifikuara për dhënie në shfrytëzim në vitin 2025

Kriteri:

Rregullorja (QRK) Nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, neni 6, paragrafi 2, përcakton që: Lista e pronave të paluajtshme për dhënien në shfrytëzim duhet të përmbajë këto të dhëna: të dhënat kadastrale të pronës, qëllimin, destinimin, datën e publikimit të njoftimit dhe periudhën kohore për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës.

Gjendja:

Në listën e pronave të paluajtshme komunale që janë planifikuar për dhënie në shfrytëzim për personat fizik apo juridik për vitin 2025, nuk është definuar periudha kohore e dhënies në shfrytëzim për secilën pronë komunale, nëse afati do të jetë afatgjatë, afatshkurtër, apo më pak se një (1) vit.

Komuna ka ndërmarrë veprime lidhur me këtë në vitin 2026, ashtu që në listën e propozuar të pronave për dhënie në shfrytëzim që i është dërguar kuvendit komunal për aprovim, ka përcaktuar periudhën kohore për dhënie në shfrytëzim për secilën pronë komunale.

Shkaku

Kjo ka ndodhur për shkak të mungesës së kontrolleve të brendshme dhe mos veprimit konform kërkesave të rregullores në fuqi.

Ndikimi:

Mos përcaktimi i qartë i periudhës kohore për dhënien në shfrytëzim të pronave krijon paqartësi të palët e interesuara për shfrytëzimin e pronave komunale, por edhe vështirësi në planifikimin dhe administrimin e pronave komunale nga ana e komunës.

Rekomandimi 1

Kryetari i komunës duhet të sigurojë që lista e propozuar e pronave komunale që i dërgohet për aprovim kuvendit komunal, përveç tjerash, të përcaktojë qartë periudhën kohore për secilën pronë që planifikohet të jepet në shfrytëzim.

2. PROCEDURAT E KONTRAKTIMIT PËR DHËNIE NË SHFRYTËZIM TË PRONAVE

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

- Ligji Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;
- Rregullores (QRK) Nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës; dhe
- Rregullore për dhënien në shfrytëzim deri në një (1) vit të pronës së paluajtshme, objekteve, lokaleve dhe hapësirave publike në Komunën e Skenderajt.

Gjendja e konstatuar: Bazuar në punën tonë audituese, është konstatuar se për periudhën e audituar, komuna ka zhvilluar vetëm një procedurë të shprehjes së interesit për dhënie në shfrytëzim të pronës komunale, derisa nuk ka pasur procedura të ankandit publik dhe negociimit për dhënie të pronës në shfrytëzim. Lokalet afariste ishin shfrytëzuar vit pas viti pa kontrata të reja apo procedura të kontraktimit.

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

Çështja 2 – Vazhdimi i shfrytëzimit të pronave të paluajtshme, dhe lokaleve për më gjatë se një (1) vit, dhe pa u zhvilluar ndonjë procedurë e përzgjedhjes së qiramarrësve.

Kriteri

Sipas ligjit Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbim të pronës së paluajtshme të komunës, neni 6, pika 1.3, përcaktohet që komunat mund të japin në shfrytëzim pronën e paluajtshme për më pak se një (1) vit. Procedurat dhe format për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës për periudhën deri në një (1) vit rregullohen dhe përcaktohen me rregullore komunale.

Rregullorja për dhënien në shfrytëzim deri në një (1) vit të pronës së paluajtshme, objekteve, lokaleve dhe hapësirave publike në Komunën e Skenderajt, neni 6, paragrafi 2, ka përcaktuar pronat e paluajtshme të komunës të cilat mund të jepen në shfrytëzim për më pak se një (1) vit, ku përveç tjerash, janë edhe lokalet në pronësi të komunës siç është përcaktuar me pikën 2.4. Derisa me nenin 7 të Rregullores, janë përcaktuar procedurat e dhënies në shfrytëzim të pronës së paluajtshme për periudhën më pak se një (1) vit.

Gjithashtu, rregullorja Nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim, neni 8, përcakton që dhënia në shfrytëzim afatshkurtër e pronës së paluajtshme të komunës nga një (1) deri në pesëmbëdhjetë (15) vite bëhet përmes procedurës së ankandit publik.

Gjendja

- Në tetë (8) kontrata për shfrytëzimin e pronave të paluajtshme, nuk ishte përcaktuar afati kohor i shfrytëzimit të pronës komunale. Këto kontrata të shfrytëzimit të pronës komunale ishin më të vjetra se 10 vite dhe çmimet e qirasë për shfrytëzim të pronave ishin të njëjta
- Në tetë (8) kontrata për shfrytëzimin e lokaleve afariste, nuk ishte përcaktuar afati kohor i shfrytëzimit të lokaleve. Kontratat e qirasë ishin më të vjetra se 10 vite si dhe çmimet e qirasë për shfrytëzim të lokaleve ishin të njëjta. Më tej, lokalet ishin shfrytëzuar vit pas viti, pa u ripërtërirë kontrata, apo pa u zhvilluar ndonjë procedurë formale e publikimit për dhënie në shfrytëzim, përzgjedhje apo kontraktim. Në korrik të vitit 2025, shfrytëzimi i lokaleve afariste ishte ndërprerë për shkak të planifikimeve investive nga komuna në hapësirën ku ishte prona komunale/lokalet.

Shkaku

Kjo ka ndodhur për shkak të mungesës së kontrolleve të brendshme për të formalizuar procesin e kontraktimit të pronave të dhëna në shfrytëzim sipas kërkesave të legjislacionit përkatës dhe rregullores së brendshme të komunës për dhënien në shfrytëzim të pronës komunale.

Ndikimi

Mos zhvillimi i procedurave të kontraktimit dhe mos nënshkrimi i kontratave të reja të qiradhënies, pamundëson përcaktimin e të drejtave dhe obligimeve për palët kontraktuese, shkakton paqartësi për kushtet kontraktuale në mes komunës dhe shfrytëzuesve të pronave publike, si dhe vështirësi në inkasimin e të hyrave nga qiraja.

Rekomandimi 2

Kryetari i komunës duhet të sigurojë që dhënia në shfrytëzim e lokale afariste të bëhet sipas kornizës ligjore në fuqi, dhe sipas rregullores komunale për dhënien në shfrytëzim deri në një (1) vit të pronës së paluajtshme, objekteve, lokaleve dhe hapësirave publike në komunën e Skenderajt. Gjithashtu, për dhënien në shfrytëzim të pronave të paluajtshme të zbatohet procedura formale e publikimit dhe përzgjedhjes, përfshirë ankandin publik kur është e aplikueshme, sipas kërkesave të rregullores përkatëse.

3. MONITORIMI, RAPORTIMI DHE MBLEDHJA E TË HYRAVE PËR PRONAT E DHËNA NË SHFRYTËZIM

Kriteret: Mbikëqyrja e kontratave dhe raportimi për pronat e dhëna në shfrytëzim rregullohet me nenin 22 të Ligjit Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

Gjithashtu, kriteret e auditimit lidhur me fazën e mbikëqyrjes, raportimit dhe mbledhjes së të hyrave, 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. 03/L-048 për menaxhimin e financave publike dhe përgjegjësitë, i plotësuar dhe ndryshuar me ligjet pasuese;
- Ligji Nr. 06/L-021 për kontrollin e brendshëm të financave publike;
- Rregullores (QRK) Nr. 09/2020 për përcaktimin e procedurave të dhënies në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës;
- Rregullore për dhënien në shfrytëzim deri në një (1) vit të pronës së paluajtshme, objekteve, lokaleve dhe hapësirave publike në Komunën e Skenderajt;
- Rregullore për caktimin e çmimit të banesave komunale dhe private, toka urbane dhe jashtë urbane, të ndërtuara dhe të pa ndërtuara, lokale afariste dhe të biznesit, tokës bujqësore dhe djerrinë në komunën e Skenderajt;
- Kushtet kontraktuale të përcaktuara me Marrëveshjet apo Kontratat për dhënien në shfrytëzim të pronave komunale.

Kontratat e qirasë së lokaleve dhe pronave të patundshme që ishin pjesë e fushës së auditimit përmbanin klauzola/kushte të veçanta kontraktuale përfshirë edhe nenet

përkatëse që rregullon pagesën e qirasë në baza të rregullta kohore, të cilat gjithashtu u shqyrtuan për zbatimin e tyre.

Gjendja e konstatuar: Bazuar në punën tonë audituese, është konstatuar se komuna nuk ka arritur të administrojë si duhet pronat e dhëna në shfrytëzim, nuk janë ndërmarrë veprime konkrete për mbledhjen e të hyrave nga shfrytëzuesit e pronave komunale, dhe se kryetari nuk ka raportuar në baza gjashtëmujore në kuvendin komunal për monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme.

Bazuar në testet e kryera të pajtueshmërisë, ekipi i auditimit ka përcaktuar si vijon:

Çështja 3 - Monitorimi i mangët dhe mos raportimi i rregullt gjashtëmujor në kuvendin komunal për pronat e dhëna në shfrytëzim

Kriteri

Ligji Nr. 06/L-092 për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, neni 22, pika 1 përcakton që: Komuna mbikëqyrë realizimin e kontratave për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme të komunës sipas planit dinamik realizues, derisa pika 2 e këtij neni përcakton që: 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

Komuna nuk kishte siguruar mekanizëm për monitorimin e kontratave dhe nuk kishte përgatitur plan dinamik për të mbikëqyrë realizimin e kontratave për pronat e dhëna me qira. Gjatë vitit 2024 dhe 2025, kryetari i komunës nuk kishte paraqit në kuvendin komunal raport të veçantë për monitorimin e realizimit të kontratave dhe përmbushjes së qëllimit të dhënies në shfrytëzim të pronave të paluajtshme.

Shkak

Kjo ka ndodhur për shkak të kontrolleve të mangëta dhe mos angazhimeve të duhura nga zyrtaret përgjegjës, dhe mos zbatimit të kërkesave ligjore nga ana e kryetarit të komunës për raportim të rregullt në kuvendin komunal.

Ndikimi

Monitorimi i mangët rritë rrezikun që të mos arrihen objektivat dhe qëllimet për të cilat prona është dhënë në shfrytëzim. Mos raportimi për pronat e dhëna në shfrytëzim në kuvendin komunal pamundëson informimin e duhur të kuvendit komunal dhe palëve tjera të interesit nëse është arritur qëllimi i dhënies në shfrytëzim i pronave komunale.

Rekomandimi 3

Kryetari i komunës duhet të sigurojë se janë vendosur kontrole efektive për monitorimin e pronave komunale të dhëna në shfrytëzim, dhe se në raportet e tij të rregullta gjashtëmujore 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.

Çështja 4 – Mos pagesa me kohë e qirasë nga shfrytëzuesit e pronave dhe lokaleve afariste

Kriteri

Me kontratat për dhënie në shfrytëzim të lokalit afarist, neni 2, përcaktohet që qiramarrësi obligohet që qiranë ta paguaj në afatin e rregullte për çdo muaj eventualisht deri më datën 5 të muajit vijues, në llogarinë e caktuar të buxhetit të komunës. Derisa me nenin 3, përcaktohet që nëse qiramarrësi nuk e kryen pagesën e qirasë me kohë, organi kompetent do të sjellë vendim për shkëputjen e kontratës së qiramarrjes, duke e obliguar qiramarrësin ta liroj lokalin në afatin e caktuar dhe ti kryej obligimet e qirasë së mbetur, dhe shpenzimet tjera komunale. Në të kundërtën lirimi i lokalit do të bëhet nga organi kompetent në ngarkesë të shpenzimeve të qiramarrësit, ndërsa borxhet e mbetura do të kërkojnë përmes gjykatës.

Gjithashtu, sipas neneve 2, 3, 4 të kushteve të kontratës për dhënien në shfrytëzim të pronës së paluajtshme, përcaktohet që: Shfrytëzuesi i tokës është i obliguar që në emër të shfrytëzimit të tokës të paguaj qiranë vjetore (rentën) për çdo vit për m² e cila mund të paguhet në dy këste vjetore dhe të kryhet deri në fund të vitit përkatës sipas tarifës së parapara në Rregulloren komunale në fuqi, në të kundërtën për mos kryerjen e obligimit do ti merret toka nga shfrytëzimi.

Gjendja

Shfrytëzuesit e pronave të paluajtshme komunale dhe lokaleve afariste nuk kishin paguar me kohë qiranë vjetore të përcaktuar me kontratë. Siç edhe janë prezantuar në pasqyrat financiare, në fund të vitit 2024 obligimet financiare të shfrytëzuesve të pronave komunale kishin arritur në 167,151€, derisa në fund të vitit 2025 ishin 220,914€. Të hyrat e pa arkëtuara i takojnë periudhës 2012-2025.

Komuna kishte njoftuar shfrytëzuesit e pronave për vonesat në pagesa, por nuk kishte ndërmarrë veprime ligjore ndaj qiramarrësve për mos pagesën me kohë të qirasë, dhe as nuk kishte ndërprerë me kohë kontratat për mos përmbushjen e kushteve kontraktuale.

Shkaku

Kjo ka ndodhur për shkak të mungesës së mekanizmave efektivë për monitorimin dhe mbledhjen e të hyrave nga shfrytëzuesit e pronave komunale, si dhe moszbatimit të masave ligjore dhe kontraktuale ndaj qiramarrësve për vonesat dhe mos pagesën e qirasë.

Ndikimi

Mos arkëtimi në kohë i të hyrave nga qiraja ndikon negativisht në buxhetin e komunës, duke zvogëluar mundësitë financiare të projekteve nga të hyrat vetanake, apo shfrytëzimin e mjeteve për mbulimin e kostos së administrimit dhe mirëmbajtjes investive të lokaleve afariste.

Rekomandimi 4

Kryetari i komunës duhet të ndërmarrë masa të menjëhershme për vendosjen dhe zbatimin e mekanizmave për monitorimin dhe mbledhjen e të hyrave të qirasë në kohë, si dhe ndjekjen e veprimeve ligjore apo ndërprerjen e kontratave për qiramarrësit që nuk përmbushin kushtet kontraktuale dhe vonojnë pagesat.

Çështja 5 - Mungesa e një regjistri të konsoliduar dhe kartelave analitike financiare për pronat e dhëna në shfrytëzim

Kriteri

Komuna duhet të mbajë evidenca të plota, të sakta dhe analitike për secilën pronë komunale të dhënë në shfrytëzim, duke mundur identifikimin e detyrimeve, faturimeve, arkëtimeve dhe saldosh për secilën kontratë, në mënyrë që të sigurohet menaxhim efektiv dhe raportim i besueshëm. Gjithashtu, pika 5 e nenit 4, e Rregullores MF-Nr. 02/2013 – për menaxhimin e pasurisë jofinanciare në organizatat buxhetore, përcakton që në bazë të Ligjit Nr. 03/L-048 për Menaxhimin e Financave Publike, i plotësuar dhe ndryshuar, përcakton që OB janë të obliguara të regjistrojnë të gjitha transaksionet dhe të mbajnë regjistra kontabël në përputhje me Rregullat financiare të aprovuara nga Ministri i Financave, dhe procedura të brendshme të aprovuara nga Zyrtari Kryesor Administrativ.

Gjendja

Komuna posedon një regjistër jo të strukturuar në formatin excel për shfrytëzuesit e pronave komunale, por në të mungojnë disa informata të nevojshme dhe të mjaftueshme, si për shembull numri kadastral i pronës, hapësira e shfrytëzuar, lokacioni, data e marrjes në shfrytëzim dhe afati, etj. Komuna nuk posedon kartela analitike financiare të veçanta për secilën pronë për ngarkesat dhe pagesat e ndodhura përgjatë viteve.

Shkaku

Kjo ka ndodhur për shkak të mungesës së mekanizmave efektivë dhe kontrolleve adekuate për të siguruar një databazë të konsoliduar dhe të strukturuar me qëllim evidentimin e informatave të duhura rreth pronave të dhëna në shfrytëzim.

Ndikimi

Mungesa e një databaze të plotë dhe të konsoliduar zvogëlon efikasitetin e kontrolleve të brendshme dhe vështirëson monitorimin e pronave komunale të dhëna në shfrytëzim, rrit rrezikun e keqpërdorimit, humbjeve financiare dhe mos raportim të drejtë dhe të saktë të të hyrave dhe borxheve të papaguara nga qiramarrësit.

Rekomandimi 5

Kryetari i komunës duhet të sigurojë krijimin regjistrave të plotë dhe të saktë, mirëmbajtjen e kartelave financiare analitike për secilën pronë të dhënë në shfrytëzim, duke garantuar regjistrim të plotë dhe të përditësuar të të gjitha transaksioneve dhe ndryshimeve që kanë të bëjnë me këto prona.

PJESA IV. KONKLuzionET

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

1. Në fushën / procesin e audituar: "*Planifikimi i procedurave të qiradhënies së pronës*", nuk ishin vendosur aktivitete të kontrollit për të siguruar pajtueshmërinë me kornizën ligjore. Në listën e pronave të propozuara për dhënie në shfrytëzim për vitin 2025, që kryetari kishte dërguar për aprovim kuvendit komunal, nuk ishte përcaktuar periudha kohore për dhënie në shfrytëzim për secilën pronë komunale që ishte përfshirë në listë. Në vitin 2026, Komuna kishte ndërmarrë veprime në këtë aspekt, dhe në listën e pronave të planifikuara për dhënie në shfrytëzim gjatë vitit 2026, që i është dërguar kuvendit komunal për aprovim, kishte përcaktuar afatin kohor për dhënie në shfrytëzim për secilën pronë komunale.
2. Në fushën / procesin e audituar: "*Procedurat e kontraktimit për dhënie në shfrytëzim të pronave*" nuk ishin vendosur aktivitete të kontrollit për të siguruar pajtueshmërinë me kornizën ligjore. Kjo për shkak se komuna nuk kishte aplikuar procedura formale të kontraktimit dhe përzgjedhjes së qiramarrësve të lokale afariste, për çdo vit, ashtu siç kërkohet me kornizën ligjore përkatëse dhe rregulloren komunale. Kontratat e qirasë kishin vazhduar për vite me radhë. Mos zbatimi i procedurave të hapura të

përzgjedhjes së qiramarrësve krijon hapësirë për praktika joadekuate, rrit rrezikun e keqpërdorimit të pasurisë publike dhe dobëson kontrollin institucional mbi shfrytëzimin e saj.

3. Në fushën / procesin e audituar: "*Monitorimi, raportimi dhe mbledhja e të hyrave nga pronat e dhëna në shfrytëzim*", jo të gjitha kontrollet e vendosura ishin zbatuar në vazhdimësi dhe në mënyrë të duhur. Monitorimi i pamjaftueshëm, mungesa e kartelave analitike financiare, si dhe mos raportimi në kuvendin komunal për pronat e dhëna në shfrytëzim, tregon për një mungesë të vazhdueshme të zbatimit të kërkesave ligjore dhe mbikëqyrjes institucionale në këtë proces. Më tutje, mosrespektimi i afateve të pagesës nga qiramarrësit, së bashku me veprimet e mangëta të komunës për të ndërmarrë veprime ligjore apo masa ndëshkuese në rastet e shkeljeve të përcaktuara në kontratë, tregon për dobësi në funksionin e monitorimit dhe menaxhimit të kontratave, dhe me ndikim negativ në fondin buxhetor të komunës.

PJESA V. REKOMANDIMET

Si rezultat i auditimit të kryer të pajtueshmërisë rekomandimet e mëposhtme i adresohen Kryetarit të Komunës dhe Kuvendit Komunal të Skenderajt.

REKOMANDIMET PËR KRYETARIN E KOMUNËS

1. Lista e propozuar për kuvendin komunal për pronat komunale për dhënie në shfrytëzim, të përcaktojë qartë periudhën kohore për secilën pronë që planifikohet të jepet në shfrytëzim.
2. Dhënia me qira e lokaleve afariste të bëhet sipas kërkesave të rregullores komunale. Përzgjedhja e qiramarrësve të bëhet sipas procedurës dhe kritereve të përcaktuara me rregullore. Kontratat e qirasë të nënshkruhen për afatin më pak se një (1) vit. Gjithashtu, dhënia në shfrytëzim afatshkurtër e pronave të paluajtshme të bëhet përmes procesit të konkurrencës së hapur, bazuar në çmimin më të lartë të ofruar dhe kritereve tjera të përcaktuara përmes ankandit publik.
3. Kryetari në raportimet e tij të rregullta gjashtëmujore 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.
4. Të merren veprimet ligjore të nevojshme për të mbledhur detyrimet e papaguara të qirave dhe për të shqyrtuar mundësinë e aplikimit të procedurave gjyqësore dhe të

përmbarimit, si dhe ndërprerjes së kontratës për ata qiramarrës që nuk përmbushin kushtet e kontraktuale.

5. Të sigurohet krijimi i regjistrave të plotë dhe të saktë, mirëmbajtja e kartelave financiare analitike për secilën pronë të dhënë në shfrytëzim, për të garantuar regjistrim të plotë dhe të përditësuar të të gjitha transaksioneve dhe ndryshimeve që kanë të bëjnë me këto prona komunale.

REKOMANDIMET PËR KUVENDIN KOMUNAL

1. Lista e propozuar e pronave të paluajtshme e planifikuar për dhënie në shfrytëzim të aprovohet, vetëm nëse lista e pronave, përveç tjerash, përmban periudhën kohore të planifikuar për dhënie në shfrytëzim.

PJESA VI. PËRGJIGJET NGA ENTITETI I AUDITUA

REPUBLICA E KOSOVES/REPUBLIKA KOSOVA-REPUBLIC OF KOSOVO
KUVENDI KOMUNAL/ASSEMBLY OF MUNICIPALITY/SKUPSHINA DRUSANA
SKENDERAJ

Nr. 02-463/09-0034032/26
Data 14.08.2026

REPUBLICA E KOSOVES-REPUBLIKA KOSOVA-REPUBLIC OF KOSOVO
ZYRA KOMBËTARE E AUDITIMIT
NACIONALNA KANCELARIJA REVIZUE / NATIONAL AUDIT OFFICE

DATE PRANUAR/DO NOTED: 17-08-2026

Niveli Org. Org. Jedin. Org. Unit	Shifra Klasif. Klasif. Kod	Nr. Prot. Br. Prot. Prot. No.	Nr. faqeve Br. Stranica No. Pages
04	47	1463	1

Komuna Skenderaj
Opstina Skenderaj
Municipality of Skenderaj

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 për periudhën 2024-2025 në Komunën e Skenderajt”, 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 “Dhënia në shfrytëzim dhe menaxhimi i pronave komunale të dhëna me qira për periudhën 2024-2025 në Komunën e Skenderajt”. (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.

Z. Sami Lushtaku

Kryetar i Komunës Skenderaj

Data: 14. Gusht 2026

