



Republika e Kosovës  
Republika Kosova  
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit  
Nacionalna Kancelarija Revizije  
National Audit Office

Izveštaj o Reviziji Učinka

---

# EFIKASNOST I EFEKTIVNOST UPRAVLJANJA IMOVINE OD STRANE KAUVI



Priština, jun 2026.

Generalni revizor Republike Kosovo je najviša institucija ekonomske i finansijske kontrole, kojoj je Ustavom i Zakonom<sup>1</sup> zagantovana funkcionalna, finansijska i operativna nezavisnost.

Nacionalna kancelarija revizije je nezavisna institucija koja pomaže Generalnom revizoru u obavljanju njegovih dužnosti. Naša misija je da efikasno doprinesemo odgovornosti javnog sektora kroz kvalitetne revizije, promovisanje javne transparentnosti i dobrog upravljanja, kao i podsticanje ekonomičnosti, efektivnosti i efikasnosti vladinih programa za dobrobit svih. Na taj način povećavamo poverenje u trošenje javnih sredstava i igramo aktivnu ulogu u obezbeđivanju interesa poreskih obveznika i drugih zainteresovanih strana u povećanju javne odgovornosti. Generalni revizor je odgovoran Skupštini za izvršavanje dužnosti i ovlašćenja utvrđenih Ustavom, Zakonom, podzakonskim aktima i međunarodnim standardima revizije javnog sektora.

Ova revizija je sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima vrhovnih revizorskih institucija (KAUVI 3000<sup>2</sup>).

Revizije učinka koje sprovodi Nacionalna kancelarija revizije su objektivni i pouzdani pregledi koji procenjuju da li vladine akcije, sistemi, operacije, programi, aktivnosti ili organizacije funkcionišu u skladu sa principima ekonomičnosti<sup>3</sup>, efikasnosti<sup>4</sup> i efektivnosti<sup>5</sup> i da li postoji prostor za poboljšanje.

---

1 Zakon o 05\_L\_055 o glavnom revizoru i Nacionalnoj kancelariji za reviziju Republike Kosovo

2 Standardi i smernice za reviziju učinka zasnovani na ONISA revizijskim standardima i praktičnim iskustvima

3 Ekonomija – Princip ekonomije znači minimiziranje troškova resursa. Resursi koji se koriste moraju biti dostupni u pravo vreme, u pravoj količini i kvalitetu, i po najboljoj mogućoj ceni.

4 Efikasnost – Princip efikasnosti znači izvlačenje maksimuma iz raspoloživih resursa. Radi se o vezi između uključenih resursa i rezultata datog u smislu kvantiteta, kvaliteta i vremena.

5 Efektivnost – Princip efektivnosti znači postizanje unapred određenih ciljeva i postizanje očekivanih rezultata.

Generalni revizor je odlučio o sadržaju izveštaja o reviziji učinka “Efikasnost i efektivnost upravljanja imovinom od strane KAUVI” u konsultaciji sa Direktorom Departmana za reviziju učinka, Arben Selimi, koji je nadgledalo i upravljao revizijom.

Tim koji je proizveo ovaj izveštaj:

Ernes Beka, rukovodilac tima; i

Lirak Mulliqi, član tima;



# Tabela sadržaja

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Opšti rezime .....                                                                   | 1  |
| 1. Uvod .....                                                                        | 5  |
| 2. Cilj revizije .....                                                               | 9  |
| 2.1.Revizijska pitanja .....                                                         | 9  |
| 3. Nalazi revizije .....                                                             | 11 |
| Institucionalni/zakonski okvir .....                                                 | 12 |
| Okvir upravljanja.....                                                               | 15 |
| 4. Zaključci .....                                                                   | 31 |
| 5. Preporuke .....                                                                   | 35 |
| Prilog 1. Kriterijumi, delokrug i metodologija revizije.....                         | 39 |
| Prilog 2. Potvrdno pismo .....                                                       | 48 |
| Prilog 3. Komentari KAUVI-a i odgovori Kancelarije nacionalne<br>revizije (KNR)..... | 49 |

# Spisak skraćenica

|       |                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| KAUVI | Kosovska agencija za upoređivanje i verifikaciju imovine (ranije HABITAT) |
| KAI   | Kosovska agencija za imovinu                                              |
| DISP  | Direkcija za imovinsko-stambena pitanja                                   |
| KISP  | Komisija za imovinsko-stambene zahteve                                    |
| KIZK  | Komisija za imovinske zahteve Kosova                                      |
| KVOI  | Komisija za verifikaciju i odlučivanje o imovinama                        |
| KAK   | Katastarska agencija Kosova                                               |
| NKR   | Nacionalna kancelarija revizije                                           |
| RK    | Regionalne kancelarije                                                    |



# Opšti rezime

Kosovska agencija za upoređivanje i verifikaciju imovine (nadalje Agencija) je odgovorna za upravljanje nepokretnom imovinom koja ostaje pod privremenom upravom do konačnog rešavanja imovinskih pitanja. Trenutno, Agencija upravlja oko 11.000 nekretnina, uključujući stanove, poslovne prostore i poljoprivredno zemljište.

Nacionalna kancelarija revizije je sprovela reviziju učinka kako bi procenila efikasnost i efektivnost upravljanja imovinom Agencije. Revizija je bila fokusirana na procenu da li je Agencija obezbedila funkcionalan sistem upravljanja, unutrašnje kontrole i odgovornosti koji garantuje zakonito, efikasno i transparentno upravljanje imovinom pod upravom. Agencija je uspostavila nekoliko mehanizama za upravljanje i praćenje imovine, uključujući korišćenje elektronskog sistema i sprovođenje inspekcija na terenu, međutim njihovo funkcionisanje i sprovođenje nisu bili potpuni.

Nalazi revizije pokazuju da Agencija nije osigurala dovoljno efikasno i efektivno upravljanje imovinom pod upravljanjem.

## Elektronski sistem nije u potpunosti funkcionalan i registar imovine nepotpun

Elektronski sistem upravljanja imovinom nije u potpunosti funkcionalizovan, jer je u upotrebi samo modul za administraciju imovine, dok moduli prihoda i finansija nisu funkcionalni od 2018. godine. Kao rezultat toga, podacima o prihodima i finansijskim aspektima upravlja se manuelno, bez integracije sa glavnim registrom i bez automatskih izveštaja koji bi omogućili konsolidovani nadzor. Takođe, registar imovine ne sadrži potpune i standardizovane podatke o korisnicima blizu deset hiljada nekretnina. Ova situacija je ograničila i nastavlja da ograničava sposobnost Agencije da ima tačnu sliku o korišćenju imovine i da blagovremeno preduzme mere protiv neovlašćenog korišćenja.



## Slabosti u planiranju u realizovanju i dokumentovanju inspekcija

Iako zakonski okvir predviđa da se svaka imovina pregledava dva puta godišnje, ne postoji detaljan godišnji plan inspekcije koji definiše spisak imovine, rokove i odgovornosti. Kao rezultat toga, u 3.626 slučajeva utvrđena su značajna kašnjenja u sprovođenju inspekcija, sa kašnjenjima u rasponu od nekoliko dana do preko pet hiljada dana, smanjujući preventivni i korektivni efekat inspekcije. Inspekcijska dokumentacija je često nepotpuna: inspekcijski obrasci u nekim slučajevima nisu potpisani od strane inspektora, nisu odobreni od strane šefova regionalnih kancelarija, a u određenim slučajevima inspekcije se smatraju završenim čak i bez priloženog izveštaja o inspekciji. Ovi nedostaci slabe kontrolu kvaliteta, podrivaju odgovornost i otežavaju praćenje slučajeva i verifikaciju preduzetih mera.

## Nedostatak integracije podataka i sledljivosti

Regionalne kancelarije čuvaju paralelne podatke u Excelu jer sistem ne dozvoljava snimanje detaljnih zapisa. Ovi podaci nisu standardizovani i nisu integrisani u centralni registar, fragmentirajući informacije. Takođe, izveštaji o inspekciji se uglavnom čuvaju u fizičkom obliku u regionalnim kancelarijama i ne učitavaju se u elektronski sistem, što centralnom nivou uskraćuje direktan pristup verifikaciji sadržaja i rezultata. Kao rezultat toga, centralni upravljački nivo se oslanja na parcijalne informacije koje mogu ugroziti donošenje odluka.

## Nedovoljan tretman slučajeva neovlašćenog korišćenja

Agencija nije obezbedila pravilno postupanje u slučajevima sa nepoznatim i neovlašćenim korisnicima. Kada je korisnik nepoznat, obaveštenja se postavljaju na imovinu, ali ta obaveštenja ne sadrže obavezujuće elemente, jasne rokove i upozorenja na administrativne mere ili dalje korake. Nedostatak standardizacije sadržaja obaveštenja i naknadnih postupaka smanjuje preventivni efekat intervencije i stvara rizik da će se neovlašćena eksploatacija nastaviti bez efikasnog rešavanja.

Nacionalna kancelarija revizije izdala je 10 preporuka u cilju otklanjanja utvrđenih nedostataka u sistemu upravljanja i nadzora imovine. Ove preporuke uključuju poboljšanje funkcionalizacije i integracije elektronskog sistema i registra imovine,

jačanje unutrašnjih kontrola, poboljšanje planiranja, sprovođenja i dokumentovanja inspekcija, kao i uspostavljanje efikasnijih procedura za postupanje u slučajevima neovlašćenog korišćenja imovine. Primena ovih preporuka pomogla bi Agenciji da ojača institucionalnu kontrolu nad imovinom pod upravom, poveća transparentnost i odgovornost i obezbedi efikasnije upravljanje njima.

### Odgovor Kosovske agencije za upoređivanje i verifikaciju imovine-e

Rukovodstvo KAUVI-a delimično se složilo sa nalazima i zaključcima revizije. Komentari KAUVIA-a na nalaze sa kojima se nije složilo, kao i stavovi Nacionalne Revizorske Kancelarije, mogu se naći u Prilogu III ovog izveštaja. Pozivamo KAUVI da uloži sve napore kako bi se pozabavio svim datim preporukama.

Over

01

# 1. Uvod

Pravna sigurnost imovinskih prava, funkcionisanje pravnog poretka i garancija urednog i transparentnog upravljanja imovinom bitni su elementi institucionalnog razvoja, društvene stabilnosti i jačanja poverenja u javne institucije. Način na koji se imovina pod upravom identifikuje, dokumentuje, nadgleda i tretira direktno utiče na pravnu sigurnost o statusu imovine, rizik od uzurpacije i neovlašćenog korišćenja, kao i na nivo transparentnosti i odgovornosti u donošenju odluka. Efikasna administracija u ovoj oblasti zahteva jasno upravljanje, funkcionalne mehanizme interne kontrole, pouzdan sistem upravljanja podacima i kontinuirano praćenje na terenu, kako bi se garantovalo donošenje odluka zasnovano na dokazima i pravovremeno reagovanje na otkrivena odstupanja.

Kosovska agencija za upoređivanje i verifikaciju imovine (KAUVI) je naslednica mandata Direkcije za imovinska i stambena pitanja (DISP-HABITAT) i Kosovske agencije za imovinu. U okviru ovog mandata, KAUVI je odgovorna za upravljanje nepokretnom imovinom koja ostaje pod privremenom upravom do konačnog rešavanja imovinskih

pitanja. Trenutno, agencija upravlja sa oko 11.000 nepokretnih nekretnina, uključujući stanove, poslovne prostore i poljoprivredno zemljište. Pored direktne administracije, KAUVI takode sprovodi Dobrovoljnu šemu iznajmljivanja, koja omogućava privremeno korišćenje ove imovine od strane građana u stambene ili poslovne svrhe, putem ugovora o zakupu.

*Tabela 1 Nekretnine pod upravom po regionima i kategorijama imovine*

| Br. | Regija    | Stambena | Komercijalna | Poljoprivredna | UKUPNO |
|-----|-----------|----------|--------------|----------------|--------|
| 1   | Gnjilane  | 207      | 1            | 1862           | 2,070  |
| 2   | Mitrovica | 382      | 5            | 1433           | 1,820  |
| 3   | Peć       | 861      | 16           | 3640           | 4,517  |
| 4   | Priština  | 253      | 7            | 1136           | 1,396  |
| 5   | Prizren   | 175      | 4            | 1142           | 1,321  |

Upravljanje imovinom obuhvata upravljanje imovinskom dokumentacijom, registraciju i ažuriranje podataka u sistemu, donošenje odluka o statusu imovine, kao i terenski nadzor kroz redovne inspekcije. Ovaj proces zahteva kontinuiranu koordinaciju između centralnog nivoa i regionalnih kancelarija, kao i institucionalnu saradnju sa lokalnim vlastima. Iz tog razloga, efikasno funkcionisanje sistema unutrašnje kontrole, jasna podela odgovornosti i mehanizmi odgovornosti su odrednice za pošteno, zakonito i efikasno upravljanje.

Kvalitet upravljanja direktno zavisi od potpunosti i pouzdanosti zapisnika. Nepotpuni, zastareli ili nestandardizovani dokazi o korisniku, imovinskom statusu, osnovnoj dokumentaciji i istoriji radnji stvaraju praznine u informacijama, što otežava identifikaciju neovlašćene upotrebe i komplikuje praćenje i rukovanje slučajevima. Funkcionalan i integrisan informacioni sistem između organizacionih nivoa je preduslov za tačno izveštavanje i efikasan nadzor.

Pored dokaza, terenski nadzor putem inspekcija predstavlja ključni mehanizam operativne kontrole. Inspekcije imaju preventivnu i korektivnu ulogu, jer proveravaju činjenično stanje imovine, utvrđuju odstupanja od dozvoljenog statusa korišćenja i stvaraju osnovu za preduzimanje administrativnih mera. Da bi inspekcije bile efikasne i delotvorne, one moraju biti planirane na strukturiran način, redovno sprovedene i dokumentovane u skladu sa utvrđenim procedurama.

U tom kontekstu, Nacionalna kancelarija revizije je sprovela reviziju učinka na temu „Efikasnost i efektivnost upravljanja imovinom u KAUVI” (u nastavku:

revizija). Revizijom se procenjuje da li je KAUVI uspostavila i sprovela funkcionalne mehanizme upravljanja, radne procedure i sisteme upravljanja podacima koji obezbeđuju zakonito, efikasno, efektivno i transparentno upravljanje imovinom pod upravom. U tom kontekstu ispitana je organizacija rada na centralnom i regionalnom nivou, funkcionisanje sistema elektronske administracije imovine, kvalitet registra i izveštavanja, kao i planiranje, sprovođenje i dokumentovanje terenskih inspekcija.

CITIZENSHIP

02

## 2. Cilj revizije

Cilj ove revizije je da se proceni da li je Agencija za upoređivanje i verifikaciju imovine Kosova (KAUVI) obezbedila efikasan sistem upravljanja, unutrašnje kontrole i odgovornosti koji obezbeđuje zakonito, efikasno i transparentno upravljanje imovinom.

Kroz ovu reviziju želimo da pružimo relevantne preporuke za poboljšanje mogućih nedostataka u upravljačkim kontrolama koje se primenjuju u procesu upravljanja imovinom koja je pod upravljanjem KAUVI-e.

### 2.1. Revizijska pitanja

Da bismo odgovorili na cilj revizije, formulisali smo ključno pitanje, kao i pet pod pitanja<sup>6</sup>, i to:

1. Da li je KAUVI uspostavila efikasne kontrole kako bi se osiguralo da se upravljanje imovinom vrši efikasno, efektivno i transparentno kako bi se postigli njeni ciljevi?

Delokrug ove revizije proteže se kroz 2023–2025. godine. Predmet ove revizije je Kosovska agencija za upoređivanje i verifikaciju imovine (KAUVI), gde je revidirano upravljanje celokupnim procesom administracije imovine u nadležnosti agencije. Revizija je, uključujući institucionalni i upravljački okvir, funkcionisanje mehanizama unutrašnje kontrole, evidentiranje i ažuriranje podataka u elektronskom sistemu upravljanja imovinom, integraciju i korišćenje sistema između centralnog nivoa i regionalnih kancelarija, kao i planiranje, sprovođenje i dokumentovanje terenskih inspekcija. Revizijom je ispitano da li su ovi procesi organizovani i funkcionalni kako bi se osiguralo zakonito, efikasno, efektivno i transparentno upravljanje imovinom pod upravom KAUVI-e.

---

6 Podpitanja se nalaze u Prilogu 1



03

### 3. Nalazi revizije

Ovaj deo sadrži nalaze revizije koja se odnosi na sistem upravljanja, unutrašnje kontrole i upravljanja imovinom pod upravljanjem KAUVI-e. Poglavlje se bavi praksama i mehanizmima koje je agencija uspostavila kako bi osigurala zakonito, efikasno, efektivno i transparentno upravljanje imovinom, kao i funkcionisanje organizacione strukture, registra i elektronskog sistema imovine, kao i proces terenskih inspekcija.

Revizija je obuhvatila glavne komponente procesa administracije imovine: institucionalni okvir i okvir upravljanja.

U cilju procene funkcionisanja ovih procesa, revizijom je analizirana organizaciona i regulatorna dokumentacija agencije, podaci registra i elektronskog sistema imovine, inspekcijski planovi i izveštaji, kao i uzorak imovinskih spisa i inspekcija u regionalnim kancelarijama. Takođe, obavljani su razgovori sa nadležnim službenicima na centralnom i regionalnom nivou kako bi se razumeo praktičan način sprovođenja procedura i korišćenja sistema.

Nalazi su strukturirani u dva tematska poglavlja:

#### 1. Institucionalni/zakonski okvir

Zakoni, organizaciona struktura, dužnosti i odgovornosti, linije izveštavanja, propisi i standardne operativne procedure koje imaju za cilj da definišu ko je odgovoran i za šta.

#### 2. Okvir za upravljanje

Procesi planiranja, procedure donošenja odluka, upravljanje učinkom, resursi, praćenje i procena.

Svako poglavlje predstavlja identifikovane nedostatke u odnosu na relevantne kriterijume i njihov uticaj na efikasnost, efektivnost i transparentnost upravljanja imovine pod upravljanjem KAUVI-e.

## Institucionalni/zakonski okvir

Funkcionalni institucionalni okvir je od suštinskog značaja za obezbeđivanje strateškog pravca, odgovornosti i efikasne koordinacije u procesu upravljanja imovine. Organizacione strukture, linije izveštavanja, jasni opisi odgovornosti i stabilnost na rukovodećim pozicijama omogućavaju dosledno donošenje odluka i efikasan nadzor nad operativnim procesima.

### Veliki broj izvršnih pozicija sa aktuelnim

*KAUVI treba da ima funkcionalnu organizacionu strukturu sa rukovodećim pozicijama popunjenim redovnim imenovanjima<sup>7</sup>, sa jasnim menadžerskim odgovornostima i odgovornošću, kako bi se osiguralo efikasno i stabilno upravljanje procesom administracije imovine*

KAUVI ima organizacionu strukturu sa rukovodećim pozicijama za koje je utvrđeno da samo u oblasti upravljanja imovine postoji 13 rukovodećih pozicija koje pokrivaju vršiocima dužnosti (VD), od kojih je većina (10 pozicija) u mandatu dužem od godinu dana. Ove pozicije uključuju rukovodeće nivoe u centru i u regionalnim kancelarijama, za koje je prema organizacionoj strukturi predviđeno da budu popunjene redovnim imenovanjima.

To se dogodilo zato što procesi zapošljavanja i imenovanja na rukovodeće pozicije nisu obavljeni na vreme, što je rezultiralo time da su ove pozicije popunjene vršiocima dužnosti. S obzirom na to da KAUVI upravlja oko 11.000 nekretnina, rad sa značajnom upravljačkom strukturom na privremenoj osnovi ograničava institucionalnu stabilnost i otežava efikasnu koordinaciju i nadzor operativnih aktivnosti.

Kao posledica toga, pokrivanje rukovodećih pozicija sa vršiocima dužnosti stvara rizik od nestabilnosti u upravljanju i ograničava kapacitet za donošenje strateških odluka. U ovim okolnostima, postojeći mogu se više fokusirati na kratkoročno

---

7 Zakon o javnim službenicima 06/L-114, član 35.

upravljanje procesima, biti nerado da preduzmu dublje organizacione reforme ili promene, kao i da imaju ograničena ovlašćenja u obezbeđivanju primene pravila od strane nadgledanog osoblja. Pored toga, percepcija privremenosti uloge može uticati na nivo saradnje i odgovornosti unutar organizacione strukture. Kao rezultat toga, ova situacija može negativno uticati na efikasnost upravljanja imovine i nadzora.

### Nedostaci u propisima za tretman srušenih ili nenastanjenih imovina

*KAUVI treba da ima potpun, jasan i usklađen regulatorni okvir koji reguliše sve relevantne situacije u upravljanju imovine, uključujući i tretman slučajeva kada je imovina srušena, oronula ili nenastanjena, kako bi se osigurala jedinstvena i zakonita primena procedura*

Aktuelna Uredba br. 19/2023 "O pravilima i procedurama u vezi sa upravljanja imovinom i sprovođenjem šeme dobrovoljnog izdavanja pod zakup» bavi se samo situacijama kada zgradu ruše centralne ili lokalne javne institucije, u ovom slučaju naglašava da imovinu treba ukloniti iz uprave. Uredba ne sadrži odredbe koje određuju način postupanja u slučajevima kada je imovina srušena, oronula ili nenastanjena iz drugih razloga.

Nasuprot tome, Vodič br. 07/2017 (ukinut stupanjem na snagu Uredbe 19/2023) predviđao je tretman ovih slučajeva, uključujući mogućnost prestanka upravljanja kada se utvrdi da je imovina uništena u meri u kojoj je bila neupotrebljiva.

Do ove situacije došlo je zato što u slučaju revizije zakonskog okvira nisu uključene sve situacije koje su obrađene u preliminarnom vodiču i nije bila praćena potpunom analizom praktičnih potreba upravljanja imovinom.

Nedostatak jasnih odredbi za tretman srušenih ili nenastanjenih nekretnina stvara nesigurnost u donošenju odluka, povećava rizik od nedelovanja ili neravnomernog postupanja prema sličnim slučajevima, kao i slabi efikasnost i pravnu sigurnost u upravljanju imovinom.

## Predlozi za uklanjanje imovine iz uprave nisu u skladu sa zakonskim zahtevima

*KAUVI treba da obezbedi da se procene i preporuke za uklanjanje imovine iz upravljanja zasnivaju na tačnom upućivanju na zakonske odredbe koje su na snazi, kako bi se osigurala zakonitost odluka i pravna sigurnost u tretmanu imovine pod upravljanjem.*

U dva odvojena slučaja, službenici u pripremili predloge/preporuke za uklanjanje imovine iz upravljanja KAUVI-e, pogrešno pozivajući se na član 21.6 Zakona o KAUVI. Slučajevi su, kako sledi:

- **Prvi predlog (od 30. oktobra 2024. godine):** Obuhvatio je 21 imovina i rezultirao je izdavanjem odluke o njihovom uklanjanju iz upravljanja, koju je potpisao zamenik direktora KAUVI.
- **Drugi predlog (od 27. marta 2025. godine):** Obuhvatio je 48 imovina i predstavljen je kao preporuka za uklanjanje, ali bez konačne odluke jer ga nije potpisala Izvršni Direktor.

U oba slučaja, opravdanje za uklanjanje imovine zasnovano je na zakonskim odredbama<sup>8</sup> koje ne regulišu uslove ili procedure za prestanak upravljanja imovinom, stvarajući dvosmislenost u zakonskoj osnovi ovih radnji.

Nakon ovih radnji, KAUVI je osnovala unutrašnju komisiju za razmatranje zakonske osnove, koja je utvrdila da se navedena odredba ne primenjuje na uklanjanje imovine iz upravljanja i preporučila je obnovu i nastavak njihovog upravljanja. U skladu sa preporukama komisije, KAUVI je vratila ovu imovinu pod upravom.

Prema pojašnjenjima službenika KAUVI-e, prethodne prakse za uklanjanje imovine iz uprave bile su zasnovane na Vodiču 07/2017 o procedurama, uslovima i kriterijumima oko prestanka upravljanja imovinom, koji je predviđao mogućnost uklanjanja kada se utvrdi da je imovina uništena u meri u kojoj je bila neupotrebljiva.

---

<sup>8</sup> Član 21.6 Zakona o KAUVI-e, koji, između ostalog, propisuje da «Agencija ne snosi nikakvu odgovornost za bilo kakvu štetu na imovini pod njenom upravom, niti za gubitak ili oštećenje njenog sadržaja».

Ovaj vodič je stavljen van snage stupanjem na snagu Uredbe br. 19/2023 o pravilima i procedurama u vezi sa upravljanjem imovinama.

Nova regulativa predviđa uklanjanje iz uprave samo u slučajevima kada je imovina srušena od strane centralne ili lokalne javne ustanove, ali ne reguliše detaljno tretman slučajeva kada je imovina srušena ili neupotrebljiva iz drugih razloga. Prethodne prakse su nastavile da se primenjuju i nakon promene normativne osnove.

Do ovakve situacije došlo je zbog lošeg dizajna unutrašnjih kontrola, jer propisi kao i standardne operativne procedure ne definišu dovoljno proces uklanjanja imovine iz uprave, u slučajevima kada je uništena i nenastanjena.

Nedostatak prethodne pravne verifikacije kao preventivne kontrole doveo je do neadekvatnog upućivanja na odredbe koje direktno ne regulišu prestanak uprave. Kao rezultat toga, to povećava rizik od nejednakog tretmana slučajeva i podriva pravnu sigurnost u upravljanju imovinom.

## Okvir upravljanja

Okvir upravljanja obuhvata procese i operativne mehanizme kroz koje KAUVI upravlja, prati i kontroliše imovinu pod svojom odgovornošću. To uključuje upravljanje podacima o imovini, rad informacionih sistema, inspeksijske procese i mehanizme odgovora na neovlašćeno korišćenje imovine. Efikasno funkcionisanje ovih procesa je od suštinskog značaja za obezbeđivanje tačne evidencije, redovno praćenje i efikasno upravljanje imovinom. Ovo poglavlje predstavlja nalaze koji se odnose na operativne i upravljačke aspekte upravljanja imovinama.

## Sistem i registar imovine

KAUVI je nasledio elektronski sistem za upravljanje imovinom koji je razvila Kosovska Agencija za Imovinu, koji se koristi za registraciju, upravljanje i praćenje podataka o imovini pod upravljanjem, uključujući informacije o statusu imovine, korisnicima i preduzetim aktivnostima. Sistem je zamišljen kao centralna platforma

za podršku operativnim procesima i donošenju upravljačkih odluka, a koristi se i na centralnom nivou i u regionalnim kancelarijama.

Pouzdan sistem i kompletan registar imovine pod upravom su osnova za efikasno upravljanje, praćenje korišćenja i informisano donošenje odluka u administraciji imovine. Tačni, ažurni i integrisani podaci o nekretninama i njihovim korisnicima omogućavaju sledljivost, transparentnost i kontrolu upravljanja. Revizija je procenila da li KAUVI ima funkcionalan sistem i registar koji obezbeđuje integritet i potpunost podataka o imovini pod upravom.

### Neuspeh da se u potpunosti funkcionalizuje elektronski sistem za upravljanje imovinom

*KAUVI treba da ima funkcionalan i integrisan sistem elektronskog upravljanja imovinom, koji omogućava tačnu i pravovremenu registraciju, obradu i izveštavanje o podacima o imovini, prihodima i finansijama, smanjujući ručne intervencije i rizik od grešaka*

Elektronski sistem upravljanja imovinom u KAUVI, dizajniran od strane osoblja agencije i koji se koristi od 2006. godine, dizajniran je sa tri modula:

- Modul za upravljanje imovinom,
- Modul prihoda, i
- Modul finansija.

Međutim, funkcionalan je samo modul upravljanja imovine, dok moduli prihoda i finansija nisu funkcionalni od 2018. godine. Finansijski podaci i podaci o prihodima nisu automatski uključeni u sistem, već ih odgovorno osoblje ručno beleži i ažurira, putem zasebnih tabela i dokaza. Ova praksa ograničava potpunu integraciju informacija i čini sistem delimično funkcionalnim.

Ova situacija je nastala kao rezultat nedostatka kontinuiranog tehničkog održavanja sistema, što sprečava njegovu punu upotrebu kao integrisane platforme za administraciju imovine i finansijsko upravljanje. Takođe, tehničko osoblje koje je razvilo i održavalo sistem više nije deo KAUVI-a. KAUVI nije zamenila osoblje niti je ugovorila usluge održavanja sistema.

Ograničena upotreba sistema i ručno registrovanje podataka povećava rizik od grešaka i može uticati na tačnost i pouzdanost informacija za praćenje, finansijsko izveštavanje i upravljanje svrhe donošenja odluka u upravljanju imovine.

### Registar imovine ne sadrži potpune podatke

*KAUVI treba da održava jedinstven, tačan i ažuran registar imovine pod upravom, koji odražava njihov trenutni status*

Za značajan broj nekretnina pod upravom, KAUVI nije uspjela da identifikuje i registruje korisnika imovine. Iz analize baze podataka o imovini utvrđeno je da od 11.302 nekretnine koje su pod upravom, 9.434 ili oko 83% njih nema podatke o svojim korisnicima. Najveći broj nekretnina kojima nedostaju podaci o korisniku spada u kategoriju poljoprivrednih nekretnina, a slede ih stambene nekretnine. Pored toga, baza podataka ne sadrži datum registracije nekretnina u KAUVI.

*Tabela 2 Neidentifikovani korisnici po vrsti imovine*

| Vrsta imovine  | Ukupan | Neidentifikovan | Procenat |
|----------------|--------|-----------------|----------|
| Stambena       | 1,930  | 775             | 40%      |
| Komercijalna   | 33     | 18              | 55%      |
| Poljoprivredna | 9,339  | 8,641           | 93%      |
| Ukupno         | 11,302 | 9,434           | 83%      |

To je bilo zato što inspektori nisu uložili dovoljne ili odgovarajuće napore da identifikuju korisnike imovine. To je bilo zbog nedostatka metodologije koja omogućava efikasnu identifikaciju korisnika imovine.

Nedostatak verifikovanih podataka o korisnicima tako velikog broja nekretnina pod upravom, rezultira neovlašćenim korišćenjem imovine. Takođe, nedostatak datuma registracije imovine u KAUVI utiče na ne strukturirani pristup tretmanu imovine pod upravom.



## Registar imovine ne sadrži jedinstvene oznake

*KAUVI treba da održava jedinstveni registar koji sadrži jedinstvene oznake za korisnike imovine*

KAUVI nije uspjela da vodi registar sa jedinstvenim imenima. U relevantnom polju sistema u kojem se mora registrovati ime trenutnog korisnika, identifikovani su različiti unosi, kao što su: "NN", "O", "Null", "Neovlašćeno lice", "Unknown person" ili je polje ostavljeno prazno.

*Tabela 3 Svojstva sa različitim imenima*

| Opis             | Stambena | Komercijalna | Poljoprivredna | NULL | Ukupno |
|------------------|----------|--------------|----------------|------|--------|
| NN               | 55       | 0            | 99             | 0    | 154    |
| O                | 90       | 1            | 0              | 0    | 91     |
| Null             | 1        | 0            | 0              | 0    | 1      |
| Neovlašćeno lice | 3        | 3            | 160            | 0    | 166    |
| Unknown person   | 0        | 1            | 0              | 0    | 1      |
| Prazno (blank)   | 684      | 17           | 8,642          | 7    | 9,350  |
| Ukupno           | 833      | 22           | 8,901          | 7    | 9,763  |

Kao što se može videti u tabeli, podaci se beleže neujednačeno u svim kategorijama. Štaviše, u sedam slučajeva smo identifikovali da nije ni poznato kojoj kategoriji imovine pripadaju.

Ova situacija je nastala zbog nepravilnog funkcionisanja unutrašnjih kontrola za sistematsku verifikaciju ažuriranih podataka u registru od strane nadležnih struktura. Pored toga, ne postoji standardizovana procedura za evidentiranje i klasifikaciju podataka u sistemu na jedinstven način.

Ovi dokazi pokazuju da registar ne precizno i standardizuje trenutno stanje korišćenja imovine, stvarajući praznine u osnovnim informacijama o njihovoj administraciji.

## Integracija i upotreba sistema

Standardizovana i integrisana upotreba elektronskog sistema na svim organizacionim nivoima je imperativ kako bi se osigurala konzistentnost podataka, sledljivost akcija i efikasan centralni nadzor u administraciji imovine. Sistem treba da podrži operativne potrebe regionalnih kancelarija i omogući potpunu i jedinstvenu registraciju informacija o svakoj imovini. Revizija je ispitala da li se elektronski sistem koristi na usklađen način između centralnog i regionalnog nivoa i da li u potpunosti podržava operativne procese upravljanja imovine.

### Elektronski sistem ne podržava u potpunosti operativne potrebe regionalnih kancelarija

*Elektronski sistem upravljanja imovinom treba da omogući potpuno, standardizovano i usklađeno evidentiranje podataka i radnji vezanih za upravljanje imovinskim predmetima na svim organizacionim nivoima, kako bi se osigurao integritet, sledljivost i potpuni upravljački pristup informacijama.*

KAUVI je razvila elektronski sistem za registraciju i upravljanje imovinom pod upravom, koji se koristi i na centralnom nivou i u regionalnim kancelarijama. Ovaj sistem ima za cilj da omogući registraciju, ažuriranje i praćenje podataka o imovini i aktivnostima vezanim za njihovo upravljanje, služeći kao glavni izvor informacija za upravljanje. Međutim, u praksi, sistem ne podržava u potpunosti operativne potrebe regionalnih kancelarija za upravljanje imovinskim predmetima. Regionalne kancelarije čuvaju podatke u Excelu o svojstvima, paralelno sa podacima u sistemu elektronske administracije imovine koji se koristi i na centralnom i na regionalnom nivou. Regionalni službenici beleže dodatne informacije i radnje u Excelu koje se ne mogu identifikovati u sistemu. Ove podatke službenici čuvaju pojedinačno za svaki slučaj i nisu standardizovani niti integrisani sa centralnim registrom elektronskog sistema.

To je bilo zbog činjenice da elektronski sistem upravljanja imovinom, u odsustvu njegovog razvoja i prilagođavanja operativnim potrebama regionalnih kancelarija, ne omogućava snimanje detaljnih evidencija, informacija o praćenju predmeta ili dodatnih operativnih podataka neophodnih za svakodnevno upravljanje imovinskim predmetima. To je zbog odlaska iskusnog osoblja iz Informacione Tehnologije odeljenja koje je razvilo elektronski sistem upravljanja imovinom i njegovog neuspeha da ga zameni adekvatnim osobljem. Važno je napomenuti da je KAUVI preduzela nekoliko koraka za razvoj novog elektronskog sistema u saradnji sa Svetskom bankom.

Vodenje paralelne evidencije fragmentira informacije o upravljanju imovinom, povećava rizik od neslaganja i gubitka informacija, smanjuje sledljivost akcija i ograničava sposobnost menadžmenta da ima potpun i pouzdan pregled imovinskih slučajeva i preduzetih radnji.

### Izveštaji o inspekcijama se ne učitavaju u elektronski sistem imovine

*KAUVI treba da obezbedi da se sve relevantne inspekcije i izveštaji učitaju u sistem elektronskog upravljanja imovinom, kako bi se omogućio potpuni pristup, centralno praćenje i sledljivost radnji preduzetih u procesu upravljanja imovinom*

Izveštaji o inspekcijama izvršenim na terenu čuvaju se samo u fizičkom obliku i ne učitavaju se u elektronski sistem upravljanja imovinom. Iz verifikacije dokumentacije i testiranja elektronskog sistema imovine, primetili smo da se izveštaji o inspekciji čuvaju samo u fizičkom obliku u regionalnim kancelarijama i ne učitavaju se u elektronski sistem upravljanja imovinom. Pored toga, ovi izveštaji se ne šalju u bilo kom drugom obliku, fizičkom ili elektronskom, u sedište.

Ova situacija je nastala kao rezultat ograničenja elektronskog sistema imovine, koji nije dovoljno razvijen da uključi funkciju koja omogućava elektronsko učitavanje i arhiviranje izveštaja o inspekciji.

Nemogućnost učitavanja izveštaja o inspekciji u elektronski sistem povećava rizik od nedostatka transparentnosti i sledljivosti inspekcija. Centralni nivo nema direktan pristup izveštajima o inspekciji kako bi proverio da li su izveštaji o

inspekciji pravilno popunjeni, da li su ih potpisali inspektori i da li su ih odobrili rukovodioci regionalnih kancelarija.

## Planiranje i sprovođenje inspekcija

Redovne i dokumentovane inspekcije imovine pod upravljanjem su ključni mehanizam za verifikaciju zakonitog korišćenja imovine, identifikovanje nepravilnosti i preduzimanje zaštitnih mera. Strukturirano planiranje, pravovremeno sprovođenje i detaljna dokumentacija inspekcija obezbeđuju efikasan nadzor i odgovornost u upravljanju imovinom. Revizija je procenjivala da li KAUVI planira, sprovodi i dokumentuje inspekcije u skladu sa proceduralnim zahtevima i standardima unutrašnje kontrole.

### Nedostatak detaljnog godišnjeg plana za inspekcije imovine

*KAUVI treba da ima detaljan i odobren godišnji plan za redovne i periodične inspekcije imovine pod upravljanjem*

KAUVI nije izradila detaljan godišnji plan inspekcija imovine pod upravljanjem. Iako unutrašnji propisi i postojeći godišnji plan učinka predviđaju u opštim uslovima da svaka imovina treba da se pregleda dva puta godišnje, ovaj zahtev nije podržan strukturiranim planom inspekcije koji bi odredio vreme inspekcije, imovinu koju treba pregledati, nadležne inspektore ili procedure za zamenu inspektora u slučaju odsustva. Inspekcije se vrše u skladu sa nalogom koji automatski generiše elektronski sistem imovine, na osnovu zahteva da se nekretnine pregledavaju dva puta godišnje. Inspekcije se ne vrše u skladu sa određivanjem prioriteta kao što su: nekretnine sa nepoznatim korisnicima, nekretnine sa istorijom uzurpacije, nekretnine sa ugovorom o zakupu pred istekom itd.

Prema KAUVI-a, to se dogodilo jer nije smatrala potrebnim da se izradi tako detaljan plan inspekcija.

Kao rezultat toga, 3.626 nekretnina je sa značajnim kašnjenjima u inspekciji, inspekcije se zasnivaju samo na rangiranju generisanom od strane sistema, bez odobrenog godišnjeg plana koji definiše ciljeve pokrivenosti, prioritete i

odgovornosti, tako da menadžment nema alat za praćenje realizacije u odnosu na plan. Ovo takođe povećava rizik da svojstva sa većim rizikom neće biti tretirana sa prednosti ili prioritetom.

### Značajna kašnjenja u inspekcijama imovine

*KAUVI treba da obezbedi sprovođenje redovnih i periodičnih inspekcija imovine pod upravom, u skladu sa planom inspekcije i utvrđenim procedurama, kako bi se blagovremeno proverilo stvarno stanje imovine i njihovo korišćenje u skladu sa utvrđenim statusom*

Inspekcija imovine pod upravom imala je značajna kašnjenja za značajan broj nekretnina. Iz analize podataka zabeleženih u bazi podataka o inspekciji imovine pod upravljanjem, proizlazi da je za 3.626 nekretnina došlo do značajnih kašnjenja u obavljanju inspekcija od strane nadležnih inspektora.

Prema podacima sistema, kašnjenja u sprovođenju inspekcija kretala su se od 10 do 5.610 dana (preko 15 godina) od predviđenog datuma inspekcije (šest meseci nakon poslednje inspekcije). To podrazumeva da su inspekcije izvršene sa prosečnim kašnjenjem od oko 200 dana.

*Tabela 4 Broj dana kašnjenja za inspektirane nekretnine*

| Dani kašnjenja | Broj ne inspektiranih imovina |
|----------------|-------------------------------|
| -10 do -500    | 3404                          |
| -501 do -1000  | 101                           |
| -1001 do -1500 | 19                            |
| -1501 do -2000 | 7                             |
| -2001 do -2500 | 7                             |
| -2501 do -3000 | 7                             |
| -3001 do -3500 | 34                            |
| -3501 do -4000 | 11                            |
| -4001 do -4500 | 24                            |
| -4501 do -5000 | 10                            |
| preko -5000    | 2                             |
| Ukupno         | 3626                          |

Kao što se može videti u tabeli, najveći broj nekretnina koje nisu inspektirane ili koje kasne u inspekciji (od 10 do 500 dana) je 3.404 slučaja.

Ovi podaci pokazuju da se terenska inspekcija stanja nekretnina ne vrši na uredan i sistematičan način.

*Tabela 5 Kašnjenja po vrsti imovine*

| Vrsta imovine  | Broj predmeta ( $\leq$ -10 dana) |
|----------------|----------------------------------|
| Poljoprivredna | 2,964                            |
| Stambena       | 645                              |
| Komercijalna   | 17                               |
| Ukupno         | 3,626                            |

Kao što se može videti u gornjoj tabeli, najveći broj kašnjenja u sprovođenju inspekcija bio je u poljoprivrednoj imovini, a zatim u stambenoj.

Ova situacija je nastala zbog neadekvatne disfunkcije unutrašnjih kontrola, posebno rukovodioci regionalnih kancelarija KAUVI nisu koristili podatke iz baze podataka za identifikaciju nekretnina koje imaju kašnjenja u inspekciji. Primena ove unutrašnje kontrole bi osigurala da se inspekcije sprovedu u skladu sa utvrđenim rokovima.

Kašnjenja u sprovođenju inspekcija slabe sposobnost KAUVI da nadgleda upotrebu imovine i povećavaju rizik da se promene u njihovom statusu, šteta ili neovlašćena upotreba ne identifikuju na vreme. Kao rezultat toga, sposobnost KAUVI da preduzme pravovremene korektivne mere je ograničena i povećava se rizik da se imovinom pod upravom ne upravlja efikasno, transparentno i u skladu sa njenim institucionalnim odgovornostima.

### Nepotpisani obrasci za inspekciju

*KAUVI mora dokumentovati sve inspekcije u skladu sa standardnim operativnim procedurama, u obrascima koje popunjavaju i potpisuju odgovorni inspektori, kako bi se osigurala sledljivost i odgovornost u procesu inspekcije imovine.*

U okviru procesa inspekcijskog nadzora imovine, inspektori su dužni da popune odgovarajući inspekcijski obrazac za svaku inspekciju koja se vrši na terenu, u kojem se podaci o imovini, nalazi na terenu moraju evidentirati i potpisati od strane nadležnih inspektora kao dokaz za sprovođenje inspekcijskog nadzora i odgovornost za tačnost informacija. Utvrdili smo nedostatke u dokumentaciji inspekcijskih pregleda u vezi sa potpisivanjem inspekcijskih obrazaca. Prilikom pregleda uzorka od 26 inspekcijskih obrazaca koje su dostavile 3 regionalne kancelarije (Priština, Peć i Gnjilane), uočili smo da u 6 slučajeva inspekcijski obrasci nisu sadržavali potpise nadležnih inspektora koji su izvršili inspekcijski nadzor.

U ispitanim obrascima identifikovani su podaci o imovini i nalazi napravljeni tokom terenske inspekcije, ali su nedostajali potpisi inspektora koji služe kao dokaz za sprovođenje inspekcije i za odgovornost za tačnost evidentiranih informacija.

Ova situacija je posledica neispravnosti unutrašnje kontrole koja ima za cilj dokumentovanje i verifikaciju inspekcija, čime bi se osiguralo da je dokumentacija inspekcija završena i formalizovana u skladu sa proceduralnim zahtevima.

Nedostatak potpisa na inspekcijskim obrascima narušava pouzdanost i valjanost inspekcijske dokumentacije, slabi individualnu odgovornost za izvršene inspekcije i ograničava mogućnost njihove naknadne verifikacije od strane rukovodećeg nivoa.

### Inspekcije koje nije odobrio šef regionalne kancelarije

*KAUVI treba da obezbedi da sve inspekcije pregledaju i odobri relevantni nivo menadžmenta (rukovodilac regionalne kancelarije), kako bi se osigurao efikasan nadzor, verifikacija nalaza i odgovornost u procesu inspekcije imovine*

Utvdili smo nedostatke u procesu upravnog odobravanja inspekcijske dokumentacije. Tokom pregleda 26 uzoraka inspekcijskih obrazaca koje su dostavile tri regionalne kancelarije, uočili smo da:

- u 5 slučajeva inspekcijski obrasci/izveštaji nisu sadržavali potpis šefa područne kancelarije, koji potvrđuje njihov pregled i odobrenje na rukovodećem nivou, i
- U 5 slučajeva, inspekcijski obrasci/izveštaji sadržavali su potpis šefa regionalne kancelarije, ali je nedostajao datum potpisivanja.

U ispitanim obrascima identifikovani su podaci o imovini i nalazi napravljeni tokom terenske inspekcije, ali je nedostajao potpis regionalnog rukovodioca koji potvrđuje da je izveštaj o inspekciji pregledan i prihvaćen kao službeni dokument u okviru procesa nadzora nad imovinom.

Ova situacija je nastala kao rezultat nepravilnog funkcionisanja unutrašnjih kontrola za verifikaciju i odobravanje inspekcijske dokumentacije. To je zato što su odgovorni za potpisivanje obrazaca novoimenovani na poziciju šefa regionalne kancelarije i još uvek nisu imali jasnu ideju o dužnostima i odgovornostima koje zahteva pozicija.



Nedostatak odobrenja izveštaja o inspekciji od strane šefa regionalne kancelarije slabi upravljački nadzor nad procesom inspekcije, ograničava verifikaciju nalaza utvrđenih na terenu i povećava rizik da inspekcijska dokumentacija nije potpuna i pouzdana za potrebe praćenja i donošenja odluka.

### Inspekcije se smatraju završenim čak i bez verifikacije izveštaja o inspekciji

*KAUVI mora osigurati da se svaka inspekcija smatra završenom tek nakon što je izveštaj o inspekciji sastavljen, odobren i arhiviran, kao i da je dostupan elektronskom sistemu upravljanja imovinom, kako bi se omogućila potpuna verifikacija i nadzor nad procesom inspekcije.*

Utvdili smo da su inspekcije identifikovane i smatraju se završenim u sistemu čak i kada relevantni izveštaj o inspekciji nije postavljen u elektronski sistem imovine. Iz analize dokumentacije i prakse identifikacije inspekcija, utvdili smo da je inspekcija smatrana sprovedenom i odobrenom u sistemu od strane centralnog nivoa, iako izveštaj o inspekciji nije bio priložen sistemu.

U tim slučajevima, izveštaj o inspekciji postoji u fizičkom obliku u arhivi regionalnih kancelarija, ali se ne učitava u elektronski sistem, niti se šalje e-mailom ili u bilo kom drugom alternativnom obliku. Kao rezultat toga, centralni nivo odobrava inspekciju u sistemu bez verifikacije popunjenog izveštaja o inspekciji, relevantnih potpisa ili njegovog odobrenja od strane šefa regionalne kancelarije.

Do ove situacije došlo je zbog funkcionalnih nedostataka elektronskog sistema upravljanja imovinom koji bi zahtevali učitavanje i verifikaciju izveštaja o inspekciji pre njegovog odobrenja u sistemu. Dakle, trenutna praksa omogućava da se inspekcije smatraju završenim samo na osnovu identifikacije u sistemu, bez provere relevantne dokumentacije.

Razmatranje inspekcija kao završenih bez verifikacije relevantnog izveštaja slabi sledljivost i pouzdanost procesa inspekcije, ograničava upravljački nadzor, a donošenje odluka na centralnom nivou zasniva se na neproverenim informacijama, što negativno utiče na efikasnost administracije i kontrole korišćenja imovine.

## Nedostatak obavezujućih mera u obaveštenjima za nepoznate korisnike poljoprivrednih imovina

*KAUVI treba da primenjuje efikasne mere za identifikaciju i postupanje sa neovlašćenim korisnicima imovine, uključujući mehanizme za sprovođenje i jasne procedure koje obezbeđuju prestanak ilegalne upotrebe i vraćanje kontrole nad imovinom.*

U slučajevima kada se korisnici poljoprivrednih imovina ne mogu identifikovati tokom terenskih inspekcija, KAUVI stavlja obaveštenja na imovinu kako bi obavestila osobu koja je koristi. Međutim, sadržaj ovih obaveštenja je manjkav i ne sadrži obavezujuće elemente ili upozorenja za administrativne mere u slučaju nastavka neovlašćenog korišćenja imovine. Obaveštenja su uglavnom informativnog karaktera i ne postavljaju konkretne rokove za pojavljivanje korisnika ili za preduzimanje drugih radnji od strane KAUVI.

Ova situacija je nastala zbog nedostatka standardizacije sadržaja obaveštenja i nedostatka jasnih procedura koje bi definisale korake koje treba preduzeti nakon njihovog nametanja, uključujući rokove, administrativne mere i institucionalne odgovornosti za postupanje u slučajevima neovlašćene upotrebe.

Kao rezultat toga, broj nepoznatih korisnika (NN, Null, itd.) se ne smanjuje i obaveštenja ne stvaraju dovoljan preventivni ili prisilni efekat na neovlašćene korisnike poljoprivrednih nekretnina, povećavajući rizik od nastavka neovlašćene eksploatacije ovih svojstava i ograničavajući efikasnost njihovih mehanizama administracije i nadzora od strane KAUVI-e.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>AGJENCIA KOSOVARE PËR KRAHASIM DHE VERIFIKIM TË PRONËS</b><br><b>KOSOVSKA AGENCIJA ZA UPOREDIVANJE I VERIFIKACIJU IMOVINE</b><br><b>KOSOVO PROPERTY COMPARISON AND VERIFICATION AGENCY</b> |                                                   |  |
| DATA E PUBLIKIMIT:<br>DATUM OBJAVE:<br>DATE POSTED:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                               | NUMRI I LËNDËS:<br>BROJ PREDMETA:<br>CASE NUMBER: |  |
| <h2><u>NJOFTIM</u></h2>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |
| <p>Në përputhje me Nenin 15 të Ligjit Nr.08/L-052 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit Nr. 05/L-010 për Agjencinë Kosovare për Krahasim dhe Verifikim të Pronës, kjo pronë është nën administrimin e Agjencisë Kosovare për Krahasim dhe Verifikim të Pronës (AKKVP). Prona është vendosur në skemën e qirasë vullnetare të AKKVP-së dhe çdo person që është i interesuar të marr këtë pronë me qira, duhet të kontaktojë zyrën më të afërt regjionale të AKKVP-së.</p> |                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |
| <h2><u>OBAVEŠTENJE</u></h2>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |
| <p>U skladu sa članom 15 zakona br. 08/L-052 o izmenama i dopunama zakona br. 05/L-010 o Kosovskoj agenciji za upoređivanje i verifikaciju imovine, ova imovina je pod upravom Kosovske agencije za upoređivanje i verifikaciju imovine (KAUVI). Imovina je ubačena u KAUVI program dobrovoljnog davanja pod zakup i svako lice koje je zainteresovano da uzme pod zakup ovu imovinu se treba obratiti najbližoj regionalnoj kancelariji KAUVI.</p>                       |                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |
| <h2><u>ATTENTION</u></h2>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |
| <p>In accordance with Article 15 of Law No.08/L-052 on Amending and Supplementing Law No. 05/L-010 on Kosovo Property Comparison and Verification Agency, this property is under the administration of the Kosovo Property Comparison and Verification Agency (KPCVA). The property is included in the KPCVA voluntary rental scheme, and any person interested in renting this property should contact the nearest KPCVA Regional Office.</p>                            |                                                                                                                                                                                               |                                                   |  |





04

## 4. Zaključci

Kosovska agencija za upoređivanje i verifikaciju imovine nije uspostavila potpuno efikasne kontrole kako bi osigurala da se upravljanje imovinom vrši efikasno, efektivno i transparentno. Revizijom su identifikovane značajne slabosti u organizacionoj strukturi, mehanizmima unutrašnje kontrole, informacionom sistemu i procesu inspekcije, koje ograničavaju postizanje ciljeva Agencije i utiču na kvalitet upravljanja imovinom. Ove slabosti su bile očigledne tokom godina, što ukazuje na to da se ova situacija još uvek ne poboljšava.

Faktor koji je uticao na ovu situaciju je značajan broj rukovodećih pozicija koje pokrivaju vršioци dužnosti službenika, što pokazuje da KAUVI nije obezbedila potpuno funkcionalnu organizacionu strukturu sa stabilnim linijama odgovornosti i donošenja odluka. Držanje ključnih pozicija u ovom statusu tokom dužeg perioda slabi mehanizme nadzora i koordinacije, negativno utičući na efikasno funkcionisanje administrativnih procesa i unutrašnje kontrole.

Upravljanje imovinama je takođe pogođena dvosmislenošću u institucionalnom/zakonskom okviru, što ukazuje na to da mehanizmi za obezbeđivanje fer i jedinstvene primene zakonskih odredbi nisu u potpunosti efikasni. Promene u pravnom okviru nisu se bavile svim praktičnim situacijama, što je rezultiralo slučajevima nejednakog tretmana imovine i povećanjem rizika od nestandardizovanog donošenja odluka.

KAUVI nema kompletan, tačan i ažuran sistem za registraciju i izveštavanje o imovini. Registar imovine nije potpun, jer nedostaje podataka o trenutnim korisnicima za značajan deo imovine, dok nedostatak standardizacije u registraciji i poteškoće u identifikaciji korisnika utiču na to da podaci ne odražavaju stvarno stanje.

Slabosti u informacionom sistemu takođe ukazuju na to da elektronski sistem ne pruža dovoljno funkcionalnosti za integrisano i pouzdano upravljanje podacima. Sistem nije u potpunosti funkcionalizovan, jer moduli za prihode i finansije nisu aktivni, dok održavanje paralelnih evidencija od strane regionalnih kancelarija ukazuje na nedostatak potpune integracije podataka i sledljivosti.

Slabosti su takođe identifikovane u mehanizmima dokumentacije i upravljanja informacijama u vezi sa inspekcijama imovine. Revizija je procenila da mehanizmi unutrašnje kontrole i nadzora ne funkcionišu efikasno kako bi se osigurala potpuna dokumentacija i verifikacija inspekcija. U nekim slučajevima, dokumentacija inspekcija nije završena ili formalizovana u skladu sa proceduralnim zahtevima, što slabi odgovornost i pouzdanost procesa.

Inspekcije se ne sprovode uvek uredno i u određenim rokovima, što ukazuje na nedostatak efikasnih mehanizama za njihovo planiranje i praćenje. Značajna kašnjenja u inspekcijama ograničavaju sposobnost agencije da blagovremeno identifikuje i bavi se slučajevima neovlašćenog korišćenja imovine.

Nedostatak detaljnog plana za inspekciju imovine ograničava sposobnost KAUVI-a da sistematski prati stanje i korišćenje imovine pod upravom. Bez jasnog i prioritnog ili rizika planiranja, inspekcije se sprovode sporadično i nisu koordinirane, što povećava rizik da se neovlašćena upotreba, degradacija ili promene u stanju imovine ne identifikuju na vreme. Kao rezultat toga, KAUVI ne uspeva da obezbedi efikasan nadzor nad imovinom i da proaktivno reaguje na probleme koji mogu nastati na terenu.

Inspekcije se smatraju završenim čak i u odsustvu izveštaja o inspekciji koji se učitava u elektronski sistem, što ukazuje na to da mehanizmi kontrole i verifikacije informacija nisu dovoljni da obezbede pouzdanost podataka. Iako se dokumenti o fizičkoj inspekciji čuvaju u regionalnim kancelarijama, njihovo odsustvo u sistemu ograničava pristup na centralnom nivou za verifikaciju dokumentacije i za efikasan nadzor nad procesom inspekcije.

Mehanizmi za postupanje sa neovlašćenom eksploatacijom imovine nisu u potpunosti efikasni. U slučajevima kada je korisnik imovine nepoznat, KAUVI stavlja obaveštenja na poljoprivredne nekretnine kako bi informisala potencijalne korisnike. Međutim, ova obaveštenja ne sadrže obavezujuće mere ili upozorenja za administrativne radnje u slučaju nastavka neovlašćene eksploatacije, ograničavajući preventivni efekat i efikasnost intervencija KAUVI.

Generalno, ove slabosti ukazuju na to da je trenutnom sistemu upravljanja imovinom u KAUVI potrebno dalje jačanje unutrašnjih kontrola, operativnih procedura i informacionih sistema, kako bi se osiguralo efikasnije, transparentnije i pouzdanije upravljanje imovinom pod upravljanjem.





PREPWORK

05

## 5. Preporuke

Da bi Kosovska agencija za upoređivanje i verifikaciju imovine poboljšala efikasnost i efektivnost upravljanja imovinom pod upravljanjem, obezbedila integritet podataka, pravilno funkcionisanje informacionih sistema i efikasan nadzor kroz inspekcije, preporučujemo da:

1. obezbediti da se procesi zapošljavanja i imenovanja za rukovodeće pozicije sprovode blagovremeno i u skladu sa važećim zakonodavstvom, tako da su ove pozicije popunjene redovnim imenovanjima i da se osigura veća stabilnost menadžmenta i jasnija odgovornost u upravljanju imovinom.
2. da nametne dodatnu proveru radi sprovođenja preliminarne pravne verifikacije predloga/preporuka za uklanjanje imovine iz uprave kada je uništena i neuseljena.
3. da preispita i dopuni zakonski okvir za upravljanje imovinom, kako bi se jasno rešili slučajevi u kojima je imovina oštećena, dotrajala ili je nenastanjena, kao i da bi se definisale procedure i radnje koje treba preduzeti u tim situacijama;
4. obezbediti kontinuirano održavanje i razvoj elektronskog sistema za upravljanje imovinom, funkcionalizacijom modula za prihode i finansije, kako bi se omogućila automatska integracija podataka i smanjila upotreba ručnih procesa;
5. obezbediti izradu i sprovođenje jasne metodologije za identifikaciju korisnika imovine, tako da registar imovine bude potpun, tačan i ažuran, kao i uspostaviti standardizovane procedure za registraciju i ažuriranje podataka
6. ojačati unutrašnje kontrole u procesu administracije i inspekcije imovine, osiguravajući:
  - sistematsku verifikaciju podataka evidentiranih u sistemu i obezbeđivanje osmišljavanja standardizovanog postupka registracije

i klasifikacije podataka na jedinstven način od strane svih nadležnih struktura,

- planiranje, praćenje i blagovremeno sprovođenje inspekcijskih pregleda u utvrđenim rokovima, kao i
  - potpunu dokumentaciju i verifikaciju inspekcija, uključujući potpisivanje i odobravanje obrazaca od strane relevantnih odgovornih nivoa, kako bi se garantovala sledljivost, tačnost i odgovornost u svim fazama procesa.
7. obezbediti razvoj i prilagođavanje sistema elektronske administracije imovinom operativnim potrebama područnih kancelarija, tako da sistem omogućava evidentiranje detaljne evidencije i podataka neophodnih za vođenje imovinsko-pravnih predmeta, kao i elektronsko učitavanje i arhiviranje izveštaja o inspekcijama.
  8. da izradi detaljan godišnji plan inspekcije imovine pod upravom, kojim se utvrđuje prioritet inspekcijskih nadzora, rokovi i učestalost sprovođenja inspekcijskih pregleda i nadležni inspektori, koji će osigurati da se inspekcijski pregledi obavljaju uredno, koordinirano i sistematski;
  9. osigurati da se izveštaji o inspekciji učitavaju u elektronski sistem upravljanja imovinom i da su dostupni na centralnom nivou, kako bi se omogućila efikasna verifikacija, praćenje i nadzor inspekcija; i
  10. standardizovati sadržaj obaveštenja postavljenih na imovinu u slučajevima kada je korisnik nepoznat, uključujući elemente upozorenja i jasne administrativne mere u cilju zaustavljanja neovlašćene eksploatacije, posebno za poljoprivredne imovine.





# Prilog 1. Kriterijumi, delokrug i metodologija revizije

## Problem revizije

Informacije dostavljene tokom faze pred-studije, uključujući intervju sa rukovodstvom KAUVI i pregled relevantnih dokumenata, pokazuju da se trenutni sistem administracije imovine može suočiti sa slabostima u mehanizmima unutrašnje kontrole, rukovodećem nadzoru, odgovornosti i izveštavanju o podacima. Takođe, identifikovane su indikacije o nedoslednosti između pravila i praksi sprovođenja, kao i izazovi u obezbeđivanju potpune i pouzdane evidencije imovine između centralnog nivoa i regionalnih kancelarija.

Godišnji izveštaj KAUVI za 2024. godinu naglašava da su u nekim slučajevima identifikovane neovlašćene radnje i neslaganja u izveštavanju o podacima između organizacionih struktura, što može uticati na kvalitet izveštavanja i efikasnost mehanizama nadzora. U tom kontekstu, agencija je preduzela inicijative za razvoj digitalnog registra imovine, kako bi se poboljšali dokazi i izveštavanje o podacima.

U ovoj situaciji, postoji potreba da se proceni da li postojeći sistem upravljanja i unutrašnje kontrole u KAUVI obezbeđuje efikasno, efektivno i transparentno upravljanje imovinom pod njegovom upravom, kao i da li mehanizmi nadzora i odgovornosti funkcionišu adekvatno da garantuju odgovorno upravljanje ovim svojstvima.

## Opis sistema i relevantni akteri

Sistem administracije imovine u KAUVI je integrisani institucionalni mehanizam koji objedinjuje institucionalno donošenje odluka, nadzor, izvršnu administraciju i operativno sprovođenje na terenu, kako bi se imovina pod upravom tretirala na standardizovan, dokumentovan i sledljiv način. Sistem funkcioniše kao lanac veza: od prijema i registracije imovine, do utvrđivanja njenog statusa, privremene upotrebe kada se primenjuje, nadzora kroz inspekcije i praćenja neovlašćene eksploatacije.

Prema Uredbi o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mesta, KAUVI je organizovana i posluje u četiri glavne veze, koje funkciju donošenja odluka drže odvojenom od izvršne i nadzorne: (a) Kancelarija direktora Sekretarijata, (b) Nadzorni odbor, (c) Komisija za imovinske zahteve i (d) Komisija za verifikaciju i odlučivanje o imovinama.

**a.Kancelarija direktora Sekretarijata** – predstavlja izvršno-administrativnu vezu sistema. Ova veza pretvara donošenje odluka i unutrašnje politike u radne procese: organizuje protok predmeta, koordinira regionalne jedinice/kancelarije, standardizuje dokumentaciju i osigurava da se imovinski dosijeji, izveštaji i evidencije održavaju potpuni i ažurni. U praksi, ovo je “operativni motor” koji treba da obezbedi disciplinu u registraciji, rokovima i sledljivosti akcija.

**b.Nadzorni odbor** – je veza ukupnog institucionalnog nadzora i pravca. Njegova uloga u sistemu je da osigura da KAUVI funkcioniše sa dobrim upravljanjem: sa jasnim linijama odgovornosti, sa funkcionalnim unutrašnjim kontrolama i strukturiranim izveštavanjem, vršeći nadzor nad učinkom i rizicima upravljanja imovinom. U logici sistema, odbor treba da bude “kontrolni filter” za strukturna odstupanja koja proizvode nestabilnost, slabe dokaze i kašnjenja.

**c.Komisija za imovinske zahteve** – je karika koja obrađuje imovinske zahteve pod mandatom KAUVI i proizvodi donošenje odluka koje direktno utiču na status imovine i radnje koje treba preduzeti od strane Sekretarijata. U sistemu, ova veza je “izvor odluka” koji premešta imovinu iz jednog statusa

u drugi i koji nameće konkretne obaveze za sprovođenje, dokumentaciju i praćenje.

**d.Komisija za verifikaciju i odlučivanja o imovinama** – je institucionalna karika koja se bavi verifikacijom i određivanjem imovine u skladu sa odgovarajućim nadležnostima. Za sistem, to znači da imovinski statusi (p.sh. administrativno postupanje, verifikacija relevantnih elemenata, odluka o određenim pitanjima) treba odmah da se odraze u dosijeu i registru i da proizvedu merljive operativne akcije za Sekretarijat i regionalne jedinice.

**e.Jezgro sistema administracije je imovinski dosije i imovinski registar.**

Imovinski dosije mora da čuva identifikacione dokumente, odluke i dokumente, trenutni status, komunikacijske dokaze i istoriju radnji. Registar služi kao institucionalni pregled gde se nekretnine odnose na status, korisnika (kada postoji), ugovore o zakupu, inspekcije i naknadne mere. Funkcionalnost sistema se meri kompletnošću ova dva stuba i činjenicom da svaka radnja preduzeta na terenu i svaka odluka komisije postaje proverljiv dokaz.

Tipičan operativni proces odvija se u sledećem toku: (1) identifikacija/uzimanje pod administraciju i otvaranje dosijea; (2) registracija i ažuriranje podataka u registru; (3) donošenje odluka o statusu/akcionim komisijama; (4) sprovođenje od strane Sekretarijata i regionalnih jedinica; (5) terenski nadzor kroz inspekcije; (6) naknadne mere u slučaju neovlašćene eksploatacije; (7) rukovodeće/nadzorno izveštavanje i nadzor. Ovaj ciklus je praktično značenje "sistema": ne samo pravila, već i tok koji proizvodi sledljivost i kontrolu.

Dobrovoljna šema iznajmljivanja je podsistem u administraciji imovine: identifikacija odgovarajućih svojstava, izbor korisnika, zaključivanje ugovora, praćenje uslova i zaključivanje ugovora.

Inspekcije su glavni mehanizam operativne kontrole. Sistem zahteva planiranje (godišnji plan / prioriteti), sprovođenje na vreme, standardnu dokumentaciju, potpis i verifikaciju / odobrenje menadžmenta. Inspekcija nije "terenska poseta"; to je dokument koji stvara dokaze i osnovu za donošenje odluka i mere. Kada inspekcije nisu planirane i dokumentovane na jedinstven način, kontrolna veza pada i ceo sistem se vraća u formalnu administraciju bez uticaja na teren.



Suočavanje sa neovlašćenom eksploatacijom je veza koja je direktno povezana sa inspekcijama. Sistem zahteva standardizovane radnje: obaveštenja sa obavezujućim elementima i rokovima, dokumentaciju dokaza i jasno praćenje zatvaranja slučaja. U disciplinovanom sistemu, “slučaj” se ne zatvara bez potpune dokumentacije i bez dokaza o konačnoj akciji.

Ukratko, sistem administracije imovine u KAUVI izgrađen je kao arhitektura sa četiri institucionalne veze (Sekretarijat, Nadzorni odbor, dve komisije) koje proizvode donošenje odluka, implementaciju, nadzor i odgovornost, dok tehnički / operativni stubovi (datoteka, registar, inspekcije, procedure zakupa i praćenje) čine sistem proverljivim i funkcionalnim. KAUVI upravlja velikim brojem nekretnina koje su pod njenom upravom do konačnog rešavanja imovinskih pitanja. Prema Godišnjem izveštaju o učinku za 2024. godinu, agencija ima 11,386 nekretnina pod upravom, a neke od njih se stavljaju u upotrebu kroz šemu dobrovoljnog zakupa, dok druge čekaju sudske presude ili nisu u aktivnoj upotrebi.

### **Proces upravljanja imovine uključuje ove korake:**

- Identifikacija imovine
- Registracija imovine u sistemu
- Pravna verifikacija dokumenata
- Odluka o stavljanju imovine pod upravljanjem
- Uključivanje u službenu listu uprave
- Redovni nadzor i terenske inspekcije
- Prihvatanje prijava za iznajmljivanje
- Odlučivanje i potpisivanje ugovora o zakupu
- Praćenje korišćenja i plaćanja tokom iznajmljivanja
- Oslobođanje imovine i predaja sa zapisnikom.

Ove procese sprovodi sedište KAUVI u Prištini i regionalne kancelarije u glavnim opštinama Kosova. Regionalne kancelarije se nalaze u Prištini, Peći, Mitrovici, Prizrenu i Gnjilanu. Pored toga, u Prištini postoji i Regionalna operativna divizija koja, zajedno sa regionalnim kancelarijama, deluje u okviru Odeljenja za regionalnu koordinaciju.

## Pitanja revizije

Da bismo odgovorili na cilj revizije, postavili smo jedno ključno pitanje i pet pod pitanja za reviziju, i to:

1. Da li je KAUVI uspostavila efikasne kontrole kako bi se osiguralo da se upravljanje imovinom vrši efikasno, efektivno i transparentno kako bi se postigli njeni ciljevi?
  - 1.1. Da li KAUVI ima funkcionalnu organizacionu strukturu i jasne linije komunikacije i izveštavanja između nivoa rukovodstva i operativnog osoblja, i da li ova struktura doprinosi postizanju ciljeva, kao i efikasnom i efektivnom upravljanju upravljanjem imovinom?
  - 1.2. Da li KAUVI ima funkcionalne mehanizme unutrašnjeg nadzora i kontrole koji osiguravaju upravljačku odgovornost i sprečavaju odstupanja u procesu administracije imovine?
  - 1.3. Da li KAUVI ima kompletan, precizan i ažuran sistem za registraciju i izveštavanje o svojstvima pod upravom, i da li se ti podaci koriste za efikasno upravljanje procesima?
  - 1.4. Da li je registar imovine integrisan između centralnog nivoa i regionalnih kancelarija, i da li pruža dovoljnu funkcionalnost za standardizovanu registraciju, praćenje i sledljivost eventualnih promena u sistemu za imovinu pod upravom?
  - 1.5. Da li KAUVI ima detaljan plan inspekcije i da li se redovne inspekcije na terenu vrše kako bi se proverila upotreba imovine u skladu sa standardnim operativnim procedurama?

## Kriterijumi revizije

Da bismo to potvrdili, postavili smo sledeće kriterijume:

- KAUVI treba da ima odobrenu i funkcionalnu organizacionu strukturu sa jasnim opisima dužnosti, odgovornosti i linija izveštavanja za rukovodeće, regionalne jedinice i inspektore;
- KAUVI treba da obezbedi da se postignu godišnji ciljevi učinka i da se prate kroz efikasne mehanizme izveštavanja i odgovornosti;
- KAUVI treba da ima efikasne mehanizme menadžerskog nadzora i unutrašnje kontrole, zasnovane na jasnoj podeli odgovornosti, delegiranju nadležnosti i jasno definisanim ulogama u organizacionoj strukturi;
- KAUVI treba da obezbedi da se ne postizanje ciljeva, odstupanja od planova i slabosti u organizacionom funkcionisanju identifikuju, dokumentuju i rešavaju konkretnim merama upravljanja i odgovornosti;
- KAUVI treba da održava jedinstven, tačan i ažuran registar imovine pod upravom, koji odražava promene u statusu imovine u realnom vremenu;
- KAUVI treba da obezbedi da se podaci registra aktivno koriste za donošenje odluka, planiranje, menadžersko izveštavanje i nadzor nad administrativnim procesom;
- KAUVI treba da ima integrisani sistem registra imovine, koji se dosledno koristi od strane centralnog nivoa i regionalnih kancelarija za registraciju i obradu podataka koji se odnose na imovinu pod upravom;
- Sistem registracije imovina treba da obezbedi dovoljne funkcije za kompletno dokumentovanje podataka o imovini, registraciju i verifikaciju inspekcijских uvida, kao i obezbeđivanje sledljivosti promena u sistemu;
- KAUVI treba da vrši redovne i periodične inspekcije imovine kako bi se verifikovala njihova upotreba, u skladu sa detaljnim planom inspekcije;
- KAUVI treba da dokumentuje sve inspekcije u skladu sa standardnim operativnim procedurama, sa stalnim ažuriranjem, u kojima se evidentiraju nalazi, mere i preporuke za svaki slučaj.

## Delokrug revizije

Delokrug ove revizije proteže se kroz godine 2023–2025. Da bi se odgovorilo na cilj revizije, ispitaće se procesi upravljanja imovinom pod pokroviteljstvom Kosovske agencije za upoređivanje i verifikaciju imovine (KAUVI), kao i način sprovođenja Dobrovoljne šeme zakupa tokom ovog perioda.

Revizija će analizirati način na koji se vrši registracija, upotreba, nadzor i oslobađanje imovina, kao i da li su radnje na imovini izvršene u skladu sa relevantnim procedurama i ovlašćenjima.

U okviru revizije biće izabrani reprezentativni uzorci imovine kojom upravlja KAUVI kako bi se procenilo sprovođenje unutrašnjih kontrola i mehanizama izveštavanja, kao i da bi se analiziralo da li je bilo slučajeva promene statusa imovine. Takođe, revizija će ispitati procese dodele i upravljanja ugovorima o zakupu, kako bi se utvrdilo da li je šema iznajmljivanja implementirana na pravedan, transparentan i efikasan način.

Ova revizija će se fokusirati na centralnu kancelariju KAUVI u Prištini, kao i na nekoliko regionalnih jedinica u kojima su identifikovani slučajevi poteškoća u upravljanju imovinom ili neslaganja u izveštavanju. Fokus će biti na tome kako linije izveštavanja funkcionišu, raspodeli odgovornosti i sprovođenju unutrašnjih kontrola, kako bi se osiguralo zakonito i održivo upravljanje javnom imovinom.

## Metodologija revizije

Metodologija revizije obuhvata analizu zakonske, proceduralne i administrativne dokumentacije koja se odnosi na upravljanje imovinom i sprovođenje šeme dobrovoljnog iznajmljivanja, počevši od centralnog nivoa KAUVI, a zatim na regionalnom nivou. Revizija će analizirati procese upravljanja imovinom, funkcionisanje unutrašnjih kontrola, izveštavanje između različitih organizacionih jedinica agencije i ispitaće da li je novi sistem digitalne imovine operativan ili u fazi razvoja.

U okviru metodologije biće sprovedena analiza koordinacije između centralnih i regionalnih jedinica, kako bi se procenila jasnoća linija izveštavanja, podela

odgovornosti i nadzor nad akcijama na terenu od strane inspektora. Takođe će se ispitati odnos KAUVI sa opštinama i drugim javnim institucijama, u slučajevima kada su preduzete radnje na nekretninama koje su pod upravom agencije.

Deo revizije će biti i analiza operativnih dokumenata, kao što su: registri imovine kojom se upravlja, odluke o zakupu, izveštaji o inspekciji, ugovori o zakupu, zapisnici o nadzoru, kao i korespondencija između različitih jedinica KAUVI. Biće sprovedena verifikacija pratećih dokumenata koji pokazuju kako su donesene odluke o imovini i kako je šema zakupa sprovedena u praksi.

Izbor uzorka će se vršiti na reprezentativan i orijentisan na rizik način, na osnovu liste upravljanih imovina i ugovora o zakupu izdatih u godinama 2023–2025. Uzorak će uključivati:

- imovine koje su oslobođene ili su promenile status bez odgovarajućeg odobrenja,
- imovina za koju su identifikovane intervencije spoljnih strana (p.sh. opštine), i
- određeni broj nekretnina koje su iznajmljene.

Izbor će biti izvršen stručnom procenom sa fokusom na reprezentativnu pokrivenost odabranih uzoraka. Uzorak će uključivati razuman broj aktivnih nekretnina pod upravom i sličan procenat ugovora o zakupu, uzimajući u obzir vrstu imovine, destinaciju i region.

Metodologija koja se koristi za reviziju uzoraka će se zasnivati na nekoliko različitih aspekata kao što su:

- Analizirati zakonodavstvo i službene dokumente koji regulišu upravljanje imovinom i sprovođenje šeme zakupa, kako bi se utvrdila kompatibilnost između utvrđenih pravila i činjenične prakse;
- Analiza sistema izveštavanja i nadzora kako bi se procenilo da li postoje jasne linije odgovornosti i ovlašćenja za odluke koje se odnose na imovinu;
- Upoređivanje podataka koje su prijavile regionalne i centralne jedinice radi utvrđivanja neslaganja ili nedostatka ažuriranja imovinskih knjiga;

- Procenjivanje funkcionisanja unutrašnjih kontrola u procesima upravljanja imovinom, ispitivanje da li su odluke dokumentovane, odobrene i prijavljene u skladu sa utvrđenim procedurama;
- Analiza ugovora o zakupu kako bi se procenilo da li su pripremljeni, potpisani i praćeni u skladu sa kriterijumima utvrđenim u Dobrovoljnoj šemi iznajmljivanja;
- Analiza slučajeva neovlašćenih radnji, razumevanje uzroka, uticaja i institucionalnog odgovora nakon njihovog otkrivanja;
- Vođenje razgovora sa službenicima KAUVI-e na centralnom i regionalnom nivou, uključujući izvršnog direktora, zamenika direktora, rukovodioce jedinica za upravljanje imovinom i odgovorne inspektore;
- vođenje razgovora sa predstavnicima odgovarajućih opština, kako bi se razumeo stepen saradnje i slučajevi intervencija u imovinu pod upravom KAUVI-e;
- Poređenje izveštaja o inspekciji sa relevantnim dokumentima (odluke, ugovori, zapisnici) i sa činjeničnim stanjem na terenu, ako je moguće.

## Prilog 2. Potvrdno pismo



AGJENCIA KOSOVARE PËR KRAHASIM DHE VERIFIKIM TË PRONËS  
KOSOVSKA AGENCIJA ZA UPOREDBIANJE I VERIFIKACIJU IMOVINE  
KOSOVO PROPERTY COMPARISON AND VERIFICATION AGENCY



Për verifikimin e pronave pronareve e Zyrës Kombëtare të Auditimit të Pronave e Zyrës Kombëtare të Auditimit të Pronave

### LETËR E KONFIRMIMIT

|                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Për: Zyrën Kombëtare të Auditimit | Vendi dhe data: Prishtinë, 01.06.2026 |
|-----------------------------------|---------------------------------------|

Për pajtueshmërinë me gjetjet e Auditorit të Përgjithshëm për raportin e auditimit të performancës  
“Efikasitetit dhe efektivitetit të administrimit të pronave nga AKKVP”, dhe për  
zbatimin e rekomandimeve.

Për: Zyrën Kombëtare të Auditimit

Vendi dhe data: Prishtinë, 01.06.2026

L/e nderuar,

Përmes kësaj shkrese, konfirmoj se:

- kemi pranuar draft raportin e Zyrës Kombëtare të Auditimit “Efikasitetit dhe efektivitetit të administrimit të pronave nga AKKVP”;
- pajtohem i pjesërisht me formulimin e gjetjeve dhe rekomandimeve të paraqitura në Raport, ndërsa për çështjet për të cilat kemi pasur komente, sqarime apo mospajtime, të njëjta i kemi paraqitur në komentet tona zyrtare të dorëzuara gjatë procesit të komentimit të draft raportit;
- brenda 30 ditëve nga pranimi i Raportit final, do t’ju dorëzojmë planin e veprimit për zbatimin e rekomandimeve, i cili do të përfshijë afatet kohore dhe stafin përgjegjës për implementimin e tyre.

Me respekt,

  
Afërdita Beku - Arifaj

Drejtoresh Ekzekutive

Agjencia Kosovare për Krahasim dhe Verifikim të Pronës

# Prilog 3. Komentari KAUVI-a i odgovori Kancelarije nacionalne revizije (KNR)

Sprovedena revizija: Efikasnost i efektivnost upravljanja imovinom od strane KAUVI  
Dokument: Komentari revidirane institucije na nacrt revizorskog izveštaja

| Nalaz 11                                               | Delimično | KAUVI se delimično slaže sa potrebom za upravljačkom stabilnošću, ali zahteva preispitivanje broja i uključivanja identifikovanih pozicija. Na osnovu akata o imenovanju, odluka o premeštaju i opisa radnih mesta, ne sve uključene pozicije imaju rukovodeću ulogu u upravljanju imovinom, a neke od njih se ne obavljaju sa statusom V.D. Stoga zahtevamo da se nalaz preformuliše prema pozicijama koje su zapravo direktno povezane sa upravljanjem imovinom. | Nalaz stoji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veliki broj rukovodećih pozicija sa vršiocima dužnosti |           | Od osnivanja prethodnih institucija pa sve do sada 2026. godine, kontinuirano i bez ikakvog prekida, nadležna organizaciona struktura, naime odeljenje za upravljanje imovinom i šemu zakupnine, rukovodila je sa imenovanim licima i nikada nije imala vršioca dužnosti.                                                                                                                                                                                          | Revizija je preispitala pojašnjenja i dodatnu dokumentaciju koju je dostavio KAUVI u vezi sa statusom i funkcijama nekih pozicija uključenih u nalaze. Međutim, uprkos ovim pojašnjenjima, značajan broj pozicija sa rukovodećim, koordinacionim i nadzornim ulogama i dalje se pokrivaju sa vršiocima dužnosti. |

1 U konačnom izveštaju, redni brojevi nalaza mogu se promeniti.



| Nalazi | Slazem se da/ne | Komentari revidirane institucije u slucajevima neslaganja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Stanovište NKR-a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                 | <p>Prema organizacionoj strukturi, KAUVI ima ukupno 7 rukovodećih pozicija koje se bave upravljanjem imovinom. Rukovodilac Odeljenja za regionalnu koordinaciju, rukovodioci 5 regionalnih kancelarija i rukovodilac Odeljenja za upravljanje imovinom. Od ovih rukovodilaca, 5 ima redovne pozicije, a 2 su vršioći dužnosti (u procesu zapošljavanja/ NNOZCSK). Detalji su priloženi i-mejlju odeljenja za ljudske resurse.</p> <p>U vezi pozicija gde Albine Rečica – direktorke Odeljenja za neformalnost i upoređivanje katastarskih dokumenata i g. Pala Bale – rukovodioca Odeljenja za neformalnost, naglašavamo da su ove pozicije stvorene u okviru novog mandata KAUVA-a za rešavanje pitanja neformalnosti. Njihove funkcije i odgovornosti uopšte nisu povezane sa strukturama koje vode, koordiniraju ili nadziru ključne procese upravljanja imovinom. To je takode dokazano relevantnim opisima radnih mesta.</p> <p>Što se tiče pozicije g. Bedri Voce – rukovodioca Odeljenja za prinudno iseljenje, pojašnjavamo da se ova pozicija ne obavlja sa statusom vršioca dužnosti, budući da je 15.05.2025. godine doneta Odluka br. 02/2025 o trajnom premeštaju, kojom je on imenovan na ovu poziciju kao redovan zaposleni.</p> | <p>Nalaz ne tretira samo formalni status pozicija, već i njihovim uticajem na funkcionisanje upravljanja imovinom. Identifikovane pozicije su deo strukture koja usmerava, koordinira i nadgleda ključne procese upravljanja imovinom. Njihovo vođenje tokom dužeg perioda sa vršiocima dužnosti ograničava upravljačku stabilnost i odgovornost, što direktno utiče na efikasnost upravljanja imovinom.</p> |

| Nalazi | Slažem se<br>da/ne | Komentari revidirane institucije u slučajevima<br>neslaganja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Stanovište NKR-a |
|--------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|        |                    | <p>Dokle za pozicije:</p> <p>G. Sami Imeri – rukovodilac Odeljenja za regionalne operacije;</p> <p>Gđa Saranda Cina – rukovodilac Odeljenja za zaključivanje slučajeva, pitanja i zahteva;</p> <p>Gđa Valdete Halimaj – rukovodilac Odeljenja za sprovođenje odluka i žalbenih postupaka; i</p> <p>G. Visar Krasnići – rukovodilac Odeljenja za prinudno iseljenje, procenjujemo da ove pozicije, na osnovu opisa radnih mesta, nemaju direktnu ulogu u strateškom rukovođenju, koordinaciji ili nadzoru ključnih procesa upravljanja imovinom, stoga njihovo uključivanje u ovaj nalaz ne odražava tačno uticaj na efektivnost upravljanja imovinom.</p> <p>Odsek za prinudno iseljavanje je dva puta uključen u izveštaj/i-mejlu.</p> <p>Takođe, u vezi sa gđom Shadije Behluli – viša službenica za regionalnu koordinaciju, pojašnjavamo da ova pozicija nije klasifikovana kao rukovodeća pozicija, što je takođe potvrđeno Odlukom br. 01465/25.</p> <p>Kao posledica, svrstavanje ove pozicije u broj rukovodećih pozicija sa vršiocima dužnosti nije zasnovana.</p> |                  |

| Nalazi                                                                                                | Slazem se<br>da/ne | Komentari revidirane institucije u slucajevima<br>neslaganja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stanovište NKR-a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nalaz 2<br>Nedostaci u<br>pravilniku o<br>postupanju sa<br>srušenim ili<br>nenastanjivim<br>objektima | Ne slažemo<br>se   | <p>KAUVI se ne slaže sa nalazom da Uredba br. 19/2023 ima nedostatke zbog činjenice da ne predviđa uklanjanje ili prekid upravljanja u svakom slučaju kada je imovina oštećena, demolirana, spaljena ili nenastanjiva iz drugih razloga</p> <p>Imovina pod upravom KAUVI-a je imovina sa osetljivim pravnim statusom. Ukoliko bi se dozvolilo uklanjanje iz uprave za druge slučajeve rušenja ili oštećenja, bez veoma strogih ograničenja, postojao bi realan rizik da će imovina biti namerno oštećena ili srušena; uklonjena iz upravljanja KAUVI-a; a zatim stvoriti mogućnosti za uzurpaciju, otuđenje ili nezakonitu dobit</p> <p>Stoga, činjenica da Pravilnik br. 19/2023 ima ograničeno uklanjanje iz upravljanja samo u slučajevima kada rušenje sprovode javne institucije može se smatrati mehanizmom kontrole i pravne zaštite, jer su rušenja od strane javnih institucija obično dokumentovana, imaju proceduru i proverljiva su, i minimiziraju manipulaciju.</p> | <p>Nalaz stoji.</p> <p>Nalaz ne dovodi u pitanje potrebu za pravnom zaštitom imovine pod upravom i nikada ne sugerise da oštećene, srušene ili nenastanjive imovine treba automatski ukloniti iz upravljanja. Pitanje koje je revizija pokrenula povezano je sa nedostatkom jasnih odredbi za postupanje u takvim slučajevima.</p> <p>Uredba propisuje postupak za slučajeve kada rušenje vrše javne institucije, ali ne određuje kako postupati u slučajevima kada je imovina srušena, izgorela, uništena prirodnim katastrofama ili je postala nenastanjiva iz drugih razloga. Za ove situacije ne postoji jasna procedura koja bi usmeravala donošenje odluka odgovornih struktura.</p> <p>Upravo nedostatak jasnog normativnog tretmana za ove slučajeve stvara prostor za različita tumačenja i neujednačeno donošenje odluka u upravljanju imovinom.</p> |

| Nalazi | Slazem se<br>da/ne | Komentari revidirane institucije u slucajevima<br>neslaganja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stanovište NKR-a |
|--------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|        |                    | <p>Pravilnik br. 19/2023 je izradena u saradnji sa svim relevantnim institucijama kao što su: Kancelarija premijera, Ministarstvo finansija, OEBS i Upravni odbor KAUVI. Sve neophodne procedure su ispostovane i sve zainteresovane strane su doprinele izradi Uredbe svojim komentarima tokom javnih rasprava, stoga ocenjujemo da Pravilnik jasno definiše način na koji se imovina može biti izuzeta iz upravljanja.</p> <p>U slucajevima kada je objekat oštećen ili više ne postoji iz razloga koji nisu izričito predviđeni Uredbom, KAUVI mora nastaviti da upravlja, inspekcijski pregleda i prati imovinu/lokaciju, uključujući zemljište, dok se ne uspostavi jasan pravni osnov za dalje delovanje.</p> <p>Stoga, pitanje ne stoji kod nedostatka regulatornog okvira za otklanjanje iz upravljanja, nego u njegovoj implementaciji.</p> |                  |

| Nalazi                                                                                                              | Slazem se<br>da/ne | Komentari revidirane institucije u slučajevima<br>neslaganja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Stanovište NKR-a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nalaz 3<br><br>Predlozi za<br>uklanjanje<br>imovine iz<br>upravljanja<br>nisu u skladu<br>sa zakonskim<br>zahtevima | Ne slažemo<br>se   | <p>Konstatacija da su: „unutrašnje kontrole bile slabe“ ne stoji jer : KAUVI je identifikovao problem ; osnovao je internu komisiju za procenu pravnog osnova koja je zaključila da se navedena odredba ne primenjuje na uklanjanje imovine iz upravljanja i preporučila je njihovo vraćanje u vlasništvo i nastavak njihovog upravljanja.</p> <p>Stoga, ovo pokazuje da su kontrolni mehanizmi funkcionisali i sprečili štetu za Agenciju.</p> <p>Određene situacije su nastale zbog nepoštovanja važećeg zakona, prekoračenja ovlašćenja i nepoštovanja hijerarhije izveštavanja.</p> | <p>Nalaz stoji.</p> <p>Bez obzira na činjenicu da je najviši nivo kontrole identifikovao problem, niži nivoi kontrole nisu uspeali da identifikuju isti problem u ranijim fazama procesa.</p> <p>Kao posledica, postupak je prošao kroz nekoliko nivoa preispitivanja dok nije utvrđena neusklađenost, što ukazuje na potrebu za jačanjem kontrole na operativnom i upravljačkom nivou.</p> <p>Vraćanje imovine nakon intervencije komisije potvrđuje da su preduzete korektivne mere, ali istovremeno pokazuje da postojeće kontrole nisu bile dovoljno efikasne da spreče procesuiranje predmeta koji nisu bili u skladu sa zakonskim zahtevima.</p> |

| Nalazi                                                                                  | Slazem se da/ne      | Komentari revidirane institucije u slučajevima neslaganja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stanovište NKR-a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nalaz 4<br><br>Nepotpuna funkcionalizacija elektronskog sistema za upravljanje imovinom | Delimično se slažemo | <p>KAUVI je nasledio trenutni elektronski sistem za upravljanje imovinom i, procenjujući tehnička ograničenja i rizike koji proizilaze iz korišćenja tehnološki zastarele platforme, preduzeo je konkretne institucionalne mere za modernizaciju aplikativne infrastrukture i nalazi se u procesu razvoja novog sistema, koji je finansijski podržala Svetska banka. Novi sistem ima za cilj da eliminiše postojeća tehnička ograničenja, poveća nivo automatizacije, smanji ručne intervencije, unapredi institucionalno izveštavanje i poboljša transparentnost, sledljivost i operativnu efikasnost u upravljanju imovinom.</p> <p>Komentari KAUVI-a odnose se na nalaz nefunkcionalnosti modula za prihode i finansije.</p> <p>Međutim, pojašnjavamo da trenutni elektronski sistem nije potpuno nefunkcionalan u finansijskom smislu, kao što se može implicirati iz izveštaja revizora. Konkretno, jedina komponenta koja trenutno nije funkcionalna odnosi se na API/tehničku integraciju za automatski prijem potvrda o plaćanju iz sistema Trezora.</p> | <p>Nalaz stoji.</p> <p>KAUVI se slaže da moduli za prihode i finansije nisu funkcionalni. Razlozi koje je izneo KAUVI (prekid mandata, zastareli sistem, razvoj novog sistema) ne menjaju činjenicu da elektronski sistem (baza podataka) nije održavan i nije u potpunosti funkcionalan duži period. Štaviše, pošto je Agencija nastavila da koristi ovaj sistem, trebalo je da planira održive kapacitete za održavanje, što se nije dogodilo, što ukazuje na slabosti u planiranju i upravljanju sistemom, što rezultira upotrebom ručnih procesa i rizikom od netačnosti podataka.</p> |

| Nalazi                                                                                             | Slažem se da/ne      | Komentari revidirane institucije u slučajevima neslaganja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Stanovište NKR-a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                    |                      | Takođe treba napomenuti da je glavni modul za upravljanje imovinom bio funkcionalan tokom celog perioda korišćenja sistema i služio je kao operativna osnova za registraciju, upravljanje i praćenje imovine pod upravom, kako na centralnom nivou, tako i u regionalnim kancelarijama Agencije.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nalaz 5. Registar nepokretnosti ne sadrži potpune podatke                                          | Slažemo se           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nalaz 6. Registar imovine ne sadrži jednolična imena                                               | Slažemo se           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nalaz 7.<br>Elektronski sistem ne podržava u potpunosti operativne potrebe regionalnih kancelarija | Delimično se slažemo | <p>KAUVI pojašnjava da je sistem podržao glavne funkcije upravljanja imovinom, jer je modul za upravljanje imovinom bio potpuno funkcionalan i služio je kao glavna platforma za upravljanje i praćenje imovine na svim nivoima, ali priznaje da su za neke operativne potrebe regionalnih kancelarija korišćene pomoćne evidencije koje su služile za praktičnu koordinaciju.</p> <p>Glavni modul za upravljanje imovinom bio je funkcionalan tokom celog perioda korišćenja sistema i služio je kao operativna osnova za registraciju, upravljanje i praćenje imovine pod upravljanjem, kako na centralnom nivou, tako i u regionalnim kancelarijama Agencije.</p> | <p>Nalaz stoji.</p> <p>KAUVI priznaje da su za neke operativne potrebe regionalnih kancelarija korišćene pomoćne evidencije van elektronskog sistema. Nalaz se ne odnosi na to da li je modul za upravljanje imovinom bio funkcionalan, već posebno naglašava da elektronski sistem ne zadovoljava sve operativne potrebe regionalnih kancelarija, a to potvrđuje i vođenje paralelnih evidencija od strane službenika agencije.</p> |

| Nalazi                                                                          | Slazem se da/ne      | Komentari revidirane institucije u slučajevima neslaganja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Stanovište NKR-a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nalaz 8.<br>Izveštaji o inspekciji se ne otpremaju u elektronski sistem imovine | Slazemo se           | Medutim, KAUVI se slaže da bi novi sistem trebalo da omogući potpuniju registraciju, standardizaciju i bolju praćenje podataka na centralnom i regionalnom nivou.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nalaz 9.<br>Nedostatak detaljnog godišnjeg plana za inspekcije imovine          | Delimično se slažemo | Konstatacija da „postojanje automatskih obaveštenja ne zamenjuje detaljan godišnji plan inspekcije“, KAUVI pojašnjava da je obaveza redovnih inspekcija dva puta godišnje za svaku imovinu određena zakonskim okvirom, koji sam po sebi predstavlja osnovu za planiranje inspekcija. U tom smislu, sistem nema za cilj da zameni zakonski plan, već da obezbedi njegovu implementaciju putem automatskih obaveštenja i operativnog upravljanja procesom.<br><br>Sistem automatski obaveštava o sledećoj inspekciji imovine u skladu sa zakonom, osim u slučajevima nekretnina gde je sistem ometan tako da se ne vrši inspekcija za duže vreme. | Nalaz stoji.<br><br>Postojanje automatskih obaveštenja u sistemu ne zamenjuje detaljan godišnji plan inspekcije. Nalaz ne osporava funkciju sistema za generisanje obaveštenja, već nedostatak strukturiranog planiranja koje određuje prioritete, raspodelu resursa i pristup sprovođenju inspekcija zasnovan na riziku.<br><br>Štaviše, sama KAUVI priznaje da je u nekim slučajevima sistem bio ometan kako bi se inspekcije odlagale na duže periode, što ukazuje na nedostatak centralizovane kontrole i nadzora nad njihovim planiranjem. |



| Nalazi                                                                                | Slazem se<br>da/ne | Komentari revidirane institucije u slucajevima<br>neslaganja                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Stanovište NKR-a |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                       |                    | Medutim, konstatacija da „inspekcije ostaju<br>zavisne od sistema ranjivog na neovlašćene<br>intervencije“, ne slažemo se jer sistem<br>upravljanja imovinom funkcioniše sa<br>ovlašćenim pristupom za određene korisnike<br>i sa potpunom mogućnošću praćenja svake<br>izvršene radnje, gde je svaka intervencija<br>identifikovana i proverljiva. |                  |
| Nalaz 10.<br>Značajna<br>kašnjenja u<br>inspekcijama<br>imovine                       | Slazemo se         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
| Nalaz 11.<br>Nepotpisani<br>obrasci inspekcija                                        | Slazemo se         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
| Nalaz 12.<br>Inspekcije koje<br>nije odobrio<br>regionalni<br>menadžer<br>kancelarije | Slazemo se         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |

| Nalazi                                                                                                                           | Slazem se<br>da/ne      | Komentari revidirane institucije u slučajevima<br>neslaganja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Stanovište NKR-a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nalaz 13.<br><br>Inspekcije<br>se smatraju<br>završenim i bez<br>provere izveštaja<br>o inspekciji.                              | Slazemo se              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nalaz 14.<br><br>Nedostatak<br>obavezujućih<br>mera u<br>obaveštenjima<br>za nepoznate<br>korisnike<br>poljoprivrednih<br>imanja | Delimično se<br>slazemo | <p>Zeleni poster ima karakter obaveštenja koje Agencija primenjuje kako bi obavestila šire stanovništvo da je ova imovina pod upravom KAUVI-a i da zainteresovana lica mogu doći u jednu od naših kancelarija radi uzimanja pod zakup imovine.</p> <p>Što se tiče plavog postera, koji navodi kaznenu meru, ovo se odnosi na slučajeve kada postoje zainteresovane strane i one izraze interesovanje za uzimanje pod zakup imovine, čime se stranke/nelegalni korisnici obaveštavaju o posledicama prema Krivičnom zakoniku Kosova, u slučajevima uzurpacije imovine pod upravljanjem Agencije.</p> <p>KAUVI pojašnjava da je svrha korišćenja dva različita postera ta da zeleni poster informiše javnost i zainteresovane strane o mogućnosti sklapanja ugovornog odnosa sa KAUVI-om, dok se plavi poster odnosi na pravne posledice u slučaju nezakonitog korišćenja imovine.</p> <p>Međutim, slažemo se da praksu korišćenja postera na terenu treba preispitati.</p> | <p>Nalaz stoji.</p> <p>KAUVI priznaje da je potrebno preispitati praksu korišćenja terenskih postera. Tokom perioda revizije, regionalne kancelarije su potvrdile da se u praksi koristi samo informativni poster (zeleno boje), koji ima jednostavno informativni karakter i ne sadrži obavezujuće mere ili konkretne rokove za preduzimanje radnji. Ovaj poster je postavljen na poljoprivrednim imanjima i ne stvara dovoljan efekat za identifikaciju ili prestanak neovlašćenog korišćenja.</p> <p>Što se tiče drugog postera (plave boje), na koji se Agencija poziva u svojim komentarima, to nije bio deo prakse proverene tokom revizije i prezentiran je tek nakon faze komentara.</p> |



Nacionalna Kancelarija Revizije  
Naselje Arbëria  
Ul. Ahmet Krasniqi, 210  
10000 Priština  
Republika Kosovo

