



Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

IZVEŠTAJA O REVIZIJI

**Prihodi od kirije u Kosovskoj agenciji za privatizaciju
za period 2012-2021**

Revizija usklađenosti/učinka

Priština, Januar 2023.

Generalni revizor Republike Kosovo je najviša institucija ekonomske i finansijske kontrole, koja Ustavom i zakonima zemlje uživa funkcionalnu, finansijsku i operativnu nezavisnost.

Nacionalna kancelarije revizije je nezavisna institucija čiji je cilj da pomogne Generalnom revizoru tokom obavljanja njegovih/njenih dužnosti.

Generalni revizor, kao šef Nacionalne kancelarije revizije polaže račune Skupštini za vršenje dužnosti i kompetencija određenih Ustavom, u Zakonu 05_L_055 o Generalnom revizoru i Nacionalnoj kancelariji revizije Republike Kosovo, u podzakonskim aktima i u međunarodno poznatim standardima javnog sektora.

Naša misija je da doprinesu zdravom upravljanju u javnoj upravi. Mi vršimo revizije u skladu sa poznatim standardima revizije u javnom sektoru i evropskim dobrim praksama.

Izveštaji Nacionalne kancelarije revizije promovišu direktno polaganje računa zato što one promovišu direktno polaganje računa zato što oni nude osnovu kako bi se tražilo računa menadžerima svake budžetske organizacije. Na ovaj način mi povećamo poverenje u trošenju javnih fondova i igramo glavnu ulogu u osiguranju interesa poreskih obveznika i drugih stranaka interesa u povećanju javne odgovornosti. 2KB

Revizije učinka procenjuju da li se vladini programi upravljaju na odgovarajući način, ekonomično efektivan i efikasan i da li sistemi o merenju i izveštavanju njihove efikasnosti su funkcionalne.

Generalna revizorka odlučila je sledeće u vezi sa ovim izveštajem revizije „Prihodi iz kirije u Agenciji Kosova za privatizaciju“, u konsultaciji sa pomoćnikom Generalnog revizora Naser Arlati, koji je nadgledao reviziju.

Objavljeni izveštaj je rezultat revizije sprovedene pod rukovodstvom direktora revizije Mehmet Muçaj, uz podršku Burbuqe Idrizi (vođa tima), Ajtene Llapashtica (član tima), Kreshnike Haziri-Bublica (član tima), Elvir Krasniqi (član tima), Arben Hundozi (član tima) i Besim Lezi (član tima)

TABELA SADRŽAJA

Opšti rezime	5
1 Uvod	7
1.1 Problem revizije	7
1.2 Cilj i delokrug revizije	8
1.3 Pitanja revizije	8
1.4 Kriterijumi revizije	9
2 Nalazi revizije	10
2.1 Zemljište dato u zakup za poslovnu upotrebu se koristi i za eksploataciju krečnjaka	10
2.2 Loše upravljanje površinama imovine koje su date u zakup	11
2.3 Korišćenje društvene imovine bez ugovora sa KAP-om	12
2.4 Loše upravljanje javnom društvenom imovinom od strane subjekata koji imaju ugovorne odnose sa KAP-om	13
2.5 Nastavak ugovora o zakupu bez razmatranja uslova i svrhe	14
2.6 Nedostatak u odobravanju cena zakupnine	15
2.7 Određivanje cene zakupa imovine suprotno odluci Upravnog odbora	15
2.8 Promena uslova ugovora bez odobrenja Upravnog odbora	17
2.9 Kriterijumi javnog oglasa nisu u skladu sa uredbom o davanju u zakup imovine društvenih preduzeća	17
2.10 Slabosti u procesu davanja u zakup imovine društvenih preduzeća	18
2.11 Potpisivanje ugovora o zakupu uz izbegavanje principa slobodne konkurencije i transparentnosti	18
2.12 Nastavak ugovora sa neizmirenim dugovima	20
2.13 Slabosti u upravljanju ugovorima zakupnine	20
2.14 Nedostatak istraživanja i procene tržišne cene	21
3 Zaključci	24
4 Preporuke	25
5 Prilog 1: Komentari entiteta/ Pismo potvrde	26

Spisak skraćenica

NKR – Nacionalna kancelarija revizije

KAP – Kosovska agencija za privatizaciju

DO - Društvena osiguranja

DRS – Department regionalne saradnje

RK- Regionalne kancelarije

AL – Autoritet likvidacije

NKMAD - Jedinica kontrole, nadzora i direktne administracije

BD – Odbor Direktora

Opšti rezime

Nacionalna kancelarija revizije izvršila je reviziju usklađenosti/učinka na temu “Prihodi kirije u Kosovsku agenciju za privatizaciju”. Objektiv ove revizije je da se proceni da li je Kosovska agencija za privatizaciju upravljala kako treba imovinu i druge imovine pod zakupom u skladu sa zakonodavstvom u snazi.

Ova revizija obuhvata proces davanja imovine i imovine u zakup za period od 2012. do 2021. godine. Predmet ove revizije je Kosovska agencija za privatizaciju sa podređenim jedinicama kao što su: Departman regionalne saradnje, Regionalna kancelarija, Autoritet za likvidaciju, Jedinica kontrole upravljanja i direktne administracije i Departman finansija.

Zaključak revizije je da Kosovska agencija za privatizaciju nije uspjela da održi i poveća vrednost imovine i imovine iznajmljene pod njenom upravom. Oko 41% testiranih uzoraka je rezultiralo nepravilnostima i potencijalna vrednost gubitka iz ovih testiranih slučajeva koje je Agencija prouzrokovala bilo radnjama ili nečinjenjem iz svojih nadležnosti je 838,748€. Ovaj gubitak se odnosi samo na vrednost ugovora Agencije, u suprotnom bi gubitak mogao biti i veći ako bi se za osnovu uzimala tržišna cena zakupa nekretnina u istim oblastima.

Proces davanja u zakup imovine i drugih javnih društvenih dobara nije razvijen u skladu sa svrhom zakona Agencije za očuvanje i povećanje vrednosti imovine kojom ona upravlja. Iako imovinom koja je bila u likvidaciji upravlja Agencija, ugovori o zakupu su nastavljeni sa zakupcima bez primene principa slobodne konkurencije, transparentnosti i nepostizanja vrednosti za novac.

Na osnovu internih akata, Agencija je u određenim slučajevima sklopila ugovor sa nezakonitim uzurpatorima ili korisnicima. Ovakve radnje mogu se shvatiti kao prilike za stimulisanje i promovisanje nezakonitog korišćenja imovine kojom upravlja Agencija.

Na osnovu internih akata, Agencija je u određenim slučajevima sklapala ugovore sa nezakonitim uzurpatorima ili korisnicima. Ovakve radnje mogu se shvatiti kao prilike za stimulisanje i promovisanje nezakonitog korišćenja imovine kojom upravlja Agencija.

Bilo je slučajeva da su imovina davana u zakup bez utvrđivanja svrhe eksploatacije, ili je usled nedostatka nadzora zakupljena imovina eksploatisana u svrhu vađenja i prerade krečnjaka, otuđujući ga u nepovratno stanje. Korisnik je najmanje 10 godina eksploatisao preko 300,000 kubnih metara krečnjaka, dok je Agencija ostvarila prihod od zakupa od samo 4,511 evra. Dok je usled otuđenja imovine u nepovratnom stanju od eksploatacije, vidljiv uticaj bio oštećenje vrednosti imovine.

Ugovori o zakupnini su godinama produženi po istim uslovima i cenama. Primećeno je da su cene nekih ugovora niže u poređenju sa nekretninama u okolini. Uprkos tome što je bila u okviru svojih ovlašćenja, Agencija nije primenila metod direktnog pregovaranja da promeni eventualne uslove ugovora, uključujući i njihove cene.

U nekim slučajevima Agencija nije imala nadzor nad imovinom koju je imala pod svojom upravom, pa su javnu imovinu koristili subjekti koji uopšte nisu imali ugovorni odnos sa Agencijom. Štaviše, u dva slučaja određivanje cene zakupa poljoprivrednog zemljišta nije bilo zasnovano ni na kakvom zakonskom propisu.

U slučajevima korišćenja postupaka zakupnine, utvrđeni su kriterijumi za javno oglašavanje, što nije u skladu sa propisom o davanju u zakup imovine društvenih preduzeća. Štaviše, bilo je slučajeva da ovi kriterijumi nisu poštovani pre potpisivanja ugovora. Nedostatak ažuriranja ugovora na vreme uticalo je na KAP da izvrši fakturisanje za neke stanare na osnovu ugovora koji su već istekli.

Takođe, identifikovali smo slučajeve da je produžetak ugovora od strane Agencije izvršen bez izmirivanja finansijskih obaveza u potpunosti.

Na osnovu identifikovanih problema, zaključujemo da Agencija nije uložila dovoljno napora da pravilno upravlja javnom imovinom i imovinom. Nepostojanje radnji koje se odnose na upravljanje imovinom izdatom u zakup od strane Agencije, pokazuje da sistem unutrašnje kontrole nije bio na odgovarajućem nivou. Kao rezultat toga, Agencija nije postigla da obezbedi povećanje prihoda od imovine date u zakup.

Da bi se eliminisali identifikovani nedostaci, potrebne su konkretne akcije i za to smo dali preporuke Kosovskoj agenciji za privatizaciju.

Odgovor subjekta revizije

KAP se delimično složio sa nalazima i zaključcima revizije. Dodatak 1 daje komentare subjekta kao i pismo potvrde.

1 Uvod

Kosovska agencija za privatizaciju (dalje „KAP“) je nezavisno javno telo koje obavlja svoje funkcije i odgovornosti na potpuno autonoman način. KAP ima punu pravnu sposobnost, posebno da sklapa ugovore, uzima, zadržava i proda imovinu, kao i sve podrazumevajuće nadležnosti za potpuno ispunjavanje dužnosti i nadležnosti određenim ovim zakonom kao i tužbi u njeno ime.

Agencija je osnovana kao naslednik Kosovske povereničke agencije na osnovu pravilnika UNMIK-a 2002/12 o osnivanju „Kosovske povereničke agencije“ sa izmenama, i sva njena imovina i odgovornosti biće i imovina i odgovornosti KAP-a.

Nadležnosti KAP-a za povereničke fondove dati su Odboru direktora. Vredi napomenuti da KAP od 26. avgusta 2008. radi na privatizaciji društvenih preduzeća (DP).

Agencija ima široke i ekskluzivne administrativne nadležnosti nad svim preduzećima, imovinom, interesima, deonicama i imovinom koje spadaju u polje delovanja člana 5.1 i 5.2 Zakona br. 04/L-034 KAP-a. Ovaj autoritet obuhvata svaku radnju koju Agencija smatra opravdanom i potrebnom, unutar granica administrativnih izvora agencije, kako bi se bolje omogućila prodaja, likvidacija, transfer ili neko drugo rešenje preduzeća (kao izdavanje kirije), imovine ili interesa u državnom vlasništvu.

KAP, tokom upravljanja društvenom imovinom između ostalog apliciralo je i metodu davanja pod zakupom društvenih preduzeća. Ovo je urađeno iz razloga boljeg upravljanja preduzeća kao i sa ciljem sačuvanja vrednosti imovine društvenih preduzeća. Zato, na osnovu ponuđenih podataka od strane KAP-a, vrednost prihoda od zakupa realizovanih za period 2012-2021 bila je 41,328,826€.

1.1 Problem revizije

Iako je Nacionalna kancelarija revizije svake godine revidirala godišnje finansijske izveštaje KAP-a, nije uradila posebnu reviziju prihoda od zakupa iz perspektive usklađenosti. Komisija za budžet rada i transfera uputio je zahtev Nacionalnoj kancelariji revizije za revidiranje ove oblasti i nakon analize ovog zahteva, Generalna revizorka ga je stavila u godišnji plan revizije.

Videći važnost upravljanja revizije zakupa javne društvene imovine NKR je iniciralo reviziju na „Prihode od zakupa“ za 10 zadnjih godina 2012-2021 da se tretira kao posebna revizija.

Tretiranje ove teme revizije je važno, zato što su ugovori dati za zakup realizovani od 2012. do 2021. različitih priroda (imovina, objekti, razna imovina) koje su u raznim lokacijama i imaju različite vrednosti i koje su sa visokim javnim interesom i imaju uticaja u društvenom okruženju.

Proces davanja imovine/preduzeća u zakup imao je za cilj očuvanje vrednosti imovine preduzeća, povećanje prihoda KAP-a, kao i opšte dobro upravljanje preduzećima.

S obzirom na imovinu preduzeća, finansijsku vrednost prihoda, značaj koji on ima za životnu sredinu uopšte, od interesa je za javnost da proceni da li je prihod od zakupa imovine/imovina datih u zakup dostigao predviđene ciljeve.

1.2 Cilj i delokrug revizije

Cilj ove revizije j je da se proceni da li je KAP upravljao imovinom i drugim imovinama u zakupu u skladu sa zakonima na snazi.

Kroz ovu reviziju, cilj nam je da pružimo relevantne preporuke za poboljšanje mogućih slabosti u procesu davanja imovine i imovine u zakup. Ova revizija obuhvata proces davanja u zakup imovine za period od 2012. do 2021. godine. U određenim slučajevima pokrili smo i deo 2022. godine za pitanja koja se odnose na period definisan u delokrugu. Predmet ove revizije je Kosovska agencija za privatizaciju sa podređenim jedinicama kao što su: Regionalno odeljenje za koordinaciju (ROK), Regionalne kancelarije (RK), Organ za likvidaciju (OL), Jedinica za kontrolu i direktnu administraciju (JKDA) i Odeljenje za finansije. U vezi sa realizacijom ove revizije, fokus će biti: potpisani ugovori o zakupu - upravljanje takvim ugovorima kao i spisak imovine kojom raspolaže KAP.

Metodologija revizije obuhvata ispitivanje sve dokumentacije počev od objavljivanja imovine u zakupu, ugovora kao i njihovog nadzora. Cilj revizije je da pruži razumnu sigurnost da su transakcije i povezane aktivnosti sprovedene u skladu sa zakonskim okvirom. Razumna sigurnost je visok nivo sigurnosti, ali nije garancija da će revizija sprovedena u skladu sa MSVRI otkriti bilo kakvu neusaglašenost ili nedostatke koji mogu postojati.

Revizija je obavljena u skladu sa Međunarodnim standardima vrhovnih revizorskih institucija (MSVRI). U skladu sa MOVRI-P-10, MSVRI 130, Etičkim kodeksom NKR-a, kao i drugim relevantnim zahtevima za reviziju usklađenosti, NKR je nezavisna od subjekta revizije. Smatramo da su revizijski dokazi koje smo dobili dovoljni i odgovarajući za donošenje revizorskih zaključaka.

1.3 Pitanja revizije

1. Da li je imovina data u zakupu u skladu sa zakonima na snazi?

1.1 Da li je način davanja u zakup bio transparentan (da li je objavljen oglas za davanje u zakup imovine)?

1.2 U slučaju produženja ugovora iz godine u godinu, da li je uzeta u obzir otplata prethodnih dugova?

1.3 U slučajevima direktnog zakupa, da li je utvrđivanje cene zakupa izvršeno na osnovu uporedivosti sa cenama zakupa sličnih imovina/cena tržišta?

2. Kako je upravljeno ugovorom?

2.1 Da li je fakturisanje/naplata sredstava obavljeno prema ugovorenim uslovima?

2.2 Šta je KAP preduzeo u slučajevima neizmirenih prihoda?

2.3 Da li je iznos neizmirenih sredstava prijavljen u relevantnom registru?

1.4 Kriterijumi revizije¹

Prema zakonu o KAP-u, između ostalog, utvrđeno je da u okviru ograničenja svojih administrativnih resursa, KAP obavlja primarne pomoćne delatnosti za održavanje ili povećanje vrednosti, profitabilne i upravljačke aktivnosti preduzeća i imovine, u meri u kojoj ove aktivnosti ne sprečavaju prodaju, prenos ili likvidaciju preduzeća i imovine.

U proceduri zakupa imovine KAP je upotrebio metodu javnog oglasa sa ciljem sprovođenja principa slobodne konkurencije i transparentije, kao i direktan zakup.

U slučajevima direktnog davanja u zakup, određivanje cene zakupa vršiće se na osnovu uporedivosti sa cenama zakupa sličnih imovina na toj lokaciji.

Uredba iz 2016. godine sa dodacima/izmenama tokom godina za davanje u zakup imovine DP-a, član 5 tačka 4 zahteva da iznos depozita u slučaju ponude za zakup, bez obzira na imovinu, bude na visini od 1,000€. Dalje tačka 3. Uredbe određuje da će, u slučajevima davanja zakupa u vrednosti preko 1,000€ mesečno, pre potpisivanja ugovora, najbolji ponuđač biti u obavezi da ponese bankarsku garanciju ili garanciju izdatu od strane licencirane osiguravajuće kompanije koje mora biti u visini vrednosti od 6 mesečnih zakupnina prema ugovoru.

Zaključivanje ugovora se vrši na period od godinu dana sa mogućnošću produženja. KAP mora da obezbedi da je trenutni zakupac poštovao prethodni ugovor pre nego što nastavi sa novim ugovorom. Sa zaključenjem ugovora, zakupac ne može dati u zakup ili odstupiti od posedovanja poslovnog prostora, u celini ili delimično, bez dobijanja pismene saglasnosti KAP-a, kao administratora zakupa. Takođe, KAP mora izvršiti fakturisanje/naplatu sredstava prema ugovorenim uslovima.

¹ Za više informacija konsultujte ISSAI 300, Criteria, p.7

2 Nalazi revizije

NKR je u izvršenoj reviziji identifikovala nedostatke u procesu davanja u zakup imovine kao i u upravljanju ugovorima od strane KAP-a. Identifikovani nedostaci se ogledaju kroz nalaze revizije koji se odražavaju na način upravljanja, počev od postupka javnog oglašavanja za zakup imovine KAP-a, procesa procene zakupnine, nadzora poštovanja uslova ugovora kao i postizanja cilja. Identifikovani nalazi su zasnovani na analizi relevantnih dokumenata primljenih od strane KAP-a, kao i drugih relevantnih aktera uključenih u ovaj projekat, kao i analize propisa na snazi. U nastavku otkrivamo identifikovane probleme:

2.1 Zemljište dato u zakup za poslovnu upotrebu se koristi i za eksploataciju krečnjaka

KPA je dana 25.08.2016. godine putem direktnih pregovora dala u zakup komercijalno zemljište (katastarska parcela br. 154) DO Župa Rečan - Prizren površine 5.486 hektara po ceni od 100€ po hektaru na godinu dana ili 54,864m² u 0,01 €/m² (5.4864*100=548.6 €). Primenjena je procedura direktnog pregovaranja s obzirom da ovaj zakupac od 2005. godine ilegalno koristi ovu parcelu.

Određivanje cene zakupa je doneto odlukom odbora KAP-a, koja je zasnovana na preporuci komisije za istraživanje/ocenu tržišne cene zakupa. Komisija je 28.06.2016 preporučila odboru KAP-a cenu zakupa od 100€ po hektaru, gde je obrazložila da nema podataka o ceni zakupa imovine u okruženju. Stoga je procenu tržišne cene, komisija je utvrdila na osnovu Opštinske uredbe o obavezama, taksama i kaznama opštine Prizren, ali bez navođenja broja propisa i referentne tarife.

Vredi napomenuti da je komisija sačinila izveštaj o proceni u junu 2016. godine, ali je tada Opštinska uredba br. 58333 od 08.04.2016 za naplatu tarifa i kazni opštine Prizren, gde korišćenje ili upotreba opštinske imovine od strane fizičkih lica za poslovanje podleže plaćanju mesečne zakupnine: za zonu I - 4€/m²; Zona II - 3€/m²; Zona III - 2€/m². Iako se Komisija pozvala na opštinsku uredbu, u svom izveštaju nije dala nikakvo pojašnjenje zašto je određena cena od 0,01€/m² ili 100€/ha, a ne neka referentna tarifa prema uredbi.

Ovim ugovorom o zakupu ova parcela je data na poslovnu upotrebu, ali je zakupac eksploatisao krečnjak. Iako je KAP imao saznanja da je ovaj zakupac eksploatisao kamen, u ugovornom odnosu u svrhu komercijalne upotrebe zemljišta, nije ispitivao eksploataciju krečnjaka.

Potpisivanjem ovog ugovora zakupac se saglasio sa plaćanjem zakupnine za 10,5 godina od oktobra 2005. do aprila 2016. godine za 0,69 hektara ove parcele za nelegalno korišćenje. Međutim, prema ortofotosnimcima geo portala Kosovske katastarske agencije, primetili smo da je 2004. godine ovaj zakupac koristio 1,11 hektara, 2009. koristio je 2,40 hektara, 2012. koristio je 3,4 hektara, a ne 0,69 hektara kako je bio potpisan sporazum. Štaviše, 2000. godine ovaj zakupac je potpisao ugovor za katastarsku parcelu br. 154 kod Opštine Prizren za eksploataciju peska i šljunka žavora, gde je određena cena eksploatacije za svaki kubni metar u iznosu od 2 DM.

Zakupac je imao licencu od NKRM-a za eksploataciju krečnjaka za periode 2005-2017 i 2016-2025, ali je ista suspendovana 05.09.2022 od strane NKRM-a na osnovu toga što zakupac nije doneo Ugovor/Aneks ugovora za nastavak korišćenja imovine kod vlasnika zemljišta – KAP.

Na osnovu izveštaja Nezavisne komisije za rudnike i minerale za period 2012-2021, eksploatisano je 337,765 m³ krečnjaka, dok je KPA za ovu imovinu prikupila prihod od zakupa u ukupnom iznosu od 4,511€.

Član 2.3 ugovora između KAP i zakupca predviđa da: zakupac se obavezuje i saglasan je da održava poslovno zemljište u postojećem stanju u kakvom je bilo na početku početnog perioda. Stoga je, uzimajući u obzir eksploataciju krečnjaka, gotovo nemoguće vratiti se u prvobitno stanje.

2.2 Loše upravljanje površinama imovine koje su date u zakup

- KPA je 08.06.2015 izdala u zakup poslovni prostor za kafe restoran, imovinu pod vlasništvo DP Grand Hotela u Prištini, površine 377m² po mesečnoj ceni od 3,835€ (3,835€, /377 m²) putem javnog oglasa o zakupu. KPA i zakupac su 03.08.2015. godine, su potpisali dodatak o zakupu površine od 25m² sa mesečnom zakupninom od 254€ ili 10,17€ po m².

Ugovor za ovaj lokal je godinama produžen pod istim uslovima do 2022. godine. Međutim, KPA je 20.04.2022. godine, na osnovu konačnog izveštaja geodetskih merenja, zatražila da se ugovorni uslovi promene na osnovu merenja izvršenih od strane relevantne komisije. Stoga je, uz odobrenje Upravnog odbora, dana 28.06.2022. godine LA izmenio ugovor o zakupu, u kom slučaju je ugovorena površina od 505,64m² po mesečnoj ceni od 4.623€.

Ako se osvrnemo na cenu osnovnog ugovora (2015), cena zakupa je bila 10.17€ po m², dok je cena zakupa u ugovoru od 01.08.2022.godine 9,14€ po m² (4,623€/505.64m²).

Dakle, ako uporedimo površine ugovorene 2015. godine (402m²) sa onim ugovorenim 2022. godine (505,6m²), vidi se da imamo razliku u prostorima koje koristi zakupac. Dakle, da je KAP uključila korišćenu površinu od 103,6m², ostvarila bi prihode od 1,036€ mesečno ili 80,808€ za 78 meseci (103,6m² * 10€/m²=1,036€).

- KAP je dana 11.09.2013, putem javnog oglasa, dala u zakup imovinu hotela DP Grand u Prištini površine 366m² po mesečnoj ceni od 823,5€. KAP i zakupac tokom 2015. godine su potpisali novi ugovor za istu površinu sa mesečnom cenom od 2.000€, odnosno 2.035€ od 2016. godine pa nadalje. Međutim, dana 20.04.2022, KAP je, na osnovu konačnog izveštaja geodetskih merenja od 01.08.2022, izmenila ugovor o zakupu kako bi promenila uslove ugovora u skladu sa realnim površinama koje zakupac koristi prostore Grand Hotel od 366m² po osnovnom ugovoru u 621,73m². To se desilo na osnovu toga što je za vreme pandemije zakupac izvršio renoviranje, čime je uvećan njihov prostor..

Dakle, ako uporedimo površine ugovorene 2016. godine (366m²) sa ugovorenim u 2022. (621,7m²), vidi se da imamo razliku u prostorima koje koristi zakupac. Dakle, da je KAP uključio korišćenu površinu od 255,7m², ostvario bi mesečni prihod od 1,421.9€ (255.7m²*5.56€/m²=1421.9€) ili 102,375€ za 72 meseca.

- Jedinica 3 i 4 površine 437m², imovina DP „Novo preduzeće Grand Hotel“ u Prištini, izdate su 07.07.2016 po mesečnoj ceni od 4,850€. Ugovor je dopunjen izmenama 01.08.2022. godine promenom površine na 726,2 m² i mesečnom cenom od 8.060€. Ove izmene su izvršene na osnovu izveštaja geodetskih merenja od 20.04.2022. Kod pomenite imovine bila je jedna razlika/povećanje površine u upotrebi od 289,2m². Kako navodi KAP, ove promene su se desile na osnovu toga što je zakupac tokom pandemije izvršio renoviranje, čime su povećane površine.

Dakle, da je KAP uključio korišćenu površinu od 289,22m², ostvario bi mesečni prihod u iznosu od 3,210€ ili 208,642€ za 65 meseci ($289.22\text{m}^2 * 11.10\text{€}/\text{m}^2=3,210\text{€}$).

- Dana 03.04.2015, KPA je dala na zakup prostor parkinga DP Grand hotela površine 1.000 m² po mesečnoj ceni od 4,200€, obuhvatajući i 15 mesta parkinga. Dok je, sa ugovorom sa br. protokola 9363, datuma 22.01.2016, KAP izmenio ugovor o zakupu promenom cene ugovora na 5,290€ mesečno, samo u 1,000m².

Ponovo, 01.08.2022, KAP je izmenio ugovor o zakupu sa 1,000m² na 1,096m², sa mesečnom cenom od 5,798€, uključujući u opis 15 parking mesta, ali ti parkinzi površine 202 m² nisu uračunati u kalkulaciju cene. Prema datim pojašnjenjima, do promene površine došlo je zbog toga što je zakupac tokom pandemije izvršio renoviranje, čime je povećana prostorija.

Međutim, KAP, iako je izmenila ugovor, ponovo nije uključila površinu, prema izveštaju geodetskih merenja, gde je korišćena površina 1.298m².

Prema datim pojašnjenjima, do promene površine došlo je zbog toga što su za vreme pandemije stanari izvršili renoviranje, čime su im prostori uvećani.

Upoređujući ugovorene površine 2016. godine (1.000m²) sa onima utvrđenim geodetskim merenjima u 2022. godini (1.298m²), vidi se da imamo promenu prostora. Da je KAP uključio korišćenu površinu od 298m², ostvario bi prihod od 1,576€ mesečno ili 113,502€ za 72 meseca ($298\text{m}^2 * 5.29\text{€}/\text{m}^2=1,576\text{€}$).

Pored visoko testiranih slučajeva prema izveštaju geodetskih merenja, primetili smo da su promene (povećanje) površina izvršene u još 4 slučaja. Na osnovu izveštaja o merenju, ukupna površina je 1.579m². Prema KAP-u, razlog za promenu površina je bilo renoviranje i proširenje tokom pandemije od strane samih preduzeća. Što se tiče površinskih promena, tražili smo dokaze od KAP-a o tome gde su promene napravljene, ali nismo dobili nikakav dokaz. Štaviše, ni tokom fizičkog pregleda nismo mogli da primetimo nikakve promene.

2.3 Korišćenje društvene imovine bez ugovora sa KAP-om

U jednom slučaju smo identifikovali da parcela br. P-71914059-01528-15 je imovina DP Poljoprivreda. Prema vlasničkom listu ova parcela ima površinu od 1.789 m², dok smo primetili da se površina od oko 500 m² koristi za potrebe poslovanja.

S tim u vezi, dana 27.10.2020, KAP je napisala dopis strani (preduzeću) koja je koristila ovu parcelu bez ugovora, tražeći od preduzeća da obavesti KAP na osnovu čega koristi imovinu. Ali KAP nije dobila nikakav odgovor, konkretno preduzeće je nastavilo da koristi imovinu i dalje. Iako je KAP u

dopisu utvrdila da će, ukoliko uzurpatorska strana ne odgovori, koristiti zakonske mehanizme, ali nismo bili u mogućnosti da obezbedimo da je KAP preduzela bilo koji pravni mehanizam osim dopisa upućenih opštinskim organima u decembru 2022, pošto je NKR tokom revizije ispitala ovo pitanje. Vredi napomenuti da je prema imovinskom listu ova imovina klasifikovana kao putna infrastruktura.

Nedostatak proaktivnih delovanja od strane KAP-a je uticao na to da društvenu imovinu koriste neovlašćene strane i kao rezultat toga nije proizvela prihod.

2.4 Loše upravljanje javnom društvenom imovinom od strane subjekata koji imaju ugovorne odnose sa KAP-om

Na osnovu pravnog okvira KAP-a, ugovor o zakupu potpisuju zakupodavac i zakupac, odnosno, prema uslovima ugovora, zakupac ne može dati, izdati na zakup imovinu ugovorenu sa KAP-om, bez dobijanja pismene saglasnosti iz KAP-a kao administratora zakupnine.

Identifikovali smo tri slučaja gde je KAP zaključila ugovore sa zakupcima za određene imovine/prostorije, ali smo tokom fizičkog pregleda primetili da te prostorije/imovine koriste drugi subjekti (korisnici koji nisu ovlašćeni od KAP-a) za koje KAP nije imala ugovor o zakupu. Takvi slučajevi su sledeći:

- Dana 06.02.2016, KAP je zaključila ugovor o zakupu prostorija DO Fabrika piva na površini od 69m² po mesečnoj ceni od 170€. Prema ugovoru, zakupac će koristiti prostor za obavljanje delatnosti kablovskih telekomunikacija. Vredi napomenuti da je 2016. godine ugovaranje sa zakupcem obavljeno putem direktnih pregovora, a zatim je KAP nastavila ugovor sa istim predmetom i pod istim uslovima.

Tokom fizičkog pregleda 06.10.2022, primetili smo da lokal koristi druga firma, koja nije imala ugovor sa KAP-om.

Štaviše, identifikovali smo da je nastavak ugovora koji pokriva period od 01.07.2021 do 30.06.2022, odnosno od 01.07.2022 do 30.06.2023, napravljen sa subjektom koji je prema Agenciji za registraciju preduzeća na Kosovu od 23.12.2020. se smatra ugašenim preduzećem.

S tim u vezi, nakon rešavanja ovog slučaja sa naše strane, KAP je 21.10.2022. godine preduzela mere raskidom ugovora sa zakupcem, dok je 14.11.2022. godine poslala pismo uzurpatoru da napusti imovinu.

- KAP je, kroz proceduru javnog oglasa, dana 15.03.2022. godine zaključila ugovor o zakupu lokala NewCo Grand Hotel površine 15 m² na period od godinu dana po mesečnoj ceni od 307€.

Tokom fizičkog pregleda dana 11.10.2022, primetili smo da lokal koristi drugo preduzeće, koje nije imalo ugovor sa KAP-om za pomenutu imovinu.

Pored toga, tokom fizičkog pregleda primetili smo da je lokal površine 15 m² imao izmene, pošto je spojen sa drugim lokalom/ugovaračem koji je već imao drugi ugovor sa KAP-om. Dakle, iako su dve prostorije spojene, u KAP-u postoje dva ugovora, odnosno dva zakupca, dok situacija na terenu odražava jedno preduzeće. *Za takve izmene, prema internom pravilniku, prethodno se mora dobiti saglasnost KAP-a.*

- Dana 01.07.2013, KAP je potpisala ugovor o zakupu imovine DP „Liria“ u Prizrenu površine 2,500m² na period od godinu dana po ceni od 390€/mesečno. Prema ugovoru, predmet će koristiti imovinu za delatnosti preduzeća – plac za izgradnju. Tokom fizičkog pregleda obavljenog 12.10.2022, primetili smo da još jedna firma koja nudi druge usluge (praonica i renta car) posluje u okviru površine koju koristi ugovoreni zakupac. Dakle, ovo preduzeće nije imalo ugovor sa KAP-om i samim tim predstavlja kršenje uslova ugovora jer se imovina zakupljena koristi i u druge svrhe u odnosu na ugovorene. Vredi napomenuti da je od 2013. godine KAP nastavio ugovor sa istim subjektom i pod istim uslovima.

Dakle, korišćenje javne društvene imovine bez ovlašćenja KAP-a, može stvoriti mogućnost da zakupci koji su ugovoreni ostvaruju beneficije u ime KAP-a.

Štaviše, KAP nije razvila otvorene procedure za dva od tri gore pomenuta slučaja.

2.5 Nastavak ugovora o zakupu bez razmatranja uslova i svrhe

DO-Poljoprivreda je prvobitno potpisala dva ugovora sa dva različita zakupca o zakupu poljoprivrednog zemljišta za dva imanja za period od 2001. do 2011. i 2002. do 2010. godine. .

- Prvi ugovor je zaključen za površinu od 1.900m² po ceni od 328€ mesečno, a drugi ugovor za površinu od 6.000m² po ceni od 850€ mesečno. Nakon preuzimanja administracije DP Poljoprivreda 05.01.2011, KAP je nastavila da potpisuje ugovore sa istim uslovima iz nasleđenih ugovora, bez razvijanja otvorenih procedura ili pregovaračkih procedura. Prema ugovorima o zakupu, ove imovine (površine) se koriste za poljoprivrednu delatnost, dok smo fizičkim posmatranjem uočili da se te nekretnine koriste u komercijalne svrhe (prodaja nameštaja i drugih sličnih proizvoda).

Dakle, korišćenje imovine nije u skladu sa namenom za koju je imovina izdata u zakup. Uprkos činjenici da korišćenje imovine nije bilo u skladu sa ugovorom nasleđenim od DP “Bujqësia”, KAP u vreme produženja ugovora nije ispitao delatnost koju koristi zakupac i nije ispitao prvobitno utvrđenu cenu, koja bi se prilagodila delatnosti koju obavlja zakupac.

- KPA za imovinu DP-a “Bujqësia” je 06.01.2021 potpisala ugovor sa zakupcem za poljoprivredno zemljište površine 10,007m², po ceni od 122€/mesečno. Identifikovali smo da je isti zakupac imao potpisan ugovor sa DP-om na period od 10 godina (2001-2011) za istu imovinu po ceni od 240 DM (nemačke marke). Zatim je od 2011. godine, nakon likvidacije DP-a, KAP nastavio ugovor iz godine u godinu bez promene cene.

Prilikom fizičkog pregleda dana 14.10.2022. godine, utvrdili smo da ovaj zakupac ne obavlja delatnost na iznajmljenom zemljištu (na mestu događaja je bio napušten, nefunkcionalan objekat), to je uočeno i sa činjenicom da ova nekretnina nema pristup putu. Takođe, isti

zakupac je oslobođen plaćanja zakupnine u 2020. godini (u vrednosti od 245€) na osnovu odluke upravnog odbora od 25.06.2020.godine da se obustavi delatnost koju ne razvija u ovoj imovini.

2.6 Nedostatak u odobravanju cena zakupnine

Dana 31.07.2013, DP „Ereniku“ je objavilo javni oglas za zakup poljoprivrednog zemljišta, dok prema zapisniku komisije za zakup zemljišta od 07.08.2013, cena zakupa je bila 80€ po hektaru. Utvrđena je i podsticajna cena koja se odnosi na povećanja ugovorene površine.

Utvdili smo da:

KAP je 06.11.2013 u ime DP „Ereniku“ za površinu od 11 hektara zaključila ugovor sa mesečnom cenom od 66,40 evra po hektaru ili 730 evra godišnje, dok je za površinu od 125 hektara zaključila ugovor sa mesečnom cenom od 40 evra po hektaru ili 5.000 evra godišnje.

KPA je zaključila ugovore sa cenama od 66,4 evra po hektaru odnosno 40 evra po hektaru, pozivajući se na kriterijum stimulisanja cena, iako prema cirkularnom pismu od 31.10.2013. godine, ove dve površine nisu pretrpele izmene između predstavljene površine i one ugovorene.

Što se tiče određivanja podsticajne cene, DP „Ereniku“ je dostavilo dokument „program rada za 2012. godinu“ u dve verzije (jedna nije potpisana od strane sastava komisije i nije protokoliran, dok u drugoj verziji, istog dokumenta, nedostaje deo sastava komisije). Štaviše, nismo uspeli da obezbedimo da je pomenuti dokument zasnovan na pravnoj osnovi.

Kao rezultat primene podsticajne cene za devetogodišnji period, KAP nije ostvarila prihode u iznosu od 41,197€ (87,040-45,843). U sledećoj tabeli je prikazan detaljan finansijski obračun: stimulativna cena

Period korišćenja	godine	Korišćena površina po hektaru	Cena na oglasu	Popust - podsticaj	Ugovorena cena	Ugovorena vrednost	Cena prema oglasu
2013-2021	8	125	80	40	40	40,000	80,000
2013-2021	8	11	80	13.6	66.4	5,843	7,040
Ukupna finansijska obaveza						45,843	87,040

2.7 Određivanje cene zakupa imovine suprotno odluci Upravnog odbora

Određivanje cene zakupnine za određene slučajeve bilo je suprotno odluci Upravnog odbora. Iako sledeća pitanja nisu materijalna u smislu vrednosti, ona su značajna po prirodi i ukazuju na nedostatak internih kontrola u procesu davanja i praćenja davanja imovine pod zakup. Otkrivamo slučajeve kako sledi:

- Dana 23.11.2016, Upravni odbor je odobrio cenu zakupnine od 540€ mesečno za imovinu (lokal) DP Lux površine 144m². Prema spisku koji je dostavila KAP, može se videti da je cena zakupa napravljena po preporuci komisije koja je odredila/tržišne cene za izdavanje imovine DP-a - uputstva o uzurpaciji.

Iako je Upravni odbor odobrio cenu za ovu površinu, Likvidacioni organ nije potpisao ugovor sa korisnikom lokala jer je lice koje je koristilo ovu prostoriju odbilo da potpiše ugovor sa obrazloženjem da površina prostorije nije bila ispravna. Dana 07.03.2018, KAP je izvršila geodetska merenja prostorija i na osnovu ovih merenja je utvrđeno da poslovni prostor ima površinu od 125m².

Likvidacioni organ je potpisao ugovor 20.02.2018.godine pre izvršenih geodetskih merenja i odredio cenu od 460€ mesečno za površinu od 125m². Dakle, utvrđivanje cene u ugovoru je izvršeno bez odobrenja Upravnog odbora.

Štaviše, za ovaj predmet postoje dva ugovora koja su potpisana sa istim protokolom broj 13728/18 i istim datumom 20.02.2018. godine a imaju različite površine (129.2m² di drugi 125m²). Zatražili smo pojašnjenje u vezi sa ovom pojavom i prema njihovoj potvrdi, izdata je tehnička greška.

- U 2013. godini, KAP je zaključila ugovor o zakupu imovine DP KB Kosova na površini od 25,71 hektara, sa godišnjom cenom od 642€ ili 25€ po hektaru. Međutim, tokom 2017. godine, KAP je istražila tržišnu cenu i tačnu identifikaciju parcela koje se odnose na imovinu DP-a, u kom slučaju je utvrdila da je površina imovine u pitanju bila 45,18 hektara i preporučio cenu od 40 evra po hektaru.

Upravni odbor je 27.04.2017.godine, na osnovu izveštaja komisije, odobrio cenu u iznosu od 40€ po hektaru i površini od 45,18 hektara.

Međutim, ugovor potpisan 2018., 2019., 2020. i 2021. godine obuhvatao je ukupnu površinu od 45,18 hektara, ali je godišnja cena bila 1.019 evra ili 22,55 evra po hektaru. Određivanje takve cene je suprotno ceni koju je odobrio Upravni odbor. Dakle, izračunata greška za četiri godine bila je 3,152€².

Vredi napomenuti da je KAP u ugovoru potpisanom 2017. godine zadužila korisniku finansijske vrednosti retroaktivno za neusaglašenu površinu od oko 19 hektara za period 2014-2017 i korisnik je otplatio finansijsku obavezu. Vezano s tim, nakon identifikacije slučaja od strane revizije, KAP je 21.10.2022. godine preduzela radnje izmenom uslova ugovora.

² Ukupna cena za površinu od 45,18 hektara trebalo bi da bude 1.807 evra godišnje. Ukupan gubitak od ovog odstupanja za period 2018-2021 je 3,152 €.

2.8 Promena uslova ugovora bez odobrenja Upravnog odbora

DP Poljoprivreda je 16.05.2002. dala u zakup imovinu površine 6.000m² u iznosu od 1,534€ mesečno, na period od deset godina do 1. maja 2013. U međuvremenu, DP je u decembru 2009. godine potpisalo aneks ugovora kojim je cena mesečnog zakupa smanjena sa 1,534€ na 850€ mesečno.

Pošto je DP Poljoprivreda prošao kroz proces likvidacije, od 2011. do 2018. godine, Uprava za likvidaciju je nastavila da potpisuje ugovore kroz godine pod istim uslovima kao i ugovor nasleđen iz 2009. godine.

Dok je 2018. i 2019. godine zakupac odbio da potpiše ugovor sa obrazloženjem da površina koja stoji u ugovoru nije tačna. Dakle, prema podacima KAP-a, izvršena su geodetska merenja i površina na terenu je bila 3.284m². Tako da, likvidacioni organ je 13.02.2020. godine zaključio ugovor sa korisnikom imovine i u ovom slučaju se menjaju uslovi osnovnog ugovora, smanjujući ugovorenu površinu predviđanu za zakup sa 6.000m² na 3.284m², ne menjajući ukupnu cenu ugovora. Za ovo pitanje smo zatražili relevantne dokaze, ali nismo dobili nikakav dokument ili odluku o odobrenju od UO.

2.9 Kriterijumi javnog oglasa nisu u skladu sa uredbom o davanju u zakup imovine društvenih preduzeća

U postupku davanja imovina u zakup na javnom oglasu utvrđeni su sledeći nedostaci:

- *Po javnom oglasu za davanje u zakup imovine DP Vojvođanska Banka, od 03.02.2020. godine, tražen je depozit u iznosu od 5,000€ u slučaju ponude za zakup, kao i bankarska garancija ili garancija od licenciranog društva za osiguranje u visini ugovora ili 12 meseci.*

KAP za imovinu DP Vojvođanska Banka površine 640m² za koju je zaključila ugovor 19.06.2020. godine kao i za imovinu Newco Grand Hotel DOO površine 33m² za koju je zaključen ugovor o zakupu 24.05.2019. godine, koji nije poštovao kriterijume utvrđene propisom o davanju u zakup imovine društvenih preduzeća.

Dok prema internom pravilniku KAP-a, u takvim slučajevima je potreban depozit u iznosu od 1.000€, kao i bankarska garancija od poredničkog ponuđača, koji mora da donese bankarsku garanciju u iznosu od 6 mesečnih zakupnina pre potpisivanja ugovora.

Štaviše, potpisivanje ugovora je obavljeno bez ispunjenja kriterijuma da porednički ponuđač donese bankarsku garanciju ili garanciju izdatu od strane licencirane osiguravajuće kuće. Štaviše, ovaj kriterijum nije ispoštovan ni u slučaju produženja ugovora iz godine u godinu.

- *Unutrašnjom uredbom KAP-a, u takvim slučajevima je potreban depozit u iznosu od 1,000€ kao i bankarska garancija potrebna je od poredničkog ponuđača koji mora doneti bankarsku garanciju u iznosu od 6 mesečnih zakupnina pre potpisivanja ugovora.*

U javnom oglasu od 22.03.2019. godine za davanje u zakup imovine Newco Grand Hotel DOO, površine 33m², zatražen je depozit u iznosu od 2,000€ u slučaju ponude za zakup, kao

i bankarska garancija ili garancija licenciranog društva za osiguranje u visini trajanja ugovora ili 12 meseci.

Dakle, kriterijumi koje zahteva KAP su u suprotnosti sa uredbom o zakupu imovine društvenih preduzeća. Štaviše, ovo ima za posledicu smanjenje konkurencije i diskriminaciju ponuđača.

2.10 Slabosti u procesu davanja u zakup imovine društvenih preduzeća

Javnim oglasom 2016. godine, KPA je dala u zakup imovinu DO Novo preduzeće Grand Hotel DOO u površini od 427m², ugovor je potpisan na period od godinu dana sa mesečnim iznosom od 4.850€.

Tokom razvoja procesa zakupnine identifikovali smo da je KPA potpisala ugovor sa zakupcem iako zakupac nije ispunio kriterijume za obezbeđivanje bankarske garancije propisane uredbom KAP-a.

Takođe, u ovom procesu smo uočili nedostatke tokom procesa ocenjivanja jer su se po oceni komisije na ovaj oglas prijavila četiri (4) ponuđača. Komisija za ocenjivanje je ocenila ponude i proglasila pobjednika sa najvišom ponudom iako nije imao potpisanu ponudu i nije dao kontakt podatke, dakle bio je neodgovoran ponuđač i kao takav je morao da bude diskvalifikovan iz procesa.

Prema KPA-u, ugovor nije zaključen sa pobjednikom zbog nedostatka kontakt informacija. Dalje, KPA je diskvalifikovala drugog ponuđača sa najvišom cenom zbog neispunjavanja finansijskih obaveza iz prethodnih ugovora.

Dok smo primetili da se treći ponuđač, iako je bio fizičko lice uključeno u proces izdavanja pod zakup, prijavio organu za likvidaciju za izdavanje imovine u ime biznisa, ali smo identifikovali da je takav posao imao samo ponudu sa svojim predstavnikom da primi ponudu. Dakle, na osnovu obrađene dokumentacije vidi se da su bila dva ponuđača (jedan fizičko, a drugi pravno lice) za isti posao. Dakle, iako je organ za likvidaciju prihvatio zahtev fizičkog lica kao zastupnika preduzeća, ugovor je potpisan sa četvrtim ponuđačem (pravnim licem) ali po najvišoj ceni. .

Na osnovu evidentiranih pitanja zaključujemo da je razvoj procedure zakupnine bio praćen neregularnostima.

2.11 Potpisivanje ugovora o zakupu uz izbegavanje principa slobodne konkurencije i transparentnosti

Uredba KPA iz 2014. godine o procedurama davanja u zakup imovine društvenih preduzeća, Član 3. predviđa da „U postupku davanja u zakup mora se primeniti metod javnog nadmetanja, uz istovremeno primenu principa slobodne, javne konkurencije i transparentnosti“. „. Međutim, KAP je zaključila ugovore, tretirajući korisnike imovine kao uzurpatore na osnovu Vodiča za oslobađanje imovine društvenih preduzeća, koji, između ostalog, predviđa da se sklapanje ugovornog odnosa vrši putem pregovora od strane komisije koju je određena od strane KAP-a. Slučajevi su sledeći:

-
- KAP je, kao upravnik imovine DP-a, 2014. godine poslala pismo prvom korisniku imovine (pumpe i derivata) DP Jugopetrol, koje je koristilo imovinu do 01.03.2015. godine, gde je zahtevala izvršenje finansijskih obaveza, ali nije dobila odgovor.

U primljenoj dokumentaciji uočili smo da je prvi korisnik od 01.03.2015. godine sklopio ugovor o zakupu imovine drugom korisniku. Ovaj ugovor je zaključen na period od šest meseci, gde zakupac izdaje zakupodavcu imovinu za 3.000 evra mesečno.

Drugi korisnik se 03.06.2015. godine obratio KAP-u sa zahtevom za sklapanje ugovora, gde je 09.06.2015. godine sklopio direktan ugovor za iznajmljivanje imovine u vrednosti od 5,203€. Ovaj sporazum je sklopljen na osnovu Vodiča za oslobađanje imovine DP od nezakonitih uzurpatora ili korisnika.

Pored toga, 12.11.2021., ovaj zakupac je podneo zahtev KAP-u za promenu imena, u kom slučaju je 30.11.2021. odbor odobrio takav zahtev i istovremeno tražio da se isplate svi dugovi pre promene imena preduzeća. Međutim, prema primljenim dokumentima, pored naziva je promenjen i broj registracije preduzeća, što znači da je promenjeno i pravno lice.

Kao rezultat ovih promena, KPA je sklopila novi ugovor sa novim subjektom (trećim korisnikom), takođe izbegavajući procedure javnog oglasa. Pored toga, primetili smo da iako je ugovor imao datum potpisivanja protokola 17.12.2021, on je uključivao period u trajanju (retroaktivno) od 01.06.2020-31.05.2022 koji ne odgovara datumu zahteva i datumu odobrenja odbora. Dok je u određenim slučajevima, KAP je preduzela procedure za napuštanje imovine i primenila otvorene procedure za njihovo izdavanje u zakup.

- DP "Liria" je 02.07.2012. godine potpisalo ugovor o zakupu sa zakupcem poslovnog prostora- građevinskog placa površine 2.500m² po mesečnoj ceni od 390€ za period od 01.07.2012. do juna 2013. godine. Pošto je od DP-a 2013. prešao pod upravu KAP-a - onda je 01.07.2013. godine KAP potpisala ugovor za ovu imovinu pod istim uslovima sa drugim zakupcem, zaobilazeći proceduru javnog oglasa. DP „Liria“ je 07.02.2012.godine potpisalo ugovor o zakupu sa zakupcem poslovnog prostora – građevinske parcele površine 2.500m² po mesečnoj ceni od 390€ za period od 01.07.2012.godine do juna 2013.godine. DP je 2013. godine prešlo pod upravu KAP-a, zatim je KAP 01.07.2013. potpisala ugovor za ovu imovinu pod istim uslovima sa zakupcem drugačijim od onog sa kojim je DP imalo ugovorni odnos, zaobilazeći procedure javnog oglašavanja. To je urađeno na osnovu toga što je u poslu sa kojim je KAP potpisao ugovor, prethodni zakupac posedovao 33% akcija u tekućem preduzeću.
 - KPA, na imovini DO „Shpeztaria-Peshkataria“, 01.06.2012, zaključila je ugovor o zakupu u mesečnoj vrednosti od €2,000 za površinu od 1,794m². Zakupac nije ispunio finansijske obaveze prema KAP-u u iznosu od 9,062€ i sa 28.01.2022. godine zatražili prenos zakupnine na drugog zakupca, taj zahtev Upravni odbor je odobrio 30.03.2022. godine pod uslovom da novi zakupac ispuni preostale obaveze od prvobitnog zakupca dok je ugovor zaključen na retroaktivan način od 01.01.2022-31.12.2022. Dakle, ugovor je nastavljen sa novim zakupcem kao da je on aktivni zakupac na listi stanara KAP-a, zaobilazeći procedure javnog oglasa.
-

-
- KAP je 09.09.2015. godine uzela u zakup imovinu DP „Tregu“ površine 400m² sa mesečnom vrednošću od 1,000€, dok je poslednjim ugovorom od 10.12.2021. godine potpisala ugovor sa mesečnom vrednošću od 1,640€ bez preciziranja površine za m².

Na osnovu gore identifikovanih pitanja za promene koje su se desile, KAP nije razvila procedure javnog oglasa za izdavanje ove imovine u zakup.

Ovakvim načinom ugovaranja, zaobilazeći procedure javnog oglasa, rizikuje se princip konkurencije, transparentnosti i postizanja vrednosti za novac.

2.12 Nastavak ugovora sa neizmirenim dugovima

Ugovori o zakupnini definišu obaveze zakupca prema zakupodavcu vezano za rok plaćanja. U nastavku objavljujemo slučajeve u kojima su ugovori produženi bez ispunjenja finansijskih obaveza.

- KAP za korišćenje poslovnog prostora površine 15 m², po mesečnoj ceni od 90€, imovina DO „Perparimi“ je u ugovornom odnosu zakupnine od 25.11.2014. Identifikovali smo da u slučaju nastavka godišnjih ugovora za 2019. do 2022. godine, nisu ispoštovani ugovorni uslovi jer su ugovori nastavljeni uprkos dugovima nagomilanim godinama.
- U ugovoru potpisanom za imovinu DP „Industria-Ereniku“ za površinu od 125 hektara po ceni od 5.000€/godišnje, primetili smo da zakupac dve godine nije ispunio ugovorne obaveze, iako je produženje ugovora je izvršeno sa nagomilanim dugom.
- Takođe i kod potpisanog ugovora za imovinu DP-a „Industria-Ereniku“ za površinu od 450m² po ceni od 600€ mesečno, primetili smo da zakupac nije uspeo da ispuni ugovorne obaveze za 2021. godine, dok je ugovor produžen uz nagomilani dug.
- U potpisanom ugovoru „Shpeztaria - Peshkataria“ na površini od 1.794 m² po ceni od 2,000€ mesečno, primetili smo da su ugovori produženi godinama sa nagomilanim dugom.
- Dana 01.12.2015, KAP je zaključila ugovor o zakupu imovine DP „Malishgan“ na površini od 120,32 hektara, po ceni od 30€ po hektaru za vegetativni period. KPA je nastavila da potpisuje ugovor pod istim uslovima do 30. novembra 2017. godine, ali zakupac nije izvršio plaćanja prema ugovoru. Dana 30.01.2018, KAP je započela postupke za naplatu duga putem izvršenja i 18.10.2018 izvršilac je izvršio predmet i KAP je naplatila sredstva na račun kompanije. Kao rezultat sudskog postupka, ugovorni odnosi između KAP-a i zakupca su suspendovani. Dana 13.12.2019, zakupac je podneo zahtev KAP za produženje ugovora, a 15.01.2020, Organ za likvidaciju je potpisao ugovor sa zakupcem za površinu od 75,33 hektara, na osnovi odluke odbora. To znači da je ugovor nastavljen sa zakupcem 2 godine i 2 meseca nakon isteka, koji nije ispunio uslove prethodnog ugovora.

2.13 Slabosti u upravljanju ugovorima zakupnine

- KAP za imovinu DP „Bujqësia“ površine 6.000 m² od 2011. do 2015. godine bila je u ugovornom odnosu sa zakupcem, dok je za periode od 07/2016 do 06/2017, 07/2018 do

11/2019, 01.11.2020 do 31.10.2021 nije bilo ugovora između KAP i korisnika za takvu imovinu iako ju je koristio. Do nepotpisivanja ugovora došlo je zbog odbijanja stranke, jer je prema stranci korišćena površina bila manja od ugovorene površine. KAP nije preduzela nikakve pravne radnje osim što je nastavila da fakturiše zakupninu u mesečnom iznosu od 850€ na osnovu ugovora iz 2015. Na osnovu preporuka menadžmenta KAP-a i Autoriteta za likvidaciju, fakturisanje je nastavljeno redovno zbog činjenice da imovina se koristila i nakon isteka ugovora o zakupu. Vredi napomenuti da je na osnovu ugovora od 13.02.2020. godine površina promenjena sa 6.000 m² na 3.284 m².

- Što se tiče imovine DP „Liria“, ono je izvršilo fakturisanje zakupnine za periode od 01/2014 do 12/2015 kao i za period 07/2017 do 12/2017, za koje nije postojao pismeni ugovor. Fakturisanje je izvršeno na osnovu toga da se prema članu 1.2 ugovora, ugovor može automatski produžiti za isti naredni period. Što se tiče imovine DP „Liria“, izvršila je fakturisanje zakupnine za periode od 01/2014 do 12/2015 kao i za period 07/2017 do 12/2017, za koje nije postojao pismeni ugovor. Naplata je izvršena na osnovu toga da se prema članu 1.2 ugovora, ugovor se može automatski produžiti za isti naredni period
- KAP, imovinu DP „Bujqësia“ sa površinom od 0,19 hektara, koja je u ugovornom odnosu od 2011. godine u mesečnoj vrednosti od 328€, u prvoj polovini 2016. godine promenila je ugovorne uslove, znači promenila je cenu u iznosu od 334€ bez saglasnosti Upravnog odbora. Prema rečima nadležnih, do ovoga je došlo zbog pogrešnog obračuna računa. Međutim, u drugom polugodištu, kada se potpisao ugovor, cena se vraćala na početnu cenu bez odobrenja odbora, na osnovu toga što je obračun PDV-a uključen u ugovor iako preduzeće nije obveznik PDV-a Pored toga, KAP je fakturisala za dvadeset meseci po mesečnoj vrednosti od 334€, uprkos činjenici da je ugovor na mesečnoj vrednosti od 328€.

Nepreduzimanje radnji od strane KAP-a u ažuriranju ugovora uticalo je na to da su fakture napravljene bez ugovora i to može uticati na strane da osporavaju obaveze prema KAP-u.

2.14 Nedostatak istraživanja i procene tržišne cene

Tokom godina, KAP nije sprovela istraživanje tržišnih cena kako bi odredila vrednost zakupa u skladu sa tržišnom vrednošću prilikom zaključivanja ugovora o zakupu. Predstavljamo sledeće slučajeve:

- KAP za imovinu DP „Liria“ – građevinsko zemljište u Prizrenu ukupne površine 2.500 m² sa mesečnom cenom od 390€ počev od 2013. do 2021. godine nije uradila nikakvo istraživanje i procenu tržišne cene, uprkos činjenici da ugovori su produženi u godišnjim periodima po istoj ceni.
- KAP za imovinu DP "Industria-Ereniku" u Đakovici (oblast van grada) na površini od 125,45 hektara po ceni od 40€ po hektaru ili 5,000€ godišnje, zakup nije ponovo procenjen od 20, dok su ugovori nastavljani po istoj ceni.
- DP „Tregu“ u Prištini (tržnica na veliko), 2014. godine, zaključila je dva ugovora, jedan površine 400m² po mesečnoj ceni od 1,200€ i drugi površine 300m² po ceni od 400€. KAP nije

uradila istraživanje i procenu tržišne cene, osim za drugi ugovor iz 2017. godine gde je povećala vrednost zakupnine na 1,200€.

- KAP za imovinu DP „Peparimi“ u Podujevu je 2014. godine zakupila poslovni prostor površine 15m² po mesečnoj ceni od 90€. I pored nastavka ugovora, nikada nije radila istraživanje i procenu tržišne cene.
- DP „Šam Drita“ u Gnjilanu dana 20.12.2016. godine je postupkom objavljivanja izdala u zakup poslovni prostor površine 20m². Od tog vremena, KAP je produžavao ugovore bez procene tržišne cene.
- Dana 05.01.2011, KAP je izdala imovinu Državnom preduzeću za poljoprivredu u Kosovu Polju sa površinom od 10,007m² po ukupnoj mesečnoj ceni od 120€. I pored nastavka ugovora, nikada nije radila istraživanje i procenu tržišne cene.
- Dana 30.03.2017, KAP je zakupila imovinu DP „Magjistrala“ u Prištini (kod autobuske stanice) površine 1,093m² po mesečnoj ceni od 2,579,50€. Od tada, KAP je produžavao ugovor iz godine u godinu pod istim uslovima bez procene tržišne cene.
- Takođe, nije urađeno istraživanje i procena tržišne cene ni za imovine DP-a „Poljoprivredna imovina“ u Uroševcu površine 19,41 hektara sa godišnjom cenom od 1,650€ kao i za imovinu DP“ Dubrava“ u Istoku sa površinom od 3 hektara i godišnjom cenom od 90€ iako su takva imanja izdavana od 19.11.2014, odnosno 06.03.2015.
- KAP takođe za imovinu DP „Jugotrem“ u Gnjilanu sa površinom od 400m² koja se daje uz mesečnu zakupninu od 100€, od 2015. godine kada je potpisan prvi ugovor, nije izvršila nikakvu procenu tržišne cene.
- Dve parcele DP „Lavertari-Blegtori“ u Prizrenu sa površinom od 20,000m², od 20.12.2016 u mesečnoj vrednosti od 350€. KAP, u slučaju produženja ugovora ili aneksa, nije procenila tržišne cene.

Da bi se dokazalo da KAP, osim što nije istražila tržišnu cenu, takođe nije uzela u obzir cenu referentnih ugovora, ugovore koje je KAP već potpisala sa drugim zakupcima koji se nalaze na istoj lokaciji (u blizini jedni drugih) a koji su uporedivi, u nastavku su neki slučajevi u kojima smo napravili poređenja u vezi sa cenama zakupa:

- DP Poljoprivreda u Prištini (autoput Priština – Kosovo Polje) dana 03.07.2008. godine je dalo u zakup poljoprivredno zemljište površine 1,27 hektara po mesečnoj ceni od 480€ ili 0,0378€ po m². Cena zakupa po kvadratnom metru u površini imovine ovog društvenog preduzeća prema ugovorima KAP-a za imovinu ovog preduzeća iz 2001. godine bila je od 0,17 do 0,27 evra po m². Od tog vremena, KAP je nastavio ugovore bez procene tržišta zakupa.

Kao rezultat onoga što KAP iz 2010. godine, kada je preuzela DP pod upravu, nije uradila tržišnu procenu, što je prouzrokovalo potencijalnu štetu prihodima od zakupa od 0,1822€ po m² ili približno 2,314€ mesečno. Ako bi se kao osnova uzele referentne cene ugovora KAP-a za tu oblast, onda bi KAP ostvarila prihod u iznosu od 277,672€ za 10 godina.

- Dana 05.01.2011, KAP je zakupila imovinu DP „Bujqësia“ u Prištini (autoput Priština – Kosovo Polje) na površini od 1,900 m² po ukupnoj ceni od 328€ mesečno. Od tada se produžavaju ugovori bez ikakve procene tržišne cene. Ako bi se kao osnova uzele referentne cene ugovora KAP-a za tu oblast, onda bi KAP ostvarila prihode u vrednosti od 11,400€ za 10 godina (referentne cene 0,17 i 0,27 =0,44/2=0,22. dakle 0,22-0,17=0,05€ potcenjivanje).

U nedostatku istraživanja i procene tržišnih cena od strane KAP-a, potencijalni gubici mogu biti veliki.

3 Zaključci

Na osnovu nalaza revizije, zaključujemo da Kosovska agencija za privatizaciju nije bila efikasna u razvoju procedura i upravljanju ugovorima o zakupu.

Zaključujemo da KAP nije preispitala uslove ugovora potpisanih tokom godina u vezi sa aktivnostima koje obavljaju kao i cene zakupa.

Nedostatak odgovarajućih radnji je prouzrokovao da KAP i LA nisu na vreme identifikovale svu imovinu koja je vlasništvo DP-a i koju koriste ilegalni eksploatatori tokom dužeg vremenskog perioda. Pored toga, potpuno neprijavlivanje činjeničnog stanja sa terena dovelo je do toga da imovinu koja je iznajmljena koriste druge strane koje nisu ugovorile KAP, a takva radnja, osim što je nezakonita, može stvoriti mogućnost koristi zakupcima.

Organ za likvidaciju nije preduzeo sve odgovarajuće radnje u trenutnim okolnostima da locira, preuzme, sačuva, zaštiti i primeni razumne mere neophodne za održavanje imovine kompanije. Kao rezultat nedostatka unutrašnje kontrole, KAP nije ispitala svrhu eksploatacije u slučaju davanja u zakup društvene imovine. Ovo je rezultiralo smanjenjem sredstava od prihoda od zakupa ili smanjenjem vrednosti imovine DP-a u likvidaciji.

Slab nadzor od strane LA i KAP-a je uticao na promenu uslova ugovora da se izvrši bez odobrenja Borda direktora.

Uočene su i slabosti prilikom izrade procedura zakupa, kao što je nepoštovanje u potpunosti kriterijuma javnog oglasa za davanje u zakup, a takvi nedostaci dovode do potpisivanja ugovora sa nepodobnim zakupcima.

Neefikasno upravljanje ugovorima je uticalo da se ugovori nastavljaju iz godine u godinu sa neplaćenim dugovanjima, ne poštujući ugovorne uslove.

Godinama, KAP nije istraživala ili ponovo procenila tržišnu cenu iako su se uslovi na tržištu menjali tokom godina.

Nedostatak inicijalne procene imovine, pre izdavanja u zakup, uticao je na zakupce da koriste mnogo veću površinu od površine za koju su ugovorili, što je dovelo do gubitka od neostvarivanja prihoda za korišćenu površinu van ugovora.

KAP nije izvršila merenje/dokumentaciju površina na vreme, tako da su u određenim slučajevima geodetska merenja pokazala nedoslednost između ugovorenih i korišćenih površina.

4 Preporuke

- Upravni odbor treba da preispita interne zakonske akte za izdavanje imovine u zakup kako bi bile u duhu principa slobodne konkurencije i transparentnosti, da promoviše očuvanje i povećanje vrednosti preduzeća, kao i da uspostavi standarde za dobro upravljanje preduzećima.
- Upravni odbor mora da obezbedi da sva imovina koja je pod upravljanjem KAP-a bude oslobođena nelegalnih korisnika tako da ta imovina bude predmet procedura davanja u zakup.
- Upravni odbor mora da obezbedi da je LA preduzela sve odgovarajuće radnje da pronadže, preuzme, sačuva, zaštiti i primeni razumne mere neophodne za održavanje imovine kompanije, tako da se imovina koristi u skladu sa svrhom davanja u zakup društvene imovine.
- Takođe, Odbor treba da se pobrine da LA, s obzirom na odredište zakupa, preduzme sve odgovarajuće radnje za povećanje sredstava od prihoda od zakupa i povećanje vrednosti imovine DP-a u likvidaciji.
- Upravni odbor treba da poveća kontrole nad LA i službenicima KAP-a, tako da se svi dodaci i izmene uslova ugovora vrše uz odobrenje Upravnog odbora.
- Upravni odbor treba da poveća kontrole nad AL i službenicima KAP-a, tako da se u slučajevima javnog oglašavanja zakupa poštuju kriterijumi definisani važećim propisima kako bi svi ponuđači bili jednako tretirani.
- Upravni odbor mora osigurati da LA nadgleda stanare na proaktivan način, osiguravajući da se ugovorni uslovi poštuju u slučaju produženja ugovora.
- Upravni odbor treba da uradi opštu analizu ugovora potpisanih pre nekoliko godina, a zatim da razmotri trenutne cene zakupa sa tržišnim cenama kako bi iskoristio/maksimizirao njihovu vrednost.
- Upravni odbor mora da se uveri da je KAP izvršila geodetska merenja površina na vreme tako da ne postoji neslaganje između ugovorenih i korišćenih površina.

5 Prilog 1: Komentari entiteta/ Pismo potvrde

Br.	Pitanja	Komentar Budžetske Organizacije (BO)	Gledište NKR-a
2.1	Zemljište dato u zakup za poslovnu upotrebu koristi se i za eksploataciju krečnjaka	<p>2.1.1. Delimično se slažemo sa nalazima. Želeli bismo da razjasnimo sledeće:</p> <p>Prema Uredbi Opštine Prizren iz 2009. godine, koju je tim KAP koristio za poređenje u julu 2016. godine, cena od 2 evra/m² za zonu III bila je u slučajevima za „davanje u zakup zemljišta na korišćenje privremenog za osnivanje privremeni objekti bez dogradnje“. KAP u to vreme nije imala pristup uredbi opštine Prizren iz 2016. godine.</p> <p>Pošto opštinska uredba ne govori o davanju zemljišta u zakup, KAP je zasnovana na tenderu koji je organizovala opština Prizren (dokazi su prethodno dati NKR), gde je 1 hektar zemlje pušten uz godišnju zakupninu. od 30 evra (i to za kulturu zemljišta III klase) od Opštine Prizren. KAP je dala zemljište pod zakup od 100 evra / 1 hektar (za zemljište VIII klase).</p> <p>Eksploatacija krečnog kamena počela je pre ugovornog perioda između KAP i zakupca 2016. godine. Ugovorena površina je određena na osnovu dokumentacije, u ovom slučaju licenci NKRM u skladu sa Zakonom o rudnicima i mineralima.</p>	<p>Komentar nije relevantan, tako da nalaz stoji.</p> <p>KAP je samo dala dodatna pojašnjenja. Mi smo se bavili ovim pitanjem na osnovu izveštaja komisije za ocenjivanje od 28.06.2016, ovaj dokument je izvor KAP-a koji se poziva na uredbu kako smo je predstavili u izveštaju, bez pominjanja razloga za određivanje cene od 0,01€ po m² ili 100€ Ha.</p> <p>KAP je odgovorna za upravljanje i očuvanje/povećanje vrednosti imovine kojom upravlja. U ovom slučaju, KAP nije izvršila pravilno upravljanje na osnovu činjenice da je ugovorena površina određena na osnovu dokumentacije iz NKRM a ne prema situaciji na terenu.</p>
2.2	Loše upravljanje površinama nekretnina koje se izdaju za iznajmljivanje	<p>Delimično se slažemo sa nalazom. Želeli bismo da razjasnimo sledeće:</p> <p>Opšti komentar se odnosi na slučajeve prikazane u nalazu 2.2.</p>	<p>KAP je samo dala dodatna pojašnjenja. Činjenica da se površina menja za imovinu koja se nalazi u centru grada bez znanja KAP-a potvrđuje nalaz da KAP loše upravlja imovinom</p>

		<p>Inicijativa da se izmeri tačna površina prostorija u hotelu Grand proistekla je iz usmenih zahteva tokom 2021. godine (u periodu pandemije Covid-19) zakupaca upućenih službenicima Granda za povećanje prostori upotrebe. KAP nije bila u mogućnosti da tačno odredi period početka korišćenja ovih prostora, pa je organ za likvidaciju utvrdio da je u memorandumu upućenom Upravnom odboru KAP-a predloženo da se ugovorni period novih površina bude primenjuje se od 01.01.2022. U ovim slučajevima se uključuju dodatne neupotrebljive površine, odnosno površine koje se ne mogu dati na tender ili dati u zakup nekom drugom.</p> <p>Pretpostavke NKR da je KAP izgubila ostvarenje prihoda jer nije izračunala nove površine iz perioda tendera, nisu zasnovane ni na jednom standardu revizije i na bilo kom dokazu o periodu u kome je korišćenje površina počelo ekstra. Dakle, KAP osporava pravni osnov i zaključak NKR da je KAP izgubila sredstva od ostvarivanja prihoda od zakupa.</p>	<p>Što se tiče potencijalnih gubitaka prihoda koje imamo na osnovu izvornih dokumenata/ugovora/izveštaja KAP-a prema nalazima predstavljenim u izveštaju. Sve dok nisu dostavljeni dodatni dokumenti koji potvrđuju suprotno, nalaz stoji.</p> <p>Tačka 2.2.1, Komentar nije relevantan, stoga stoji nalaz. Na osnovu osnovnog ugovora iz 2015. godine, cena po m² je bila 10,17€ za 402m², dok je cena u ugovoru iz 2022. godine obuhvatala ukupnu cenu po m² od 9,14€ za 505.64m². Upoređivanjem ova dva ugovora, došli smo do kalkulacije cene prikazane u izveštaju.</p> <p>Stav 2.2.4, Komentar nije relevantan, stoga nalaz stoji. Na osnovu ugovora iz 2022. godine, izmena ugovora je zasnovana na ugovoru iz 2016. godine, a ne na ugovoru iz 2015. kao što se tvrdi u komentaru. Ugovorom iz 2016. godine obuhvaćen je samo prostor od 1.000m², dok je geodetskim merenjima iz 2022. godine utvrđena površina od 1096m² plus 15 parking mesta površine 202m². Na osnovu ovih svedočenja, došli smo do zaključka/prezentacije slučaja u izveštaju.</p>
--	--	--	--

		<p>2.2.1. <i>Ne slažemo se sa nalazima:</i> Cena m2 se nije promenila između osnovnog ugovora i novog ugovora - nakon dodavanja površine za ovaj ugovor. U sadašnjem ugovoru je ista cena od 10,17 evra po m2 za unutrašnje prostore kao i u prethodnom ugovoru. Dok se spoljni prostor - terasa obračunava po Uredbi o tarifama, zastojima i kaznama opštine Priština, odnosno 8 eura po m2. Dakle, NKR nije trebalo da izračuna prosečnu cenu unutrašnjih prostora i cenu terase i dođe do pogrešnog zaključka da je cena pala sa 10,17 EUR/m2 na 9,14 EUR/m2.</p> <p>2.2.4 Delimično se slažemo, ali bih želeo da pojasnim sledeće: Što se tiče površine m2 za koju je Revizorski tim zaključio da čak i pri promeni ugovora nisu uzeti u obzir svi m2, ovaj zaključak je pogrešan. U ugovoru iz 2015. godine parking ispred ulaza u Hotel ima 15 parking mesta, a novim ugovorom isti parking. m2 se ovde ne može dodati, kako zaključuje Revizorski tim, jer su to ispravno obeležena/osenčena mesta za broj parking mesta a ne za m2. Dok je dograđeni prostor od 96 m2 samo za podzemni parking. Za cenu dodatne površine od 96m2 podzemnog parkinga obračunat je iznos od 5.290/1000m2 (podzemni parking)=5,29m2, dok je, zapravo, zbog cene od 5, 290 m2 obuhvata podzemni parking i otvoreni parking od 15 mesta (koliko se koristi od 2015. godine), trebalo je izračunati prosečnu cenu sa uključenim otvorenim parkingom. Dakle, za izvođenje prosečne cene u 2022. godini, KAP nije uključila otvoreni parking od 202m2. Ako bi to bilo uključeno, onda bi cena/m2 bila 4,4 evra a ne 5,29 evra kako je izračunala KAP. Shodno tome, nema gubitka u naplati, ali je naplaćivao 85,51 evra više svakog meseca počev od januara 2022</p>	
2.5	Nastavak ugovora o zakupu bez ispitivanja uslova i svrhe	<p>Ne slažemo se sa nalazom: Opšti komentar se odnosi na slučajeve prikazane u nalazu 2.5.</p>	Tačka 2.5.1 i 2.5.2, Komentar entiteta nije relevantan, tako da nalaz stoji.

		<p>Oba ugovora su nasledila/ potpisala bivša uprava DP-a. Ugovor ne definiše korišćenje imovine u poljoprivredne svrhe, odnosno ne definiše pitanje delatnosti, već samo opisuje kulturu imovine koja je upisana u katastar. Objekat je izgradio zakupac pre nego što je DP stavljen u likvidaciju i KAP je dala pod zakup samo zemljište pod objektom. Ugovori koji se koriste u poljoprivredne svrhe su jednogodišnji ugovori i fakturisanje se vrši u godišnjim periodima i razlikuje se od poslovnih ugovora, kao što je slučaj sa ova dva ugovora za koja se fakturisanje vrši svakog meseca.</p> <p>2.5.2 Što se tiče oprosta dugova za zakup kao rezultat pandemije, postupljeno je u skladu sa odlukama Vlade o subvencionisanju zakupnina i odlukom Odbora KAP-a iz juna 2020. godine. Zakupac u vreme kada su oproštene obaveze zakupnine za period mart-jun 2020. godine imao aktivan ugovor.</p>	<p>Što se tiče pitanja da su ugovori nasledeni od strane DP-a, to je predstavljeno u izveštaju. Akcenat ovih pitanja je stavljen na ispitivanje uslova ugovora od strane KAP-a.</p> <p>Sve dok je ugovorom određeno korišćenje imovine u poljoprivredne svrhe, dok je namena korišćenja u poslovne svrhe, onda se ovo dvoje ne poklapa jedno sa drugim.</p>
2.6	Nedostatak u odobravanju cena zakupa	<p>Ne slažemo se sa nalazom:</p> <p>U ovom periodu 2012 - 2013, vredi napomenuti da pitanje lizinga nije regulisano od strane KAP, pošto je prva uredba usvojena 2014. Kao rezultat toga, menadžment preduzeća je regulisao pitanje lizinga prema program rada.</p> <p>Celokupnu proceduru oglašavanja zakupa vodili su organi DP-a, a ugovor je potpisan u skladu sa politikom stimulisanja zakupa poljoprivrednog zemljišta odobrenom od strane nadležnih organa DP-a.</p> <p>Shodno tome, zaključci NKR o gubitku ostvarenja prihoda od zakupnina nisu zasnovani na zakonu i bilo kom propisu na snazi.</p>	<p>Komentar subjekta nije relevantan, tako da nalaz stoji.</p> <p>KAP nije uspela da argumentuje pravni osnov u slučajevima određivanja podsticajne cene. Dakle, dok ne postoji odobrena uredba, KAP je koristila „program rada“ koji nam je ponuđen u dve verzije, što zaista stvara zabunu na osnovu tog dokumenta. Štaviše, uprkos usvajanju uredbe 2014. godine, KAP je nastavila da obnavlja ugovore bez preduzimanja bilo kakvih korektivnih mera.</p>

		<p>Dana 16. jula 2013. godine, Kolegijum i Upravni odbor DP „Ereniku Veprimtaria Primare“ doneli su odluku o javnom oglasu za davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta. Ovom odlukom utvrđuje se sastav komisije od tri člana (potpisan i zapečaćen). U jednoj od tačaka ove odluke pominje se „Inicijalna cena po hektaru ostaje nepromenjena u odnosu na prethodne godine, uključujući i procentualni podsticaj za povećanje ugovorene površine“.</p> <p>Komisija je 7. avgusta 2013. godine pripremila usmeni postupak oglasa i dostavila ga Kolegijumu Upravnog odbora DP „Ereniku Veprimtaria Primare“. I u ovom izveštaju se navodi da je cena 80 evra za svaki 1 ha i da se svaki ponuđač zakupnine stimuliše popustom na cenu zakupnine za povećanje ugovorene površine zakupnine.</p> <p>Politika stimulacije od strane socijalnog preduzeća je unapred utvrđena pre formiranja Komisije za lizing. Dokaz je „Deklaracija o visini cena“ gde je priložen i program rada za 2012. Ovim dokumentom (potpisanim i pečatom) jasno je precizirano sprovođenje odbitka cene zakupa po ha. Prema dokumentu „programa rada“ iz 2012. godine, Komisija je delovala tokom 2013. godine (videti događaje gore). Za dokument „program rada“ iz 2012. godine ponovo su dali izjavu o validnosti ove aktivnosti.</p> <p>Takođe, ugovori i godišnja plaćanja zakupa jasno ukazuju na sprovođenje podsticaja svim zakupcima.</p> <p>Dok, što se tiče „okružnog pisma“ na koje se poziva Tim za reviziju, ono se odnosi na proceduru potpisivanja ugovora prema formatu KAP-a, gde se otkrivaju pitanja izmena u odnosu na one koje su predstavili prethodni zakupci. Postoje tri slučaja kada su pre potpisivanja ugovora tražili promenu prostora. Jedan slučaj je zahtevao smanjenje prostora sa 10ha na 6ha, a druga dva povećanje sa 10ha na 11ha.</p>	<p>Iako se podsticajna cena odnosila na povećanja ugovorene površine, na osnovu cirkulara od 31.10.2013. godine, ove dve površine nisu pretrpele promene. Stoga nije jasno zašto je primenjen stimulans cena.</p> <p>Dakle, sve dok je pitanje bilo nejasno, ovo se predstavljalo kao nedostatak.</p> <p>Štaviše, iako je KAP dala izjavu u vezi sa određivanjem podsticajne cene, ta izjava nije potpuna pošto tri člana komisije nisu uključena/ potpisana.</p>
--	--	--	---

2.7	Određivanje cene zakupa sredstava suprotno odluci Upravnog odbora	<p>2.7.1. Delimično se slažemo sa nalazima. Želimo da pojasnimo sledeće: Upravni odbor KAP-a je odobrio cenu kvadratnog metra i zakupca. Shodno tome, ponovno odobrenje ugovora nije potrebno osim ako se ne promeni cena ili zakupac.</p> <p>U ovom konkretnom slučaju, nakon tačnih merenja površine, potpisan je ugovor sa zakupcem za imovinu na severu, kao što je LUKS SOE, KAP je uspela da proširi ovlašćenja i preuzme posed imovine Luk SOE na severu Kosova.</p>	<p>Tačka 2.7.1, Komentar subjekta nije relevantan, stoga nalaz stoji.</p> <p>Iako je Upravni odbor 23.11.2016. godine odobrio cenu od 540€ za poslovni prostor, ugovor za tu nekretninu je potpisan 20.02.2018.godine u iznosu od 460€ i za to nije dobijeno odobrenje od UO. promeniti.</p>
2.8	Promena uslova ugovora bez odobrenja Upravnog odbora	<p><i>Ne slažemo se sa nalazom:</i> KB Kosovo – Sa prethodnom uredbom nije bilo potrebno odobrenje Odbora za promene površine. U konkretnom slučaju, ukupna vrednost zakupnine se nije promenila. Štaviše, u ovom slučaju se površina imovine nije povećala, ali se površina zakupljene imovine smanjila, ali bez smanjenja ukupne cene ugovora.</p>	<p>Komentar subjekta nije relevantan, tako da nalaz stoji.</p> <p>Činjenica da promena površine sa 6.000m² na 3.000m² znači i promenu cene/uslova ugovora bez odobrenja Upravnog odbora.</p>
2.9	Kriterijumi javnog oglašavanja nisu u skladu sa propisom o davanju u zakup imovine društvenih preduzeća	<p>Slažemo se sa konstatacijom da je kaucija određena više nego što je propisano uredbom, ali je povećanje depozita, pošto je tender nekoliko puta propao, obezbedilo da tender bude uspešan i da se prihodi naplate. Ne slažemo se sa konstatacijom da je konkurencija bila ograničena jer je bilo dovoljno ponuđača i kada je depozit povećan.</p>	<p>Komentar subjekta u vezi sa ograničavanjem konkurencije nije relevantan, stoga nalaz stoji.</p>
2.11.1	Potpisivanje ugovora o zakupu uz izbegavanje principa slobodne konkurencije i transparentnosti	<p>2.11.1 Ne slažemo se sa nalazom. Slučaj o zakupu imovine za benzinsku pumpu na ulazu u Prištinu iz naselja Veternik nalazi se u arbitražnom sporu koji su KAP i Republika Kosovo dobili u Međunarodnoj arbitraži koju je pokrenuo Bedri Selmani protiv Republike. Kosova. Ovaj zakup je već bio predmet revizije od strane Međunarodne arbitraže i smatra se res-judicata i ne može biti predmet daljeg sudskog ili građanskog ili proceduralnog preispitivanja nakon stupanja na snagu.</p>	<p>Tačka 2.11.1, Komentar subjekta nije relevantan, stoga nalaz stoji. Problem koji se razmatra u izveštaju se odnosi na proces korišćenja imovine od jednog korisnika do drugog kao što je objašnjeno u izveštaju. Što se tiče objašnjenja datih u komentaru, nismo ih tretirali kao probleme.</p>

		<p>U paragrafu 255, strana 73 arbitražne odluke, naglašava se da je „Prema Kosovu (naša napomena: Republika Kosovo kao stranka koju je tužio Bedri Selmani u arbitraži) sporazum bio u skladu sa Vodičem za oslobađanje iz 2014. oduzete imovine, jer je kompanija „Illyrian Power“, uzurpator prema Kosovu, dobrovoljno sklopila ugovorni sporazum u skladu sa procedurama koje zahteva Vodič za 2014.“</p> <p>Štaviše, u stavu 555, strana 156 Arbitražne odluke, Arbitražni sud zaključuje da je „g. Selmani nema valjanu osnovu da ospori odluku KAP-a da potpiše ugovor o benzinskoj pumpi sa „Illyrian Power“ bez prethodnog prolaska javnog tendera. Vodič KAP-a iz 2014. posebno ovlašćuje KAP da potpiše ugovor čak i bez javnog tendera ako prethodni neovlašćeni korisnik pristane da prizna autoritet KAP-a nad imovinom DP-a i da plati zakupninu prema ugovoru sa KAP-om.“</p>	
2.12	Nastavak ugovora sa neizmirenim dugovanjima	Po pitanjima nastavka ugovora sa dugovanjima, revizorski tim je mogao da uoči da to nisu dugovi koje zakupci odbijaju da plate. KAP nije otplatio nijedan od prethodnih dugova, ali isti su uključeni (reprogramirani) kao dugovi u sledećem ugovoru o zakupu. Reprogram duga se vrši kako bi se izbegli visoki troškovi i dugi postupci naplate putem izvršnih postupaka ili sudskih procedura i ponovne ponude imovine.	<p>Komentar subjekta nije relevantan, tako da nalaz stoji.</p> <p>Entitet je dao obrazloženje u vezi sa ovim pitanjem, međutim situacija u vezi sa nastavkom ugovora ostaje ista kao što je obelodanjeno u izveštaju.</p>
2.13	Slabosti u upravljanju ugovorima o zakupu	<p>2.13.1 Ne postoji promena u ukupnoj ceni ugovora, već samo smanjenje površine, uz propis o zakupu koji je bio na snazi, nije potrebno slati Odboru na odobrenje.</p> <p>2.13.2 - D.P. „Liria“ - fakturisanje se vrši u skladu sa članom 1.2 ugovora. Takođe, prema Zakonu o obligacionim odnosima, svi ugovori o zakupu, ako nisu raskinuti, smatraju se automatski nastavljenim do potpisivanja novog ugovora, naplata i naplata za taj period.</p>	<p>Tačka 2.13.1. Komentar subjekta nije relevantan, tako da nalaz stoji.</p> <p>Činjenica da promena površine sa 6.000m² na 3.000m² znači i promenu cene/uslova ugovora bez odobrenja Upravnog odbora.</p> <p>Tačka 2.13.2</p> <p>Pitanje koje se razmatra u izveštaju se odnosi na nedostatak akcija od strane KAP-a za neažuriranje ugovora za određene periode/mesece.</p>

2.14	Nemojte istraživati i procenjivati tržišnu cenu	<p>KAP upravlja društvenim preduzećima i vrši svoja ovlašćenja na osnovu Zakona o KAP-u, drugih važećih zakona i podzakonskih akata (pravilnika, itd.).</p> <p>Ni u jednoj od obaveznih zakonskih odredbi za KAP, nije određeno da KAP mora ponovo da proceni cenu zakupa u slučaju produženja ugovora. Svaka promena ugovornih cena jednostrano od strane KAP-a i bez pravnog osnova u uredbi bila bi uspešno osporena u sudskom postupku.</p> <p>Prihodi od zakupnine podeljeni po periodima su (pre i posle usvajanja Uredbe o zakupu i Vodiča za rukovanje imovinom):</p>	<p>Komentar subjekta nije relevantan, tako da nalaz stoji.</p> <p>Činjenica da njihova cena nije razmatrana za ugovore o lizingu godinama, a pošto KAP upravlja imovinom i ima za cilj upravljanje, očuvanje i povećanje vrednosti imovine, onda bi takvo istraživanje trebalo da se uradi.</p> <p>Isto tako, usvajanje uredbe od strane KAP (avgust 2022) u vezi sa ovim pitanjima podržava nalaze predstavljene u izveštaju.</p>
Godina 2002	Godina 2008	€1,761,685	Od KAP - Pre Uredbe
Godina 2009	Godina 2013	€6,359,434	Od KAP - Pre Uredbe
Godina 2014	decembra 2022	€44,330,887	Nakon Uredbe i Vodiča
ukupno		€52,452,005	
<p>Ovo su enormna povećanja prihoda od zakupa usled aktivnosti KAP-a u odgovarajućim periodima, čime direktno utiču na očuvanje i povećanje vrednosti imovine DP-a.</p> <p>Prema tome, pretpostavke NKR da je KAP izgubila ostvarenje prihoda jer nije izvršila ponovnu procenu zakupnina od 2011. godine nije zasnovana na zakonu ili bilo kojoj uredbi na snazi. KAP nema saznanja da je bilo koja od javnih institucija na Kosovu pregledala cenu zakupa imovine.</p> <p>S druge strane, u avgustu 2022. već je usvojena nova Uredba o zakupu, koja predviđa da će KAP „periodično (najmanje tri meseca pre isteka ugovora) vršiti procenu visine zakupnina u odnosu na kretanja vrednosti rente na tržištu...“.</p> <p>Stoga, samo u budućim revizijama, NKR ima osnovu da se izjasni u vezi sa revalorizacijom zakupnina prema uredbi KAP-a</p>			

Ovaj Izveštaj je prevod sa originalne verzije na albanskom jeziku. U slučaju nedoslednosti prevladava verzija na albanskom jeziku.

REPUBLIKA E KOSOVËS - REPUBLIKA KOSOVA - REPUBLIC OF KOSOVO	
AGJENCIA KOSOVARE E PRIVATIZIMIT - KOSOVSKA AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU	
PRIVATISATION AGENCY OF KOSOVO	
II	
Nr. Bc.	142-2
No.	
Nr. i Fq.	9
Bc. Str.	
No. Fq.	
Prishtinë / Pristina	

REPUBLIKA E KOSOVËS - REPUBLIKA KOSOVA - REPUBLIC OF KOSOVO			
ZYRA KOMBËTARE E AUDITIMIT			
NACIONALNA KANCELARIJA REVIZIJE / NATIONAL AUDIT OFFICE			
23.11.2023			
TITULLI I DOKUMENTIT / TITRE DE LA DOCUMENTATION / SUBJECT OF DOCUMENT			
Klasifikim Org. / Classification Org. / Classif. Org.	Shk. Klasif. / Class. Code / Class. Code	Nr. Prot. / Dr. Prot. / Prot. No.	Nr. i faqeve / Br. Stranica / No. Pages
06	47	076	9

AGJENCIA KOSOVARE E PRIVATIZIMIT
KOSOVSKA AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU
PRIVATISATION AGENCY OF KOSOVO

23 janar 2023

LETËR E KONFIRMIMIT DHE TABELA E KOMENTEVE NË DRAFT RAPORT
Për gjetjet e Auditorit të Përgjithshëm për auditimin e të hyrave nga qiraja për vitet 2012-2021

Për: Vlora Spanca, Auditore e Përgjithshme, Zyra Kombëtare e Auditimit

E nderuar znj. Spanca,

Përmes kësaj shkrese konfirmoj se:

- Më 30 dhjetor 2022 kam pranuar draft raportin e Zyrës Kombëtare të Auditimit për auditimin e të hyrave nga qiraja për Agjencinë Kosovare të Privatizimit, për periudhën 2012-2021 (në tekstin e mëtejshëm "Raporti"). Vërejmë se për 4 (katër) kontrata të qirasë (e gjetura nr. 2.2), fushëveprimi ka përfshirë auditimin edhe për vitin 2022;
- Ne pajtohemi me disa prej të gjeturave dhe nuk kemi komente (në tabelën në shtojcë do ta shënojmë se cilat janë këto raste);
- Ne pajtohemi pjesërisht me disa prej konkluzioneve dhe/apo të gjeturave dhe për këto kemi komente të cilat i kemi shënuar në tabelën në shtojcë;
- Ne nuk pajtohemi me disa prej konkluzioneve dhe/apo të gjeturave dhe për këto kemi komente të cilat i kemi shënuar në tabelën në shtojcë; si dhe
- Brenda 30 ditëve nga pranimi i Raportit final, do t'iu dorëzoj një Plan të Veprimit për zbatimin e rekomandimeve, i cili do të përfshijë afatet kohore dhe personelin përgjegjës për zbatimin e tyre.

Në letrën e datës 19 janar iu kemi shkruar për aspektin formalo-juridik për auditimet plotësuese të proceseve të Agjencisë Kosovare të Privatizimit, siç kërkohet me nenin 25 të Ligjit të AKP-së.

Me respekt,



Arben Limani
Drejtor Menaxhues
Agjencia Kosovare e Privatizimit