



Republika e Kosovës
Republika Kosova
Republic of Kosovo



Zyra Kombëtare e Auditimit
Nacionalna Kancelarija Revizije
National Audit Office

RAPORTI I AUDITIMIT

Të hyrat nga qiraja në Agjencinë Kosovare të Privatizimit
për periudhën 2012-2021

Auditim i pajtueshmërisë/performancës

Prishtinë, janar 2023

Auditori i Përgjithshëm, i Republikës së Kosovës është institucioni më i lartë i kontrollit ekonomik e financiar, i cili me Kushtetutën dhe ligjet e vendit gëzon pavarësi funksionale, financiare dhe operative.

Zyra Kombëtare e Auditimit, është institucion i pavarur objektiva e të cilit është ti ndihmojë Auditorit të Përgjithshëm gjatë kryerjes së detyrave të tij/saj.

Auditori i Përgjithshëm, si kreu i Zyrës Kombëtare të Auditimit, i jep llogari Kuvendit për ushtrimin e detyrave dhe kompetencave të përcaktuara në Kushtetutë, në Ligjin 05_L_055 për Auditorin e Përgjithshëm dhe Zyrën Kombëtare të Auditimit të Republikës së Kosovës, në aktet nënligjore dhe në standardet e auditimit të sektorit publik të njohura ndërkombëtarisht.

Misioni ynë është që të kontribuojmë në menaxhim të shëndoshë financiar në administratë publike. Ne kryejmë auditime në përputhje me standardet e njohura ndërkombëtare të auditimit të sektorit publik dhe praktikat e mira evropiane.

Raportet e Zyrës Kombëtare të Auditimit promovojnë drejtpërsëdrejti llogaridhënien pasi që ato ofrojnë bazë për ti kërkuar llogari menaxherëve të çdo organizate buxhetore. Në këtë mënyrë ne rrisim besimin në shpenzimin e fondeve publike dhe luajmë një rol aktiv në sigurimin e interesit të taksapaguesve dhe palëve të tjera të interesit në rritjen e përgjegjësisë publike.

Auditimet e performancës vlerësojnë nëse programet qeveritare menaxhohen në mënyrë të duhur, kost-efektive dhe efikase dhe nëse sistemet për matjen dhe raportimin e efikasitetit të tyre janë funksionale.

Auditorja e Përgjithshme ka vendosur në lidhje me këtë raport të auditimit “ Të hyrat nga Qiraja në Agjencinë Kosovare të Privatizimit” në konsultim me Ndhimës Auditorin e Përgjithshëm Naser Arllati, i cili e ka mbikëqyrur auditimin.

Raporti i lëshuar është rezultat i auditimit të kryer nën menaxhimin e Drejtorit të auditimit Mehmet Muçaj, i mbështetur nga Burbuqe Idrizi (Udhëheqëse e ekipit), Ajtene Llapashtica (Anëtare ekipi), Kreshnike Haziri-Bublica (Anëtare ekipi), Elvir Krasniqi (Anëtar ekipi), Arben Hundozi (Anëtar ekipi) dhe Besim Lezi (Anëtar ekipi).

TABELA E PËRMBAJTJES

Përmbledhje e përgjithshme.....	5
1 Hyrje	7
1.1 Problemi i auditimit	7
1.2 Objektiva dhe fushëveprimi i auditimit.....	8
1.3 Pyetjet e auditimit	8
1.4 Kriteret e auditimit.....	9
2 Gjetjet e auditimit.....	10
2.1 Toka e dhënë me qira për shfrytëzim afarist përdoret edhe për eksploatim të gurit gelqeror	10
2.2 Keq-menaxhim me sipërfaqet e pronave të lëshuara me qira	11
2.3 Shfrytëzimi i pronës shoqërore pa kontratë me AKP	13
2.4 Keq menaxhim i pronave shoqërore nga subjektet të cilët kanë marrëdhënie kontraktuale me AKP.....	13
2.5 Vazhdimi i kontratave të qirasë pa shqyrtuar kushtet dhe qëllimin	14
2.6 Mangësi në aprovimin e çmimeve të qiradhënies	15
2.7 Përcaktimi i çmimit të qirasë për asetet në kundërshtim me vendimin e Bordit Drejtues	16
2.8 Ndryshimi i kushteve të kontratës pa aprovimin e Bordit të Drejtorëve.....	17
2.9 Kriteret e shpalljes publike jo në pajtim me rregullorën për qiradhënien e aseteve të ndërmarrjeve shoqërore	18
2.10 Dobësi në procesin e qiradhënies së aseteve të ndërmarrjeve shoqërore	19
2.11 Nënshkrimi i kontratave të qiradhënies duke iu shmangur parimit të konkurrencës së lirë dhe transparencës.....	19
2.12 Vazhdimi i kontratave me borxhe të papaguara	21
2.13 Dobësi në menaxhimin e kontratave të qiradhënies	22
2.14 Mos hulumtim dhe vlerësim i çmimit të tregut.....	22
3 Konkluzionet	25
4 Rekomandimet	26
5 Shtojca1: Komentet e Entitetit/Letër konfirmimi	27

Lista e shkurtesave

ZKA - Zyra Kombëtare e Auditimit

AKP - Agjencia Kosovare e Privatizimit

NSH - Ndërmarrjet Shoqërore

DKR - Departamenti i Koordinimit Rajonal

ZR - Zyrat Rajonale

AL - Autoriteti i Likuidimit

NKMAD - Njësia e Kontrollit Monitorimit dhe Administrimit Direkt

BD - Bordi i Drejtorëve

Përmbledhje e përgjithshme

Zyra Kombëtare e Auditimit ka kryer auditimin e pajtueshmërisë/performancës me temën “Të hyrat nga qiraja në Agjencinë Kosovare të Privatizimit”. Objektivi i këtij auditimi ishte të vlerësohet nëse Agjencia Kosovare e Privatizimit ka menaxhuar si duhet pronat dhe asetet tjera me qira në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Ky auditim përfshinë procesin e dhënies së pronave dhe asetëve me qira për periudhën 2012 deri në vitin 2021. Subjekt i këtij auditimi ishte Agjencia Kosovare e Privatizimit me njësitë vartëse siç janë: Departamenti i Koordinimit Rajonal, Zyrat Rajonale, Autoritetin e Likuidimit, Njësia e Kontrollit Monitorimit dhe Administrimin Direkt dhe Departamenti i Financave.

Konkluzioni i auditimit është se Agjencia Kosovare e Privatizimit ka dështuar të ruajë dhe të rrisë vlerën e pronave dhe asetëve të dhëna me qira të cilat ishin nën administrimin e sajë. Rreth 41% e mostrave të testuara, kanë rezultuar me parregullsi dhe vlera potenciale e humbjes nga këto raste të testuara që Agjencia e ka shkaktuar qoftë për shkak të veprimeve apo mos veprimeve në kuadër të kompetencave të saj është 838,748€. Kjo humbje është vetëm duke ju referuar vlerës së kontratave të Agjencisë, përndryshe humbja mund të jetë edhe më e lartë sikur të merrej për bazë vlera e çmimit të tregut për qiratë e pronave në zona të njëjta.

Procesi i qiradhënies së pronave dhe asetëve tjera shoqërore nuk ishte zhvilluar në përputhje me qëllimin e ligjit të Agjencisë për ruajtjen dhe rritjen e vlerës së asetëve të administruara nga ana e sajë. Edhe pse pronat të cilat ishin në likuidim menaxhohen nga Agjencia, kontratat për qiradhënie ishin vazhduar me qiramarrës pa aplikuar parimin e konkurrencës së lirë, transparencës dhe mos arritjen e vlerës për para.

Bazuar në aktet e brendshme, Agjencia në raste të caktuara kishte lidhur kontratë me uzurpuesit apo shfrytëzuesit e paligjshëm. Veprime të tilla, mund të kuptohen si mundësi për të stimuluar dhe promovuar shfrytëzimin e paligjshëm të pronave të administruara nga Agjencia.

Kishte raste kur ishin dhënë prona me qira pa e përcaktuar qëllimin e shfrytëzimit, ose si rezultat i mungesës së monitorimit prona e dhënë më qira ishte eksploatuar për qëllime të nxjerrjes dhe përpunimit të gurit gëlqeror duke e tjetërsuar në gjendje të pakthyeshme. Shfrytëzuesi për së paku 10 vite ka eksploatuar mbi 300 mijë m³ gur gëlqeror, përderisa Agjencia ka përfituar si të hyra nga qiraja vetëm 4,511€. Ndërsa, për shkak të tjetërsimit të pronës në gjendje të pakthyeshme nga eksploatimi, ndikimi i dukshëm ishte dëmtimi i vlerës së pronës.

Kontratat e qiradhënies ishin vazhduar me kushte dhe çmime të njëjta me vite të tëra. Çmimet e disa kontratave krahasuar me prona në zona përreth është vërejtur se ishin më të ulta. Pavarësisht se ishte në kuadër të kompetencave të sajë, Agjencia nuk kishte aplikuar metodën e negocimit direkt për të ndryshuar kushtet eventuale të kontratave, përfshirë çmimet e tyre.

Në disa raste, Agjencia nuk kishte mbikëqyrje të pronave të cilat i kishte nën administrimin e saj, dhe si rezultat prona shoqërore ishte shfrytëzuar nga subjekte të cilat nuk kishin fare marrëdhënie

kontraktuale me Agjencinë. Për më shumë, në dy raste përcaktimi i çmimit të qirave për toka bujqësore nuk ishte bazuar në ndonjë rregullativë ligjore.

Në rastet e përdorimit të procedurave të qiradhënies janë vendosur kritere të shpalljes publike jo në pajtim me rregulloren për qiradhënien e aseteve të ndërmarrjeve shoqërore. Për më tepër, kishte raste që nuk ishin respektuar këto kritere para nënshkrimit të kontratës. Mos azhurnimi i kontratave në kohë ka ndikuar që AKP faturimin për disa qiramarrës t'a bëjë duke u bazuar në kontratat të cilat veç se kishin skaduar.

Po ashtu, kemi identifikuar raste kur vazhdimi i kontratave nga Agjencia ishte bërë pa i shlyer në tërësi obligimet financiare.

Bazuar në çështjet e identifikuara konkludojmë se Agjencia nuk kishte bërë përpjekje të mjaftueshme për të menaxhuar si duhet pronat dhe asetet shoqërore. Mungesa e veprimeve lidhur me menaxhimin e pronave të dhëna me qira nga Agjencia, tregon që sistemi i kontrollit të brendshëm nuk ishte në nivelin e duhur. Si rezultat i kësaj, Agjencia nuk kishte arritur të siguroj rritjen e të hyrave nga prona e dhënë me qira.

Për të eliminuar mangësitë e identifikuara, kërkohen veprime konkrete dhe për këtë kemi dhënë rekomandime për Agjencinë Kosovare të Privatizimit.

Përgjigjja e entitetit të audituar

AKP është pajtuar pjesërisht me gjetjet dhe konkluzionet e auditimit. Në shtojcën 1 paraqiten komentet e entitetit si dhe letër konfirmimi.

1 Hyrje

Agjencia Kosovare e Privatizimit (më tej "AKP") është organ i pavarur publik i cili i ushtron funksionet dhe përgjegjësitë në mënyrë plotësisht autonome. AKP ka zotësi të plotë juridike, posaçërisht për të bërë kontrata, për të marrë, mbajtur ose shitur pronën, si dhe ka të gjitha kompetencat e vetëkuptueshme për përmbushjen në tërësi të detyrave dhe kompetencave të dhëna me këtë ligj si dhe të padisë në emër të saj.

Agjencia është themeluar si pasardhëse e Agjencisë Kosovare të Mirëbesimit të rregulluar në bazë të rregullores së UNMIK-ut 2002/12 mbi themelimin e "Agjencisë Kosovare të Mirëbesimit", me ndryshime dhe të gjitha asetet dhe përgjegjësit e saj do të jenë asete dhe përgjegjësi të AKP-së.

Kompetencat e AKP-së për Fondet në Mirëbesim i janë dhënë Bordit të Drejtorëve. Vlen të theksohet se AKP nga 26 gusht 2008 është duke punuar në Privatizimin e Ndërmarrjeve Shoqërore (NSH-ve).

Agjencia ka kompetenca të gjëra dhe ekskluzive administrative mbi të gjitha ndërmarrjet, asetet, interesat, aksionet dhe pronën që bie në fushëveprimin e nenit 5.1 dhe 5.2 të Ligjit nr. 04/L-034 të AKP-së. Ky autoritet përfshinë çdo veprim që Agjencia e konsideron të arsyeshëm dhe të duhur, brenda kufijve të burimeve administrative të Agjencisë, për të mundësuar më mirë shitjen, likuidimin, transferimin apo ndonjë zgjidhje tjetër të ndërmarrjes (si dhënien me qira), asetit apo interesit në pronësi shtetërore.

AKP, gjatë menaxhimit të pronës shoqërore ndër tjerash kishte aplikuar edhe metodën e dhënies me qira të ndërmarrjeve shoqërore. Kjo ishte bërë nën arsyetimin e menaxhimit më të mirë të ndërmarrjeve si dhe me qëllim të ruajtjes së vlerës së aseteve të ndërmarrjeve shoqërore. Prandaj, duke u bazuar në të dhënat e ofruara nga AKP, vlera e të hyrave nga qiraja të realizuara për periudhën 2012-2021 ishte 41,328,826€.

1.1 Problemi i auditimit

Zyra Kombëtare e Auditimit edhe pse për çdo vit kishte audituar pasqyrat vjetore financiare të AKP-së, nuk kishte bërë auditim të veçantë të të hyrave nga qiratë nga këndvështrimi i pajtueshmërisë. Komisioni për buxhet Punë dhe Transfere ka adresuar kërkesën te Zyra Kombëtare e Auditimit për auditimin e kësaj fushë dhe pas analizimit të kësaj kërkesë Auditorja e Përgjithshme e ka vendosur në planin vjetor të auditimit.

Duke e parë rëndësinë e menaxhimit të qiradhënies së pronave shoqërore ZKA ka iniciuar auditimin e "Të Hyrat nga Qiraja" për 10 vite të trajtohet si auditim i veçantë.

Trajtimi i kësaj teme të auditimit është i rëndësishëm, pasi që kontratat e dhëna me qira të realizuara nga viti 2012 deri në vitin 2021 janë të natyrave të ndryshme (pronë, objekte dhe asete të ndryshme) dhe të cilat janë nëpër lokacione të ndryshme dhe me vlera të ndryshme dhe të cilat janë me interes të lartë publik dhe kanë ndikim në mjedisin shoqëror.

Proces i dhënies së pronave/ndërmarrjeve me qira kishte për qëllim ruajtjen e vlerës së aseteve të ndërmarrjes, rritjen e të hyrave të AKP-së, si dhe menaxhimin e mirë në përgjithësi të ndërmarrjeve.

Duke pasur parasysh asetet e ndërmarrjeve, vlerën financiare të të hyrave, rëndësinë që e ka për mjedisin në përgjithësi është me interes për publikun që të bëhet një vlerësim nëse të hyrat nga qiraja për asetet/pronat e dhëna me qira kanë arritur objektivat e përcaktuara.

1.2 Objektiva dhe fushëveprimi i auditimit

Objektivi i këtij auditimi është të vlerësohet nëse AKP ka menaxhuar pronat dhe asetet tjera me qira në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Përmes këtij auditimi, ne synojmë të japim rekomandime relevante për përmirësimin e dobësive të mundshme në procesin e dhënies së pronave dhe aseteve me qira. Ky auditim përfshinë procesin e dhënies së pronave dhe aseteve me qira për periudhën 2012 deri në vitin 2021. Në rastet e caktuara ne kemi mbuluar edhe pjesën e vitit 2022 për çështjet të cilat ndërliidhen me periudhën e përcaktuar në fushëveprim. Subjekt i këtij auditimi është Agjencia Kosovare e Privatizimit me njësitë vartëse siç janë: Departamenti i Koordinimit Rajonal (DKR), Zyrat Rajonale (ZR), Autoritetin e Likuidimit (AL), Njësia e Kontrollit Monitorimit dhe Administrimin Direkt (NKMAD) dhe Departamenti i Financave. Lidhur me realizimin e këtij auditimi fokus do të jenë: kontratat e nënshkruara për qiradhënie - menaxhimi i kontratave të tilla si dhe lista e aseteve në dispozicion të AKP-së.

Metodologjia e auditimit përfshin ekzaminimin e të gjithë dokumentacionit duke filluar nga publikimi i pronave dhe aseteve me qira, kontratat si dhe monitorimi i tyre. Objektiva e auditimit është të ofrojmë siguri të arsyeshme nëse transkasionet dhe aktivitetet e ndërliidhura janë kryer në pajtim me kornizën ligjore. Siguria e arsyeshme është siguri e nivelit të lartë, por nuk është një garanci se një auditim i kryer në përputhje me SNISA-t do të zbulojë çdo mospajtueshmëri apo mangësi që mund të ekzistojë.

Auditimi është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit (SNISA). Në përputhje me ONISA-P-10, SNISA 130, Kodin e Etikës së ZKA-së, si dhe kërkesat e tjera relevante për auditimin e pajtueshmërisë, ZKA-ja është e pavarur nga subjekti i auditimit. Besojmë se dëshmitë e auditimit që kemi marrë janë të mjaftueshme dhe të duhura për dhënien e konkluzioneve të auditimit.

1.3 Pyetjet e auditimit

1. A janë dhënë pronat dhe asetet me qira në përputhje me legjislacionin në fuqi?

1.1 A ka qenë transparente mënyra e dhënies me qira (a është bërë shpallja publike për dhënien me qira të asetit/pronës)?

1.2 Në rastin e vazhdimit të kontratës prej vitit në vit, a është marr për bazë shlyerja e borxheve paraprake?

1.3 Në rastet e qiradhënies direkte, a është bërë përcaktimi i çmimit të qirasë, në bazë të

krahasueshmërisë me çmimet e qiradhënies së pronave të ngjashme/çmimet e tregut?

2. Si është menaxhuar kontrata?

2.1 A është bërë faturimi/inkasimi i mjeteve sipas kushteve të kontraktuara?

2.2 Çfarë veprime kishte ndërmarr AKP në rastet e mos-inkasimit të të hyrave?

2.3 Shuma e mjeteve të pa inkasuara, a është raportuar në regjistrin përkatës?

1.4 Kriteret e auditimit

Sipas ligjit për AKP, ndër tjerash përcaktohet se brenda kufizimeve të burimeve të veta administrative, AKP ushtron aktivitete të aryeshme ndihmëse për ruajtjen ose rritjen e vlerës, aktivitetit fitim prurës dhe qeverisëse të ndërmarrjeve dhe aseteve, deri në atë mas sa këto aktivitete nuk e pengojnë shitjen, transferin ose likuidimin e ndërmarrjeve dhe aseteve.

Në procedurën e qiradhënies së aseteve/pronave AKP përdor metodën e shpalljes publike me qëllim të zbatimit të parimeve të konkurrencës së lirë dhe transparencës, si dhe qiradhënien direkte.

Në rastet e qiradhënies direkte, përcaktimi i çmimit të qirasë, do të bëhet në bazë të krahasueshmërisë me çmimet e qiradhënies së pronave të ngjashme në atë lokacion.

Rregullorja e vitit 2016 me plotësim/ndryshime ndër vite për qiradhënien e aseteve të NSH-ve, neni 5 pika 4 kërkon që shuma e depozitit me rastin e ofertimit për qiramarrje pavarësisht asetit do të jetë në lartësi prej 1,000€.

Tutje pika 3 e rregullores përcakton se, në rastet e qiradhënies në vlera mbi 1,000€ mujore, para nënshkrimit të kontratës do të kërkohet nga ofertuesi fitues të sjellë garancionin bankar apo garancionin e lëshuar nga kompania e licencuar e sigurimeve, i cili duhet të jetë në lartësinë e vlerës së 6 qirave mujore sipas kontratës.

Lidhja e kontratës bëhet për periudhë një vjeqare me mundësi vazhdimi. AKP duhet të sigurojë nëse qiramarrësi aktual ka rrespektuar kontratën paraprake para vazhdimit të kontratës së re.

Me lidhjen e kontratës qiramarrësi nuk mund të japë, lëshojë me qira apo të heq dorë nga posedimi i lokalit afarist, si tërësi ose pjesërisht, pa marrë pëlqimin me shkrim nga AKP-ja, si administruese e Qiradhënies. Po ashtu, AKP duhet të bëjë faturimin/inkasimin e mjeteve sipas kushteve të kontraktuara.

2 Gjetjet e auditimit

ZKA, në auditimin e kryer ka identifikuar mangësi në procesin e dhënies me qira të aseteve si dhe në menaxhimin e kontratave nga ana e AKP-së. Mangësitë e identifikuar pasqyrohen përmes gjetjeve të auditimit të cilat reflektojnë për mënyrën e menaxhimit duke filluar nga procedura e shpalljes publike për dhënie me qira të pronës së AKP-së, procesi i vlerësimit të qirasë, mbikëqyrja e respektimit të kushteve të kontratës si dhe arritja e qëllimit. Gjetjet e identifikuar bazohen në analizimin e dokumenteve relevante të pranuar nga AKP, si dhe akterët tjerë relevant të përfshirë në këtë projekt, po ashtu edhe nga analiza e rregulloreve në fuqi. Në vijim shpalosim çështjet e identifikuar:

2.1 Toka e dhënë me qira për shfrytëzim afarist përdoret edhe për eksploatim të gurit gelqeror

AKP më 25.08.2016 përmes negocimit direkt e kishte dhënë me qira tokën afariste (ngastra kadastrale nr.154) të NSh Zhupa Reqanë – Prizren me sipërfaqe prej 5.486 hektar me çmim prej 100€ për hektar për një vit apo 54,864m² me 0.01€/m² (5.4864*100=548.6€). Procedura e negocimit direkt ishte aplikuar pasi që ky qiramarrës ka qenë duke e shfrytëzuar në mënyrë ilegale që nga viti 2005 këtë parcelë.

Përcaktimi i çmimit të qirasë ishte bërë me vendim të bordit të AKP-ës, i cili ishte bazuar në rekomandimin e komisionit për hulumtimin/vlerësimin e çmimit të tregut të qirave. Komisioni me 28.06.2016 i kishte rekomanduar bordit të AKP çmimin e qirasë 100€ për hektar ku kishte përshkruar arsyetimin se nuk ka pasur të dhëna të disponueshme të çmimit të qirave të pronave për rreth andaj vlerësimin e çmimit të tregut, komisioni e kishte përcaktuar duke iu referuar Rregullores komunale për ngarkesa tarifa dhe gjoba të komunës së Prizrenit por pa e specifikuar numrin e rregullores dhe tarifën referente.

Vlenë të theksohet se komisioni kishte hartuar raportin e vlerësimit në qershor të vitit 2016 por në atë kohë në fuqi ishte Rregullorja komunale me nr. 58333 të datës 08.04.2016 për ngarkesa tarifa dhe gjoba të komunës së Prizrenit, ku shfrytëzimi apo përdorimi i pronës komunale nga individët për afarizëm i nënshtrohet pagesës së qirasë mujore: për zonën I - 4€/m²; Zonën II - 3€/m²; Zonën III - 2€/m². Komisioni edhe pse iu kishte referuar rregullores komunale, nuk kishte dhënë asnjë sqarim në raportin e tij se pse është bërë përcaktimi i çmimit prej 0.01€/m² apo 100€/ha e jo ndonjë tarife referente të rregullores.

Me këtë kontratë të qiradhënies, kjo parcelë ishte dhënë për shfrytëzim afarist, mirëpo qiramarrësi kishte bërë eksploatimin e gurit gelqeror. Edhe pse AKP kishte pasur njohuri që ky qiramarrës ka bërë eksploatimin e gurit, në marrëdhënien kontraktuale për qëllim të shfrytëzimit afarist të tokës, nuk kishte shqyrtuar edhe eksploatimin e gurit gelqeror.

Me rastin e nënshkrimit të kësaj kontrate, qiramarrësi ishte pajtuar që për shfrytëzimin ilegal të paguante qiranë për 10.5 vite nga Tetori 2005 deri në Prill 2016 për 0.69 hektar të kësaj parcele. Mirëpo sipas ortofotove të siguruar nga geoportali i Agjencionit Kadastral të Kosovës kemi vërejtur

se në vitin 2004 ky qiramarrës ka qenë duke i shfrytëzuar 1.11 hektar, në vitin 2009 ka qenë duke i shfrytëzuar 2.40 hektar, në vitin 2012 ka qenë duke i shfrytëzuar 3.4 hektar dhe jo 0.69 hektar ashtu siç është nëshkruar marrëveshja. Për më shumë, ky qiramarrës në vitin 2000 kishte të nënshkruar një marrëveshje për ngastrën kadastrale nr. 154 me Komunen e Prizrenit për eksploatimin e rërës dhe zhavorrit ku ishte përcaktuar çmimi i eksploatimit për çdo m³ në vlerë 2 DM.

Qiramarrësi kishte licencë nga KPMM për eksploatim të gurit gelqeror për periudhat 2005-2017 dhe 2016-2025 por kjo e fundit ishte pezulluar me 05.09.2022 nga KPMM me arsyetimin se qiramarrësi nuk e ka sjellë Kontratën/ Aneksin e Kontratës për vazhdimin e shfrytëzimit të pronës me pronarin e tokës - AKP.

Në bazë të raporteve të siguruara nga Komisioni i Pavarur për Miniera dhe Minerale për periudhën 2012-2021 kishte eksploatuar 337,765m³ gurë gëlqeror ndërsa AKP për këtë pronë kishte arkëtuar të hyra nga qiraja në vlerë totale prej 4,511€.

Neni 2.3 i kontratës në mes të AKP dhe qiramamrrësit përcakton se: qiramamrrësi është i obliguar dhe pajtohet që të mirëmbajë tokën afariste në atë gjendje ekzistuese që ka qenë në fillim të periudhës fillestare. Prandaj duke pas parasysh eksploatimin e gurit gëlqeror pothuajse është e pamundur të kthehet në gjendjen fillestare.

2.2 Keq-menaxhim me sipërfaqet e pronave të lëshuara me qira

- AKP më 08.06.2015 e kishte dhënë me qira hapsirën afariste për kafiteri restaurant pronën e NSh Grand Hotel në Prishtinë me sipërfaqe prej 377m² me çmim mujor prej 3,835€ (3,835€/377m²), përmes shpalljes publike të qiradhënies. AKP dhe qiramarrësi më 03.08.2015, nënshkruajnë një shtojcë për marrjen me qira edhe të sipërfaqes 25m² me qira mujore prej 254€ apo 10.17€ për m².

Kontrata për këtë lokal ishte vazhduar ndër vite me kushte të njëjta deri në vitin 2022. Mirëpo me 20.04.2022 AKP në bazë të raportit final të matjeve gjeozike kishte bërë kërkesë që të bëhet ndryshimi i kushteve kontraktuale duke u bazuar në matjet e bëra nga komisioni përkatës. Prandaj me aprovimin e Bordit Drejtues, AL me 28.06.2022 kishte bërë plotësim ndryshim të kontratës së qirasë me ç' rast ishte kontraktuar sipërfaqja prej 505.64m² me çmim mujor 4,623€.

Nëse i referohemi çmimit të kontratës bazë (2015) çmimi qirasë ishte 10.17€ për m² ndërsa çmimi qirasë në kontratën e datës 01.08.2022 është 9.14€ për m² (4,623€/505.64m²).

Pra, nëse krahasojmë sipërfaqet e kontraktuara në vitin 2015 (402m²) me ato të kontraktuara në vitin 2022 (505.6m²) shihet se kemi një ndryshim të hapësirave të cilat janë shfrytëzuar nga qiramarrësi. Prandaj, AKP po të kishte përfshirë sipërfaqen e shfrytëzuar për 103.6m² do të realizonte të hyra prej 1,036€ për muaj apo 80,808€ për 78 muaj (103.6m² * 10€/m²=1,036€).

- AKP më 11.09.2013 përmes shpalljes publike kishte dhënë me qira pronën e NSh Grand Hotel në Prishtinë në sipërfaqe prej 366m² me çmim mujor prej 823.5€. AKP gjatë vitit 2015 dhe qiramarrësi kishin nënshkruar një kontratë të re për sipërfaqen e njëjtë me çmimi mujor

2,000€ rrjedhimisht 2,035€ nga viti 2016 e këndeje. Mirëpo me 20.04.2022 AKP bazuar në raportin final të matjeve gjeodezike, më 01.08.2022 kishte bërë plotësim ndryshim të kontratës së qirasë me qëllim të ndryshimit të kushteve të kontratës në përputhje me sipërfaqet reale që qiramarrësi shfrytëzon hapësirat e hotelit Grand nga 366m² sipas kontratës bazë në 621.73m². Kjo kishte ndodhur me arsyetimin se qiramarrësi gjatë kohës së pandemisë kishte bërë renovime me çka edhe ishin rritur hapësirat e tyre.

Pra, nëse krahasojmë sipërfaqet e kontraktuara në vitin 2016 (366m²) me ato të kontraktuara në vitin 2022 (621.7m²) shihet se kemi një ndryshim të hapësirave të cilat janë shfrytëzuar nga qiramarrësi. Prandaj, AKP po të kishte përfshirë sipërfaqen e shfrytëzuar prej 255.7m² do të realizonte të hyra mujore prej 1,421.9€ (255.7m² * 5.56€/m²=1421.9€) apo 102,375€ për 72 muaj.

- Njësia 3 dhe 4 në sipërfaqe prej 437m² pronë e NSh “Ndërmarrja e re Grand Hotel” në Prishtinë, me 07.07.2016 ishin dhënë me qira me çmim mujor 4,850€. Me 01.08.2022 ishte bërë plotësim ndryshimi i kontratës me ndryshim sipërfaqesh në 726.2m² dhe çmim mujor 8,060€. Këto ndryshime ishin bërë bazuar në raportin e matjeve gjeodezike të datës 20.04.2022. Tek prona në fjalë ka rezultuar një diferencë/ rritje e sipërfaqes në shfrytëzim prej 289.2m². Sipas AKP këto ndryshime kishin ndodhur me arsyetimin se qiramarrësi gjatë kohës së pandemisë kishte bërë renovime me çka edhe ishin rritur sipërfaqet.

Prandaj, AKP po të kishte përfshirë sipërfaqen e shfrytëzuar prej 289.22m² do të realizonte të hyra mujore në shumë 3,210€ apo 208,642€ për 65 muaj (289.22m² * 11.10€/m²=3,210€).

- AKP me 03.04.2015 kishte dhënë me qira hapësirën e autoparkimit të NSh Grand Hotel në sipërfaqe prej 1,000m² me çmim mujor prej 4,200€ duke përfshirë edhe 15 parkingje. Ndërsa me kontratën me nr. protokollin 9363 të datës 22.01.2016 AKP kishte bërë ndryshim të kontratës së qirasë duke ndryshuar çmimin e kontratës në 5,290€ për muaj vetëm për 1,000m².

Përsëri AKP me 01.08.2022 kishte bërë plotësim ndryshim të kontratës së qirasë nga 1,000m² në 1,096m², me çmim mujor prej 5,798€ duke i përfshirë në përshkrim edhe 15 parkingje por ato parkingje me sipërfaqe prej 202 m² nuk ishin përfshirë në kalkulim të çmimit.

Mirëpo AKP edhe pse kishte bërë plotësim ndryshim të kontratës, prapë nuk e kishte përfshirë sipërfaqen, sipas raportit të matjeve gjeodezike ku sipërfaqja e cila shfrytëzohet është 1,298m².

Sipas sqarimeve të ofruara ndryshimi i sipërfaqes kishte ndodhur me arsyetimin se qiramarrësit gjatë kohës së pandemisë kishte bërë renovime me çka edhe ishin rritur hapësirat e tyre.

Krahasuar sipërfaqet e kontraktuara në vitin 2016 (1,000m²) me ato të konstatuara nga matjet gjeodezike në vitin 2022 (1,298m²) shihet se kemi një ndryshim të hapësirave. AKP po të kishte përfshirë sipërfaqen e shfrytëzuar prej 298m² do të realizonte të hyra prej 1,576€ për muaj apo 113,502€ për 72 muaj (298m² * 5.29€/m²=1,576€).

Përveç rasteve të testuara me lartë sipas raportit të matjeve gjeodezike kemi vërejtur se ndryshime (rritje) të sipërfaqeve ishin bërë edhe në 4 raste tjera. Bazuar në raportin e matjeve totali i rritjes së

sipërfaqeve ishte 1,579m². Sipas AKP arsyeja e ndryshimit të sipërfaqeve ishte bërë për shkak të renovimeve dhe zgjerimeve gjatë kohës së pandemisë nga vet bizneset. Lidhur me ndryshimet e sipërfaqeve, ne kemi kërkuar dëshmi nga AKP se ku janë bërë ndryshimet por nuk kemi pranuar ndonjë dëshmi. Për më shumë edhe gjatë ekzaminimit fizik nuk kemi mundur vërejmë ndonjë ndryshim.

2.3 Shfrytëzimi i pronës shoqërore pa kontratë me AKP

Në një rast kemi identifikuar se parcela me nr. P-71914059-01528-15 është pronë e NSh Bujqësia. Kjo parcelë sipas fletës poseduese ka sipërfaqe prej 1,789m² ndërsa ne kemi vërejtur se sipërfaqja prej rreth 500m² shfrytëzohet nga një biznes për qëllim të afarizmit të biznesit.

Lidhur me këtë, AKP me 27.10.2020 kishte bërë një shkresë palës (biznesit) e cila ishte duke e shfrytëzuar këtë parcelë pa kontratë duke kërkuar nga biznesi që të njoftoj AKP se në çfarë bazë është duke e shfrytëzuar pronën. Por AKP nuk kishte marr ndonjë përgjigje, biznesi i caktuar kishte vazhduar shfrytëzimin e pronës edhe më tutje. AKP edhe pse në shkresë kishte përcaktuar se nëse pala uzurpuese nuk përgjigjet atëherë do të përdorin mekanizma ligjor por ne nuk kemi arritur të sigurojmë se AKP ka ndërmarr ndonjë mekanizëm ligjor përveç shkresave të cilat i janë drejtuar organeve komunale në dhjetor 2022 pasi që ZKA ka shqyrtuar këtë çështje gjatë auditimit. Vlenë të theksohet se sipas certifikatës së pronës kjo pronë është klasifikuar si infrastrukturë rrugore.

Mungesa e veprimeve pro aktive nga AKP ka ndikuar që prona shoqërore të shfrytëzohet nga palë të pa autorizuara dhe si rrjedhojë nuk ka gjeneruar të hyra.

2.4 Keq menaxhim i pronave shoqërore nga subjektet të cilët kanë marrëdhënie kontraktuale me AKP

Bazuar në kornizën ligjore të AKP-së, kontrata për qiradhënie nënshkruhet nga qiradhënësi dhe qiramarrësi, pra sipas kushteve të kontratës qiramarrësi nuk mund të jap, lëshoj me qira pronën e kontraktuar me AKP, pa marrë pëlqimin me shkrim nga AKP-ja si administruese e qiradhënies.

Ne kemi identifikuar tri raste ku AKP kishte lidhur kontrata me qiramarrës për prona/lokale të caktuara mirëpo gjatë ekzaminimit fizik kemi vërejtur se ato lokale/prona shfrytëzohen nga subjekte të tjera (shfrytëzues të pa autorizuar nga AKP) për të cilat, AKP nuk kishte marrëdhënie kontraktuale të qiradhënies. Rastet e tilla janë si në vijim:

- AKP me 06.02.2016 kishte lidhur kontratë për dhënie me qira të lokalit të NSh Fabrika e Birrës në sipërfaqe 69m² me çmim mujor 170€. Sipas kontratës, qiramamësi do të shfrytëzon lokalin për aktivitete afariste të telekomunikimit kabllor. Vlenë të theksohet se në vitin 2016 kontraktimi me qiramarrësin ishte bërë përmes negocimit direkt dhe pastaj në vazhdimësi AKP kishte vazhduar kontratën me të njëjtin subjekt dhe me kushte të njëjta.

Gjatë ekzaminimit fizik me 06.10.2022 kemi vërejtur se lokali ishte duke u shfrytëzuar nga një biznes tjetër, i cili nuk kishte kontratë me AKP.

Për më shumë, kemi identifikuar se vazhdimi i kontratës që përfshinë periudhën prej 01.07.2021 deri 30.06.2022 respektivisht 01.07.2022 deri 30.06.2023 ishte bërë me subjektin që sipas Agjencionit për Regjistrim të Bizneseve në Kosovë nga 23.12.2020 konsiderohet si biznes i shuar.

Lidhur me këtë, pas trajtimit të këtij rasti nga ana jonë, AKP me 21.10.2022 kishte ndërmarr veprime duke e shkëputur kontratën me qiramarrësin ndërsa me datën 14.11.2022 kishte drejtuar shkresë shfrytëzuesit që të liroj pronën.

- AKP përmes procedurave të shpalljes publike, me 15.03.2022 kishte lidhur kontratë për dhënie me qira të lokalit të NewCo Grand Hotel në sipërfaqe 15m² për periudhën një vjeçare me çmim mujor 307€.

Gjatë ekzaminimit fizik me 11.10.2022 kemi vërejtur se lokali ishte duke u shfrytëzuar nga një biznes tjetër, i cili nuk kishte kontratë me AKP për pronën në fjalë.

Përveç kësaj, gjatë ekzaminimit fizik kemi vërejtur se lokali me sipërfaqe prej 15m² kishte pësuar ndryshime, pasi që ishte bashkuar me një lokal tjetër/kontraktor i cili veçse kishte një kontratë tjetër me AKP. Pra, dy lokalet edhe pse janë bashkuar, në AKP ekzistojnë dy kontrata respektivisht dy qiramarrës ndërsa gjendja në teren pasqyron një biznes. *Për ndryshimet e tilla sipas rregullores se brendshme fillimisht duhet të merret pëlqim nga AKP.*

- AKP me 01.07.2013 kishte lidhur kontratë për dhënie me qira të pronës së NSh Liria në Prizren në sipërfaqe prej 2,500m² për periudhën një vjeçare me çmim 390€/muaj. Sipas kontratës, subjekti do të shfrytëzonte pronën për aktivitete biznesore – pllacë ndërtimor. Gjatë ekzaminimit fizik të realizuar me 12.10.2022 kemi vërejtur se brenda sipërfaqes që shfrytëzohet nga qiramarrësi i kontraktuar operon edhe një biznes tjetër që ofron shërbime të tjera (autolarje dhe renta car). Pra, ky biznes nuk kishte kontratë me AKP dhe rrjedhimisht paraqet shkelje të kushteve të kontratës sepse prona e dhënë me qira shfrytëzohet edhe për qëllime tjera në raport me ato të kontraktuara. Vlen të theksohet se nga viti 2013 e këndej në vazhdimësi AKP kishte vazhduar kontratën me të njëjtin subjekt dhe me kushte të njëjta.

Pra, shfrytëzimi i pronave shoqërore pa autorizim nga AKP, mund të krijojë mundësin që qiramarrësit të cilët kanë qenë të kontraktuar, të realizojnë përfitime në emër të AKP-së.

Më tutje, AKP për dy nga tre rastet e lartcekura nuk kishte zhvilluar procedura të hapura.

2.5 Vazhdimi i kontratave të qirasë pa shqyrtuar kushtet dhe qëllimin

NSh-Bujqësia fillimisht kishte nënshkruar dy kontrata me dy qiramarrës të ndryshëm për dhënie me qira të tokës bujqësore për dy prona për periudhën 2001 deri 2011 respektivisht 2002 deri 2010.

- Kontrata e parë ishte lidhur për sipërfaqen 1,900m² me çmimi 328€/muaj dhe kontrata e dytë me sipërfaqe 6,000m² me çmimi 850€/muaj. AKP pas marrjes në administrim të NSh-së Bujqësia me 05.01.2011 kishte vazhduar nënshkrimin e kontratave me kushtet e njëjta nga kontratat e trashëguara, pa zhvilluar procedura të hapura, apo procedurë të negociuar. Sipas

kontratave të qiradhënies këto prona (sipërfaqe) shfrytëzohen për veprimtari bujqësore ndërsa gjatë vëzhgimit fizik kemi vërejtur se ato prona shfrytëzohen për qëllime komerciale (shitje të mobiljeve dhe produkteve tjera të ngjashme).

Pra, shfrytëzimi i pronës nuk është në përputhje me qëllimin për të cilën është lëshuar prona me qira. Edhe përkundër faktit se shfrytëzimi i pronës nuk ishte në përputhje me kontratën e trashëguar nga NSh Bujqësia, AKP në momentin e vazhdimit të kontratës nuk e kishte shqyrtuar veprimtarinë që është duke e shfrytëzuar qiramarrësi si dhe nuk e kishte shqyrtuar çmimin e përcaktuar fillimisht në mënyrë që t'i pershtatet veprimtarisë të cilën e ushtron qiramarrësi.

- AKP për pronën e NSh-Bujqësia me 06.01.2021 kishte lidhur kontratë me një qiramarrës për tokën bujqësore me sipërfaqe 10,007m², me çmim prej 122€/muaj. Ne kemi identifikuar se i njëjti qiramarrës kishte pas kontratë të nënshkruar me NSh për periudhën 10 vjeçare (2001-2011) për pronën e njëjtë me çmim prej 240 DM (Marka Gjermane). Pastaj nga viti 2011 pas marrjes në likuidim të NSh, AKP kishte vazhduar kontratën nga viti në vit pa ndryshuar çmimin.

Gjatë ekzaminimit fizik me 14.10.2022 kemi identifikuar se ky qiramarrës nuk ushtron veprimtarinë në tokën e marrë me qira (në vend ngjarje ekzistonte një objekt i braktisur, jo funksional) kjo vërehej edhe me faktin se kjo pronë nuk kishte çasje në rrugë. Për më tepër, i njëjti qiramarrës ishte liruar nga pagesa e qirasë në vitin 2020 (me vlerë 245€) në bazë të vendimit të bordit të drejtorëve të datës 25.06.2020 për ndërprerjen e aktivitetit të cilin nuk e zhvillon në këtë pronë.

2.6 Mangësi në aprovimin e çmimeve të qiradhënies

NSh Ereniku me 31.07.2013 kishte bërë shpalljen publike për dhënien me qira të tokave bujqësore, ndërsa sipas procesverbalit të komisionit për dhënien e tokave me qira të datës 07.08.2013 çmimi i qiras ishte 80€ për hektar. Po ashtu ishte përcaktuar edhe çmimi stimulues i cili ndërlihet me rritjet e sipërfaqes së kontraktuar.

Ne kemi identifikuar se:

AKP me 06.11.2013 në emër të NSh Ereniku për sipërfaqen prej 11 hektar kishte lidhur kontratë me çmim mujor 66.40€ për hektar apo 730€ për vit ndërsa për sipërfaqen prej 125 hektar kishte lidhur kontratën me çmim mujor prej 40€ për hektar apo 5,000€ për vit.

AKP kishte lidhur kontratat me çmimet 66.4€ për hektar respektivisht 40€ për hektar duke iu referuar kriterit të stimulimit të çmimit edhe pse sipas letrës qarkore të datës 31.10.2013 këto dy sipërfaqe nuk kishin pësuar ndryshime mes sipërfaqeve të prezantuara dhe atyre të kontraktuara.

Lidhur me përcaktimin e çmimit stimulues NSh Ereniku ka ofruar një dokument “program i punës për vitin 2012” në dy versione (njëri i pa nënshkruar nga përbërja e komisionit dhe i pa protokolluar ndërsa tjetri po i njëjti dokument i mungon pjesa e përbërjes së komisionit). Për më tepër ne nuk kemi arrit të sigurojmë që dokumenti në fjalë është i mbështetur në një bazë ligjore.

Si rezultat i aplikimit të çmimit stimulues për periudhën nëntë vjeçare AKP nuk kishte realizuar të hyrat në vlerë 41,197€ (87,040-45,843). Në tabelën në vijim pasqyrohet në detaje përlllogaritja financiare:

Periudha e shfrytëzimit	vitet	Sipërfaqja e shfrytëzuar për hektar	Çmimi në shpallje	Zbritja - stimulimi	Çmimi i kontraktuar	Vlera e kontraktuar	Vlera sipas shpalljes
2013-2021	8	125	80	40	40	40,000	80,000
2013-2021	8	11	80	13.6	66.4	5,843	7,040
Totali i obligimit financiar						45,843	87,040

2.7 Përcaktimi i çmimit të qirasë për asetet në kundërshtim me vendimin e Bordit Drejtues

Përcaktimi i çmimit të qirasë për raste të caktuara ishte në kundërshtim me vendimin e Bordit Drejtues. Edhe pse çështjet në vijim nuk janë materiale për nga vlera ato janë të rëndësishme për nga natyra dhe tregojnë për mungesë të kontrolleve të brendshme në procesin e dhënies dhe monitorimit të dhënies së pronave me qira. Rastet i shpalosim në vijim:

- Bordi Drejtues me 23.11.2016 kishte aprovuar çmimin e qirasë 540€ për muaj për asetin (lokalin) të NSh Lux në sipërfaqe 144m². Sipas listës së ofruar nga AKP shihet se çmimi i qirasë ishte bërë me rekomandim të komisionit i cili kishte përcaktuar/ çmimet e tregut për qiradhënie të aseteve të NSh-ve – udhëzuesit mbi uzurpimet.

Edhe pse Bordi Drejtues kishte aprovuar çmimin për këtë sipërfaqe, Autoriteti i Likuidimit nuk e kishte nënshkruar kontratën me shfrytëzuesin e lokalit sepse subjekti i cili ishte duke e shfrytëzuar këtë lokal refuzonte nënshkrimin e kontratës nën arsyetimin se sipërfaqja e lokalit nuk ishte e saktë. Me 07.03.2018 AKP kishte bërë matjet gjeodezike të lokalit dhe sipas këtyre matjeve ishte konstatuar se lokali afarist është në sipërfaqe prej 125m².

Autoriteti i Likuidimit kishte nënshkruar kontratën me 20.02.2018 para se të bëhen matjet gjeodezike dhe kishte përcaktuar çmimin 460€ për muaj për sipërfaqen 125m². Pra, përcaktimi i çmimit në kontratë është bërë pa miratimin e Bordit Drejtues.

Për më shumë, për këtë lëndë ekzistojnë dy kontrata të cilat ishin protokolluar me numër të njëjtë protokolli 13728/18 dhe datë të njëjtë 20.02.2018 e që përfshinë sipërfaqe të ndryshme (129.2m² dhe tjetra 125m²). Ne kemi kërkuar sqarime lidhur me këtë dukuri dhe sipas konfirmimit të tyre është lëshuar një gabim teknik.

- AKP në vitin 2013 kishte lidhur kontratë për qiradhënie të pronës së NSh KB Kosova në sipërfaqe prej 25.71 hektar, me çmim vjetor prej 642€ apo 25€ për hektar. Mirëpo gjatë vitit 2017, AKP kishte bërë hulumtimin e çmimit të tregut dhe identifikimin e saktë të ngastrave të cilat ndëlidhen me pronat e NSh-së, me ç'rast kishte identifikuar se sipërfaqja e pronës në fjalë ishte 45.18 hektar dhe kishte rekomanduar çmimin 40€ për hektar.

Me 27.04.2017 Bordi i Drejtorëve, bazuar në raportin e komisionit kishte bërë aprovimin e çmimit në vlerë 40€ për hektar dhe sipërfaqen prej 45.18 hektar.

Megjithatë, në kontratën e nënshkruar në vitin 2018, 2019, 2020 dhe 2021 ishte përfshirë sipërfaqja e përgjithshme prej 45.18 hektar mirëpo çmimi vjetor ishte prej 1,019€ apo 22.55€ për hektar. Përcaktimi i çmimit të tillë është në kundërshtim me çmimin e aprovuar nga Bordi i Drejtorëve. Kështu që gabimi i përlogaritur për katër vite ishte 3,152€¹.

Vlenë të theksohet se AKP në kontratën e nënshkruar në vitin 2017 kishte ngarkuar shfrytëzuesin me vlera financiare në mënyrë retroaktive për sipërfaqen e mospërputhur prej rreth 19 hektarëve për periudhën 2014-2017 dhe shfrytëzuesi e kishte shlyer obligimin financiar. Lidhur me këtë, pas identifikimit të çështjes nga auditimi, AKP me 21.10.2022 kishte ndërmarr veprime duke ndryshuar kushtet e kontratës.

2.8 Ndryshimi i kushteve të kontratës pa aprovimin e Bordit të Drejtorëve

NSh Bujqësia me 16.05.2002 kishte dhënë me qira pronën në sipërfaqe prej 6,000m² në shumë 1,534€ për muaj, në kohëzgjatje prej dhjetë vite përkatësisht deri 01 maj 2013. Në ndërkohë, NSh në dhjetor të vitit 2009 kishte nënshkruar aneks kontratë me të cilën ishte zvogëluar çmimi i qirasë mujore nga 1,534€ në 850€ për muaj.

Meqenëse NSh Bujqësia kishte kaluar në proces të Likuidimit, nga viti 2011 deri në vitin 2018 Autoriteti i Likuidimit kishte vazhduar nënshkrimin e kontratave ndërvite me kushtet e njëjta me kontratën e trashëguar të vitit 2009.

Ndërsa në vitin 2018 dhe 2019 qiramarrësi nuk kishte pranuar të nënshkruaj kontratën nën arsyetimin se sipërfaqja e përfshirë në kontratë nuk ishte e saktë. Prandaj sipas të dhënave të AKP-së ishin bërë matjet gjeodezike dhe se sipërfaqja në teren ishte 3,284m². Prandaj, Autoriteti i Likuidimit me 13.02.2020 kishte lidhur kontratën me shfrytëzuesin e pronës dhe me ç'rast kushtet e kontratës bazë ndryshohen duke zvogëluar sipërfaqen e kontraktuar të dhënë më qira nga 6,000m² në 3,284m², pa e ndryshuar çmimin total të kontratës. Për këtë çështje kemi kërkuar dëshmitë përkatëse mirëpo nuk kemi pranuar ndonjë dokument apo vendim të aprovimit nga BD.

¹ Çmimi në total për sipërfaqen prej 45.18 hektar, do të duhej të ishte 1,807€ për vit. Humbja totale nga kjo mospërputhje për periudhën 2018-2021 është 3,152€.

2.9 Kriteret e shpalljes publike jo në pajtim me rregullorën për qiradhënien e aseteve të ndërmarrjeve shoqërore

Në procesin e dhënies së pronave me qira në shpalljen publike janë identifikuar mangësi si në vijim:

- *Sipas shpalljes publike për qiradhënien e pronës së NSh Banka e Vojvodinës, të datës 03.02.2020 ishte kërkuar depozit në vlerë prej 5,000€ me rastin e ofertimit për qiramarrje, si dhe garancioni bankar ose garancioni nga kompania e licencuar e sigurimeve në lartësinë e kontratës apo 12 muaj.*

AKP për pronën NSh Banka e Vojvodinës me sipërfaqe prej 640m² për të cilën kishte lidhur kontratë me 19.06.2020 si dhe për pronën e Newco Grand Hotel ShPK me sipërfaqe prej 33m² për të cilën kishte lidhur kontratë qiradhënie me 24.05.2019 nuk kishte rrespektuar kriteret e përcaktuara me rregulloren për qiradhënien e aseteve të NSh-ve.

Ndërsa me rregulloren e brendshme të AKP-së, në rastet e tilla depoziti kërkohet në vlerë 1,000€ si dhe garancioni bankar i kërkohet ofertuesit fitues i cili duhet të sjellë garancionin bankar në lartësinë e 6 qirave mujore para nënshkrimit të kontratës.

Për më tepër, nënshkrimi i kontratës është bërë pa plotësimin e kriterit që ofertuesi fitues të sjellë garancionin bankar apo garancionin e lëshuar nga kompania e licencuar e sigurimeve. Për më shumë, ky kriter nuk ishte rrespektuar as me rastin e vazhdimin të kontratës nga viti në vit.

- *Me rregulloren e brendshme të AKP-së, në rastet e tilla depoziti kërkohet në vlerë 1,000€ si dhe garancioni bankar i kërkohet ofertuesit fitues i cili duhet të sjellë garancionin bankar në lartësinë e 6 qirave mujore para nënshkrimit të kontratës.*

Te shpallja publike e datës 22.03.2019 për qiradhënien e pronës në Newco Grand Hotel ShPK, në sipërfaqe 33m², ishte kërkuar depoziti në vlerë prej 2,000€ me rastin e ofertimit për qiramarrje si dhe garancioni bankar ose garancioni nga kompania e licencuar e sigurimeve në lartësinë e kohëzgjatjes së kontratës apo 12 muaj.

Pra, kriteret e kërkuara nga AKP janë në kundërshtim me rregulloren për qiradhënien e aseteve të ndërmarrjeve shoqërore. Për më shumë, kjo ka për pasojë zvogëlimin e konkurrencës dhe diskriminimin e ofertuesve.

2.10 Dobësi në procesin e qiradhënies së aseteve të ndërmarrjeve shoqërore

AKP përmes shpalljes publike në vitin 2016 kishte dhënë me qira pronën e NSh Ndërmarrja e re Grand Hotel SHPK në sipërfaqe prej 427m², kontrata ishte lidhur për periudhën një vjeçare me shumë mujore prej 4,850€.

Gjatë zhvillimit të procesit të qiradhënies kemi identifikuar se AKP kishte nënshkruar kontratën me qiramarrësin edhe përkundër që ky i fundit nuk kishte plotësuar kriterin për ofrimin e garancionit bankare të kërkuar me rregulloren e AKP-së.

Po ashtu, te ky proces kemi vërejtur mangësi gjatë procesit të vlerësimit sepse sipas komisionit në këtë shpallje kishin aplikuar katër (4) ofertues. Komisioni i vlerësimit kishte bërë vlerësimin e ofertave dhe kishte shpallur fitues ofertën më të lartë edhe pse i njëjti nuk e kishte ofertën e nënshkruar dhe nuk kishte dhënë informata kontakti, pra ishte ofertues i pa përgjegjshëm dhe si i tillë është dashur të diskualifikohet nga procesi.

Sipas AKP-së, kontrata nuk ishte lidhur me fituesin për shkak të mungesës së informatave kontakti. Më tutje, AKP ofertuesin e dytë me çmim më të lartë e kishte skualifikuar përshkak të mos kryerjes së obligimeve financiare nga kontratat e mëhershme.

Ndërsa ne kemi vërejtur se ofertuesi i tretë edhe pse ishte person fizik i përfshirë në proces të marrjes me qira, kishte bërë kërkesë të Autoriteti i Likuidimit për marrjen me qira të pronës në emër të një biznesi, por ne kemi identifikuar se biznesi i tillë veçse kishte ofertuar me përfaqësuesin e saj për marrje të ofertës. Pra, bazuar në dokumentet e trajtuara shihet se kanë qenë dy ofertues (njëri person fizik dhe tjetri person juridik) për të njëjtin biznes. Prandaj, edhe pse Autoriteti i Likuidimit kishte pranuar kërkesën e personit fizik si përfaqësues i biznesit mirëpo kontrata është nënshkruar me ofertuesin e katërt (person juridik) por duke u bazuar në çmimin më të lartë.

Bazuar në çështjet e evidentuara konkludojmë se zhvillimi i procedurës së qiradhënies ishte përcjellur me pa rregullësi.

2.11 Nënshkrimi i kontratave të qiradhënies duke iu shmangur parimit të konkurrencës së lirë dhe transparencës

Rregullorja e AKP-së e vitit 2014 procedurat e qiradhënies së aseteve të ndërmarrjeve shoqërore, neni 3 përcakton se "Në procedurën e qiradhënies domosdoshmërisht aplikohet metoda e tenderit publik duke zbatuar njëkohësisht parimet e konkurrencës së lirë, publike dhe transparencës". Mirëpo, AKP kishte lidhur kontratat, duke trajtuar shfrytëzuesit e pronës si uzurpator në bazë të Udhëzuesit për Lirimin e Aseteve të Ndërmarrjeve Shoqërore i cili ndër tjerash parasheh që hyrja në marrëdhënien kontraktuale bëhet përmes negocimit nga komisioni i përcaktuar nga AKP. Rastet janë si në vijim:

AKP si menaxhuese e pronave të NSh-ve në vitin 2014 kishte dërguar shkresë shfrytëzuesit të parë të asetit (pompë e derivateve) të NSh Jugopetrol që ishte duke e shfrytëzuar pronën deri më 01.03.2015, ku kishte kërkuar kryerjen e obligimit financiar por nuk kishte pranuar përgjigje.

- Në dokumentacionin e pranuar ne kemi vërejtur se shfrytëzuesi i parë me datë 01.03.2015 kishte lidhur një marrëveshje për dhënien me qira të pronës shfrytëzuesit të dytë. Kjo marrëveshje ishte lidhur për periudhën gjashtëmujore, ku qiramarrësi i jep qiradhënësit pronën me qira në kundër vlerë prej 3,000€ për muaj.

Shfrytëzuesi i dytë me 03.06.2015, i drejtohet AKP-së me kërkesë për hyrje në marrëveshje kontraktuale, ku me 09.06.2015 hyn në marrëveshje direkte për dhënien me qira të pronës me vlerë prej 5,203€. Kjo marrëveshje është bërë duke u bazuar në Udhëzuesin për lirimin e asetëve të NSh-ve nga uzurpuesit apo shfrytëzuesit e pa ligjshëm.

Përveç kësaj, ky qiramarrës me 12.11.2021 kishte bërë kërkesë në AKP për ndryshim të emrit me ç'rast me 30.11.2021 bordi kishte aprovuar kërkesën e tillë dhe njëherit kishte kërkuar që të paguhen të gjitha borxhet para ndryshimit të emrit të biznesit. Megjithatë sipas dokumenteve të pranuar përveç emërimit ka ndryshuar edhe numri i regjistrimit të biznesit i cili nënkupton se është ndryshuar edhe subjekti juridik. Si rezultat i këtyre ndryshimeve AKP ka lidhur kontratë të re me subjektin e ri (shfrytëzuesi i tretë) duke iu shmangur gjithashtu procedurave të shpalljes publike. Për me tepër kemi vërejtur që edhe pse kontrata mbante datën e protokollit të nënshkrimit 17.12.2021 ajo kishte përfshirë periudhën në kohëzgjatje (retroaktivisht) prej 01.06.2020-31.05.2022 e cila nuk korrespondon me datën e kërkesës dhe datën e aprovimit të bordit. Përderisa në raste të caktuara, AKP kishte ndërmarr procedurë për të liruar pronat dhe kishte aplikuar procedurë të hapura të dhënies së tyre me qira.

- NSh "Liria" me 02.07.2012 kishte nënshkruar kontratë për qira me një qiramarrës për lokalin afarsit – pllacë ndërtimor me sipërfaqe 2,500m² me çmim mujor 390€ për periudhën 01.07.2012 deri në qershor 2013. Meqenëse NSh në vitin 2013 kishte kaluar nën administrimin e AKP-së atëherë AKP me 01.07.2013 kishte nënshkruar kontratë për këtë pronë me kushte të njëjta me një qiramarrës të ndryshëm nga ai me të cilin kishte marrëdhënie kontraktuale NSh-ja duke anashkaluar procedurat e shpalljes publike. Kjo ishte bërë me arsyetimin se në biznesin me të cilin kishte lidhur kontratë AKP, qiramarrësi paraprak posedonte 33% të aksioneve në biznesin aktual.
- AKP, te prona e NSh Shpeztaria –Peshkataria me datën 01.06.2012 kishte lidhur kontratë të qiradhënies në vlerë mujore prej 2,000€ për sipërfaqen prej 1,794m². Qiramarrësi nuk kishte kryer obligimet financiare ndaj AKP-së në vlerë 9,062€ dhe me 28.01.2022 kishte kërkuar të bëhet bartja e qirasë tek një qiramarrës tjetër, të cilën kërkesë Bordi i Drejtoreve me 30.03.2022, e kishte aprovuar nën kushtin që qiramarrësi i ri t'i kryejë obligimet e mbetura nga qiramarrësi fillestar ndërsa kontrata është lidhur në mënyrë retroaktive nga data 01.01.2022-31.12.2022. Kështu që, kontrata është vazhduar me qiramarrësin e ri sikur të ishte

² D.m.th përfshinë datën para se është bërë kërkesa për ndryshim të emrit të biznesit.

qiramarrës aktiv në listën e qiramarrësve të AKP-së duke anashkaluar procedurat e shpalljes publike.

- AKP, me 09.09.2015 kishte dhënë me qira pronën e NSh Tregu në sipërfaqe prej 400m² me vlerë mujore prej 1,000€, ndërsa me kontratën e fundit me 10.12.2021 kishte nënshkruar kontratë në vlerë mujore prej 1,640€ duke mos e precizuar sipërfaqen për m².

Bazuar në çështjet e identifikuara më lartë për ndryshimet e ndodhura, AKP nuk kishte zhvilluar procedura të shpalljes publike të dhënies me qira të këtyre pronave.

Kjo mënyrë e kontraktimit duke i anashkaluar procedurat e shpalljes publike rrezikon parimin e konkurrencës, transparencës dhe arritjen e vlerës për para.

2.12 Vazhdimi i kontratave me borxhe të papaguara

Në kontratat e qiradhënies përcaktohen obligimet e qiramarrësit ndaj qiradhenesit lidhur me afatin e pagesave. Në vijim shpalosim rastet ku kontratat janë vazhduar pa i përmbushur obligimet financiare.

- AKP për shfrytëzimin e lokalit afarist në sipërfaqen prej 15m², në çmim mujor prej 90€ pronë e NSh Përparimi është në marrëdhënie kontraktuale të qiradhënies nga data 25.11.2014. Ne kemi identifikuar se me rastin e vazhdimit të kontratave vjetore për vitet 2019 deri 2022 nuk ishin respektuar kushtet kontraktuale ngase kontratat ishin vazhduar përkundër borxheve të akumuluar ndërsa vite.
- Te kontrata e nënshkruar për pronën e NSh "Industria-Ereniku" për sipërfaqe prej 125 hektar me çmimin prej 5,000€/vit, kemi vërejtur se qiramarrësi nuk kishte arritur t'i përmbushë detyrimet kontraktuale për dy vite, ndonëse vazhdimi i kontratave është bërë me borxh të akumuluar.
- Po ashtu edhe kontrata e nënshkruar për pronën e NSh "Industria-Ereniku" për sipërfaqe prej 450m² me çmimin prej 600€ në muaj kemi vërejtur se qiramarrësi nuk ka arritur t'i përmbushë detyrimet kontraktuale për vitin 2021 ndërsa kontrata është vazhduar me borxh të akumuluar.
- Te kontrata e nënshkruar e NSh Shpeztaria -Peshkataria në sipërfaqe prej 1,794 m² me çmim 2,000€ për muaj kemi vërejtur se kontratat ndër vite ishin vazhduar me borxh të akumuluar.
- AKP me 01.12.2015 kishte lidhur kontratë për dhënie me qira të pronës së NSh Malishgan në sipërfaqe prej 120.32 hektar, me çmim 30€ për hektar për periudhën vegetative. AKP kishte vazhduar nënshkrimin e kontratës me kushtet e njëjta deri me datë 30 nëntor 2017 mirëpo qiramarrësi nuk kishte kryer pagesat sipas kontratës. AKP me 30.01.2018 kishte filluar procedurat për mbledhjen e borxhit përmes përbarimit dhe me 18.10.2018 përbaruesi kishte ekzekutuar lëndën dhe AKP kishte arkëtuar mjetet në llogari të ndërmarrjes. Si rrjedhojë e procedurave gjyqësore marrëdhëniet kontraktuale në mes AKP-së dhe qiramarrësit ishin pezulluar. Me 13.12.2019 qiramarrësi kishte bërë kërkesë AKP-së për vazhdimin e kontratës dhe me 15. 01.2020 Autoriteti i Likudimit kishte nënshkruar

kontratën me qiramarrësin për sipërfaqen prej 75.33 hektar duke u bazuar në vendimin e Bordit. Kjo nënkupton se kontrata ishte vazhduar me qiramarrësin 2 vite e 2 muaj pas skadimit i cili nuk kishte përmbushur kushtet e kontratës paraprake.

2.13 Dobësi në menaxhimin e kontratave të qiradhënies

- AKP për pronën e NSh Bujqësia me sipërfaqe prej 6,000 m² nga viti 2011 deri në 2015 ka qenë në mardhënie kontraktuale me një qiramarrës ndërsa për periudhat 07/2016 deri 06/2017, 07/2018 deri 11/2019, 01.11.2020 deri 31.10.2021 nuk ekzistonin kontratat në mes të AKP dhe shfrytëzuesit për pronën e tillë ndonëse ishte duke e shfrytëzuar. Mos nënshkrimi i kontratës ishte bërë për shkak të refuzimit të palës, sepse sipas palës sipërfaqja e shfrytëzuar ka qenë më e vogël se sa sipërfaqja e kontraktuar. AKP nuk kishte ndërmarr ndonjë veprim ligjor përveç se kishte vazhduar faturimin e qirasë në shumën mujore 850€ bazuar në kontratën e vitit 2015. Në bazë të rekomandimeve të menaxhmentit të AKP-së dhe të Autoritetit të Likuidimit, faturimi është vazhduar rregullisht për arsye se prona është shfrytëzuar edhe pas skadimit të kontratës së qirasë. Vlenë të theksohet se bazuar në kontratën e datës 13.02.2020 sipërfaqja është ndryshuar nga 6,000 m² në 3,284 m².
- Kurse për pronën e NSh Liria faturimin e qirasë e kishte bërë për periudhat 01/2014 deri 12/2015 si dhe periudha 07/2017 deri 12/2017, për të cilën nuk ka pasur kontratë të shkruar. Faturimi ishte bërë me arsyetimin se sipas nenit 1.2 të kontratës, kontrata mund të ripërtrihej automatikisht për të njejtën periudhë pasuese.
- AKP pronën e NSh Bujqësia me sipërfaqe prej 0.19 hektar e cila është në marrëdhënie kontraktuale nga viti 2011 në vlerë mujore 328€, në gjashtëmujorin e parë të vitit 2016 kishte bërë ndryshimin e kushteve kontraktuale, pra kishte bërë ndryshimin e çmimit në vlerë 334€ pa aprovim/miratim të Bordit të Drejtorëve. Kjo sipas zyrtarëve përgjegjës ka ndodhur për shkak të një kalkulimi të gabuar të faturës. Mirëpo në gjashtëmujorin e dytë me rastin e nënshkrimit të kontratës çmimi kthehet në çmimin fillestar pa aprovimin e bordit. Kjo me arsyetimin se në kontratë është përfshirë kalkulimi i TVSh-së edhe pse ndërmarrja nuk i është nënshtruar TVSh-së. Përveç kësaj, AKP faturimin për njëzetë muaj e kishte në vlerë mujore 334€ edhe përkundër asaj që kontrata është në vlerë mujore 328€.

Mos marrja e veprimeve nga ana e AKP në përditësimin e kontratave ka ndikuar që faturimet të bëhen pa kontratë dhe kjo mund të ndikoj që palët të kontestojnë obligimet ndaj AKP-së.

2.14 Mos hulumtim dhe vlerësim i çmimit të tregut

Ndërvite AKP me rastin e lidhjes së kontratave për qiradhënie nuk ka bërë hulumtimin e çmimit të tregut për të përcaktuar vlerën e qirasë në përputhje me vlerën e tregut. Rastet i paraqesim në vijim:

- AKP për pronën e NSh Liria - pllacë ndërtimor në Prizren me sipërfaqe të përgjithshme prej 2,500m² me çmim mujor 390€ duke filluar nga viti 2013 deri 2021 nuk kishte bërë ndonjë

hulumtim dhe vlerësim i çmimit të tregut, përkundër se kontratat ishin vazhduar në periudha vjetore me të njëjtin çmim.

- AKP për pronën e NSh “Industria-Ereniku” në Gjakovë (zona jashtë qytetit) në sipërfaqe prej 125.45 hektar me çmim 40€ për hektar apo 5,000€ për vit, qiradhënia nuk është rivlerësuar nga viti 2012, ndërsa kontratat ishin vazhduar me të njëjtin çmim.
- NSh Tregu në Prishtinë (tregu me shumicë), në vitin 2014 kishte lidhur dy kontrata njëra me sipërfaqe prej 400m² me çmim mujor 1,200€ dhe tjetra me sipërfaqe 300m² me çmim 400€. AKP nuk kishte bërë hulumtime dhe vlerësime të çmimit të tregut, përveç se për kontratën e dytë në vitin 2017 ku kishte rritur vlerën e qirasë në 1,200€.
- AKP për pronën e NSh “Përparimi” në Podujevë në vitin 2014 kishte dhënë me qira lokalit afarist në sipërfaqen prej 15m² me çmim mujor 90€. Përkunder vazhdimin të kontratave asnjëherë nuk kishte bërë hulumtim dhe vlerësim të çmimit të tregut.
- NSh Sham Drita në Gjilan me 20.12.2016 kishte dhënë me qira lokalit afarist në sipërfaqe 20m² përmes procedurës së publikimit. Nga ajo kohë AKP kishte bërë vazhdime të kontratave pa bërë vlerësimin e çmimit të tregut.
- AKP me 05.01.2011 kishte dhënë me qira pronën NSh-Bujqësia në Fushë Kosovë me sipërfaqe prej 10,007m² me çmim total mujor prej 120€. Përkundër vazhdimin të kontratave asnjëherë nuk kishte bërë hulumtim dhe vlerësim të çmimit të tregut.
- AKP me 30.03.2017 kishte dhënë me qira pronën e NSh Magjistrala në Prishtinë (te stacioni i autobuseve) me sipërfaqe prej 1,093m² me çmim mujor prej 2,579.50€. Që nga ajo kohë AKP kishte bërë vazhdimin e kontratës vit pas vit me kushte të njëjta pa bërë vlerësimin e çmimit të tregut.
- Po ashtu, hulumtim dhe vlerësim i çmimit të tregut nuk është bërë as për pronat e NSh Pasuria Bujqësore në Ferizaj me sipërfaqe prej 19.41 hektar me çmim vjetore prej 1,650€ dhe te prona e NSh “Dubrava” në Istog me sipërfaqe 3 hektar e me çmim vjetor prej 90€ edhe pse pronat e tilla ishin dhënë me qira që nga 19.11.2014 respektivisht 06.03.2015.
- AKP edhe për pronën e NSh Jugotrem në Gjilan me sipërfaqe prej 400m² të dhënë me qira mujore 100€, që nga viti 2015 kur është nënshkruar kontrata e parë nuk kishte bërë ndonjë vlerësim të çmimit të tregut.
- Dy parcelat e NSh Lavërtari-Blegtori në Prizren me sipërfaqe prej 20,000m² e lidhur me 20.12.2016 në vlerë mujore për 350€. AKP me rastin e vazhdimin të kontratës apo anekseve nuk ishte bërë vlerësimin e çmimeve të tregut.

Për të treguar se AKP përveç që nuk kishte bërë hulumtim të çmimit të tregut nuk kishte marr parasysh as çmimin e kontratave referente, kontrata të cilat veçse i kishte nënshkruar AKP me qiramarrës të tjerë të cilat shtriheshin në lokacionin e njëjtë (afër njëra tjetrës) dhe të cilat janë të krahasueshme. Në vijim janë disa raste ku kemi bërë krahasimet lidhur me çmimet e qirave:

- NSh Bujqësia në Prishtinë (magjistrala Prishtinë - Fushë Kosovë) me 03.07.2008 kishte dhënë me qira tokën bujqësore me sipërfaqe 1.27 hektar me çmim mujor 480€ apo 0.0378€ për m². Çmimi i qirasë për metër katror në këtë zonë të pronave të kësaj ndërmarrje shoqërore sipas

kontratave të AKP-së për pronat e kësaj ndërmarrje nga viti 2001 ishte nga 0.17 deri 0.27€ për m². Nga ajo kohë AKP kishte bërë vazhdimin e kontratave pa bërë vlerësimin e tregut të qirave.

Si rezultat i asaj që AKP nga viti 2010 kur e ka marr nën administrim NSh-në nuk kishte bërë vlerësim të tregut duke shkaktuar kështu dëmtim potencial të të hyrave nga qiraja prej 0.1822€ për m² apo përafërsisht 2,314€ për muaj. Po të ishin marr për bazë çmimet referente të kontratave të AKP-së për atë zonë atëherë AKP do të realizonte të hyra në vlerë 277,672€ për 10 vite.

- AKP me 05.01.2011 kishte dhene me qira pronën e NSh Bujqesia në Prishtine (magjistranja Prishtine – Fushe Kosove) në sipërfaqe prej 1,900 m² me çmim total 328€ për muaj. Që nga ajo kohë janë bërë vazhdime të kontratave pa u bërë ndonjë vlerësim i çmimit të tregut. Po të ishin marr për bazë çmimet referente të kontratave të AKP-së për atë zonë atëherë AKP do të realizonte të hyra në vlerë 11,400€ për 10 vite (çmimet referente 0.17 dhe 0.27 = $0.44/2=0.22$. pra $0.22-0.17=0.05€$ nënvlerësim).

Në mungesë të hulumtimit dhe vlerësimit të çmimeve të tregut nga ana e AKP, humbjet potenciale mund të jenë të larta.

3 Konkluzionet

Bazuar në gjetjet e auditimit konkludojmë se Agjencia Kosovare e Privatizimit nuk ishte efikase në zhvillimin e procedurave dhe menaxhimin e kontratave të qiradhënies.

Ne konkludojmë që AKP nuk kishte rishqyrtuar kushtet e kontratave të nënshkruara ndërvite lidhur veprimtarinë të cilën e ushtrojnë si dhe çmimet e qiradhënies.

Mungesa e veprimeve të duhura ka bërë që AKP dhe AL nuk kishte identifikuar me kohë të gjitha pronat të cilat janë pronë e NSh-ve e që shfrytëzohen nga shfrytëzues ilegal për periodha të gjata kohore. Përveç kësaj mosraportimi i plotë i gjendjes faktike nga tereni ka rezultuar që pronat e lëshura me qira të shfrytëzohen nga palët e tjera të pa kontraktuara nga AKP, një veprim i tillë përveç që është i kundërligjshëm mund të krijoj mundësinë e përfitimit qiramarrësve.

Autoriteti i Likuidimit nuk kishte ndërmarrë të gjitha veprimet e duhura në rrethanat aktuale për të gjetur, marrë në posedim, ruajtur, mbrojtur dhe aplikuar masa të arsyeshme të nevojshme për mirëmbajtje të asetëve të ndërmarrjes. Si rezlutat i mungesës së kontrolleve të brendshme AKP nuk e ka shqyrtuar qëllimin e shfrytëzimit me rastin e dhënies me qira të pronave shoqërore. Kjo ka rezultuar me zvogëlim të fondeve nga të hyrat e qirasë apo zvogëlimin e vlerës së asetëve të NSh-ve në likuidim.

Monitorimi i dobët nga AL dhe AKP ka ndikuar ndryshimi i kushteve të kontratës që të behen pa miratim të Bordit i Drejtorëve.

Dobësi janë identifikuar edhe gjatë zhvillimit të procedurave të qiradhënies, si mos respektimi i plotë i kriterëve të shpalljes publike për qiradhënie dhe mangësitë e tilla e shpiejne në nëshkrimin e kontratave me qiramarrës të pa përshtatshëm.

Menaxhim jo efektive kontratave ka ndikuar që kontratat të vazhdohen nga viti në vit me borxhe të papaguara duke mos respektuar kushtet e kontraktuale.

AKP për vite me radhë nuk kishte bërë hulumtim apo rivlerësim të çmimit të tregut edhe pse kushtet e tregut kanë ndryshuar ndërvite.

Mungesa e një vlerësimi fillestar të pronave, para se ato të jepen me qira ka ndikuar që qiramarrësit të shfrytëzonin sipërfaqe shumë më të madhe se sa sipërfaqen që e kishin të kontraktuar kështu duke i shkaktuar humbje nga mos realizimi i të hyrave për sipërfaqen e shfrytëzuar jashtë kontrates.

AKP nuk e kishte bërë matjen/dokumentimin e sipërfaqeve me kohë prandaj në raste të caktuara matjet gjeodezike kanë treguar mospërputhje në mes të sipërfaqeve të kontraktuara dhe atyre të shfrytëzuara.

4 Rekomandimet

- Bordi i Drejtoreve duhet të rishikoj aktet e brendshme juridike për dhënien me qira të pronave në mënyrë që të jenë në frymën e parimeve të konkurrencës së lirë dhe transparencës, të promovojë ruajtjen, rritjen e vlerës së ndërmarrjes, si dhe të vendos standarde për qeverisje të mirë të ndërmarrjeve.
- Bordi i Drejtoreve duhet të siguroj që të gjitha pronat të cilat janë në menaxhim të AKP-së të jenë liruara nga shfrytëzues ilegal në mënyrë që ato prona ti nënshtrohen procedurave për qiradhënie.
- Bordi i Drejtorëve duhet sigurohet se AL ka ndërmarrë të gjitha veprimet e duhura për të gjetur, marrë në posedim, ruajtur, mbrojtur dhe aplikuar masa të arsyeshme të nevojshme për mirëmbajtje të aseteve të ndërmarrjes, në mënyrë që pronat të shfrytëzohen në peputhjen me qëllimin e dhënies me qira të pronave shoqërore.
- Po ashtu Bordi duhet të sigurohet se AL duke shqyrtuar destinacionin e qiradhënies të ndërmerrë të gjitha veprimet e duhura për rritjen e fondeve nga të hyrat e qirasë dhe rritjen e vlerës së aseteve të NSh-ve në likuidim.
- Bordi i Drejtorëve duhet të shtoj kontrollet mbi AL dhe zyratërt e AKP-së në mënyrë që çdo plotësim ndryshim i kushteve kontraktuale të bëhet me miratimin nga Bordi i Drejtorëve.
- Bordi i Drejtorëve duhet të shtoj kontrollet mbi AL dhe zyratërt e AKP-së në mënyrë që në rastet e shpalljeve publike të qiradhënies të rrespektohen kriteret e përcaktuara me rregulloret në fuqi në mënyrë që të gjithë ofertuesit të trajtohen në mënyrë të barabart.
- Bordi i Drejtorëve duhet të sigurohet se AL i monitoron qiramamrrësit në mënyrë proaktive duke siguruar që vazhdimin në rastet e vazhdimin të kontratave janë respektuar kushtet kontraktuale.
- Bordi i Drejtorëve duhet të bëjë një analizë të përgjithshme të kontratave të nënshkruara vite më parë dhe pastaj të rishikoj çmimet aktuale të qiradhënies me çmimet e tregut me qëllim përfitimin/maksimizimin e vlerës së tyre.
- Bordi i Drejtorëve duhet të sigurohet se AKP ka bërë matjen gjeodezike të sipërfaqeve me kohë në mënyrë që mos ketë mospërputhje në mes të sipërfaqeve të kontraktuara dhe atyre të shfrytëzuara.

5 Shtojca1: Komentet e Entitetit/Letër konfirmimi

Nr	Çështjet	Komenti i Organizatës Buxhetore (OB)	Pikëpamja e ZKA-së
2.1	Toka e dhënë me qira për shfrytëzim afarist përdoret edhe për eksploatim të gurit gëlqeror	<p>2.1.1. Pajtohem i pjesërisht me të gjeturën. Dëshirojmë të sqarojmë siç vijon:</p> <p>Sipas Rregullores së Komunës së Prizrenit të vitit 2009, të cilën ekipi i AKP-së e ka përdorur për krahasim në korrik 2016, çmimin prej 2 euro/m² për zonën III e ka pasur në rastet për "dhënien me qira të tokës për shfrytëzim të përkohshëm për vendosjen e objekteve të përkohshme pa ndërtim shtesë". AKP nuk ka pasur qasje në atë kohë në rregulloren e Komunës së Prizrenit të vitit 2016.</p> <p>Meqenëse, rregullorja e Komunës nuk flet për dhënien me qira të tokave, atëherë AKP është bazuar në tenderin që ka organizuar Komuna e Prizrenit (dëshmia iu ka dhënë më parë ZKA-së), ku 1 hektarë tokë është lëshuar me qira vjetore prej 30eur (dhe atë për kulturën tokë e klasit III) nga Komuna e Prizrenit. AKP ka lëshuar tokën me qira prej 100 euro / 1 hektar (për tokën e klasit VIII).</p> <p>Eksploatimi i Gurit Gëlqeror ka filluar para periudhës të kontraktimit ndërmjet AKP dhe qiramarrësit në vitin 2016. Sipërfaqja e kontraktuar është përcaktuar në bazë të dokumentacionit, në këtë rast licencave nga KPMM sipas Ligjit për Miniera dhe Minerale.</p>	<p>Komenti nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron.</p> <p>AKP ka dhënë vetëm sqarime shtesë. Ne kemi trajtuar çështjen duke u bazuar në raportin e komisionit vlerësues të datës 28.06.2016, dokument ky burimor i AKP-së i cili i referohet rregullores ashtu siç e kemi prezantuar në raport, pa cekur arsyen e caktimit të çmimit 0.01€ për m² ose 100€ Ha.</p> <p>AKP është përgjegjëse për menaxhimin dhe ruajtjen/rritjen e vlerës së pronave të cilat I ka nën menaxhim. Në këtë rast AKP nuk ka bërë menaxhimin e duhur bazuar në faktin se sipërfaqja e kontraktuar është përcaktuar në bazë të dokumentacionit nga KPMM dhe jo sipas gjendjes në teren.</p>
2.2	Keq-menaxhim me sipërfaqet e pronave të lëshuara me qira	<p>Pajtohem i pjesërisht me të gjeturën. Dëshirojmë të sqarojmë siç vijon:</p> <p>Komenti i përgjithshëm vlen për rastet e paraqitura në të gjeturën 2.2.</p>	<p>AKP ka dhënë vetëm sqarime shtesë. Fakti që ndryshimet e ndodhura të sipërfaqeve për pronat të cilat gjenden në qendër të qytetit pa dijeninë e AKP konfirmojnë gjetjen për keq menaxhimin e pronave nga ana e AKP.</p> <p>Sa i përket humbjeve potenciale të të hyrave ne jemi bazuar në dokumentet burimore/kontratat/raportet e AKP-së sipas gjetjes të prezantuar në raport. Përderisa nuk janë ofruar dokumente shtesë të cilat e konfirmojnë të kundërtën, e gjetura qëndron.</p>

	<p>Iniciativa për matjen e sipërfaqes së saktë të lokaleve në Grand Hotel ka rrjedhur prej kërkesave verbale gjatë vitit 2021 (gjatë periudhës së pandemisë Covid-19) të qiramarrësve drejtuar zyrtarëve të Grandit për të rritur hapësirat e shfrytëzimit. AKP nuk ka mundur të përcaktoj saktë periudhën e fillimit të shfrytëzimit të këtyre hapësirave, prandaj nga Autoriteti i Likuidimit është përcaktuar që në memorandumimin dërguar Bordit të Drejtorëve të AKP-së t'i propozohet që periudha e kontraktimit të sipërfaqeve së reja të zbatohet nga data 1 janar 2022. Te këto raste janë përfshirë sipërfaqe shtesë të pashfrytëzueshme përkatësisht sipërfaqe që nuk mund të tenderoheshin apo jepeshin me qira dikujt tjetër.</p> <p>Supozimet e ZKA-së se AKP ka humbur realizime të të hyrave për shkak se nuk e ka llogaritur sipërfaqet e reja nga periudhat e tenderimit, nuk janë të bazuara në asnjë standard të auditimit dhe në asnjë dëshmi se në cilën periudhë ka filluar shfrytëzimi i sipërfaqeve shtesë. Prandaj, AKP e konteston bazën ligjore dhe përfundimin e ZKA-së se AKP ka humbur fonde nga realizimi i të hyrave të qirasë.</p> <p>2.2.1. <i>Nuk pajtohem me të gjeturën:</i> Cmimi i m2 nuk ka ndryshuar ndërmjet kontratës bazë dhe kontratës të re - pas shtimit të sipërfaqes për këtë kontratë. Në kontratën aktuale është i njëjti çmim EUR 10.17 për m2 për hapësirat e brendshme, sikurse në kontratën e mëparshme. Ndërsa hapësira e jashtme - terrasa është llogaritur sipas Rregullores për Tarifa, Ndalesa dhe Gjoba të Komunës të Prishtinës, përkatësisht 8 eur për m2. Prandaj, ZKA nuk ishte dashur të llogaritë mesataren e cmimit të hapësirave të brendshme dhe cmimit të terrasës dhe të arrij në konkluzion të gabuar se cmimi është ulur nga 10.17EUR/m2 në 9.14eur/m2.</p>	<p>Pika 2.2.1, Komenti nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron. Bazuar në kontratën bazë të vitit 2015 çmimi për m² ka qenë 10.17€ për 402m², ndërsa çmimi në kontratën e vitit 2022 i përfshinë çmimin total për m² 9.14€ për 505.64m². Duke i krahasuar këto dy kontrata kemi ardhur deri te kalkulimi çmimit të prezantuar në raport.</p> <p>Paragrafi 2.2.4, Komenti nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron</p> <p>Bazuar në kontratën e vitit 2022, ndryshim plotësimi i kontratës bazohet në kontratën e vitit 2016 dhe jo të vitit 2015 siç pretendohet në koment. Kontrata e vitit 2016 përfshinë vetëm hapësirën prej 1,000m², përderisa matjet gjeodezike të vitit 2022 konstatojnë sipërfaqen prej 1096m² plus 15 parkingje me sipërfaqe prej 202m². Duke u bazuar në këto dëshmi ne kemi ardhur në konkludimin/prezantimin e çështjes në raport.</p>
--	--	--

		<p>2.2.4 Pajtohemi pjesërisht, por dëshiroj të sqarohem siç vijon: Sa i përket sipërfaqes m² që Ekipi i Auditimit ka konstatuar se edhe me ndryshimin e kontratës nuk janë marrë parasysh të gjithë m², ky konkluzion është i gabuar. Në kontratën e vitit 2015, parkingu para hyrjes të Hotelit i ka 15 parkingje dhe me kontratën e re janë të njëjtat parkingje. Këtu nuk mund të shtohen m² sic konkludon ekipi i Auditimit sepse janë vende të shënuara/hijezuara saktë për numrin e parkingjeve dhe jo të m². Ndërsa hapësira që është shtuar prej 96 m² është vetëm për parkingun nëntokësor. Për çmimin për sipërfaqen shtesë prej 96m² të parkingut nëntokësor janë llogaritur në shumën 5,290/1000m² (parkingu nëntokësor)=5.29m², ndërsa, në fakt për shkak se cmimi prej 5,290 m² ka përfshirë parkingun nëntokësor dhe parkingun e jashtëm prej 15 vendeve (aq sa ka shfrytëzuar prej vitit 2015), është dashur të llogaritet cmimi mesatar duke përfshirë edhe parkingun e jashtëm. Pra, për nxjerrjen e cmimit mesatar në vitin 2022, AKP nuk ka përfshirë edhe parkingun e jashtëm prej 202m². Nëse do të përfshihej, atëherë cmimi/m² do të ishte 4.4euro e jo 5.29euro sa e ka llogaritur AKP. Rrjedhimisht nuk ka humbje në faturim, por ka faturuar 85.51euro më shumë çdo muaj duke filluar nga janar 2022.</p>	
2.5	Vazhdimi i kontratave të qirasë pa shqyrtuar kushtet dhe qëllimin	<p>Nuk pajtohemi me të gjeturën: Komenti i përgjithshëm vlen për rastet e paraqitura në të gjeturën 2.5. Të dy Kontratat janë trashëguar/nënshkruar nga ish-menaxhmenti i NSH. Kontrata nuk përcakton shfrytëzimin e pronës për qëllime bujqësore, respektivisht nuk përkufizon çështjen e veprimtarisë, por vetëm bën përshkrimin e kulturës të pronës që është regjistruar në kadastrë. Objekti është ndërtuar nga qiramarrësi para se NSH-ja të vendoset në likuidim dhe AKP ka lëshuar për qira vetëm tokën nën objekt. Kontratat që shfrytëzohen për qëllime bujqësore janë kontrata 1 vjecare dhe faturimet bëhen në periudha vjetore dhe dallojnë nga kontratat afariste siç është rasti për këto dy kontrata për të cilat faturimi bëhet çdo muaj.</p>	<p>Pika 2.5.1 & 2.5.2, Komenti i entiteti nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron. Sa i përket çështjes se kontratat janë të trashëguara nga NSH-ja, kjo është e prezantuar në raport. Theksi i këtyre çështjeve është vënë tek shqyrtimi i kushteve kontraktuale nga AKP-ja. Përderisa kontrata përcakton shfrytëzimin e pronës për qëllime bujqësore, ndërsa qëllimi i shfrytëzimit është për çështje të afarizmit atëherë këto dyja nuk përkojnë me njëra tjetrën.</p>

		2.5.2 Lidhur me faljen e borxheve të qirave si rezultat i pandemisë, është vepruar në përputhje me vendimet e Qeverisë për subvencionimin e qirave dhe vendimit të Bordit të AKP-së në qershor 2020. Qiramarrësi në kohën kur i janë falur obligimet e qirasë për periudhën mars-qershor 2020 ka pasur kontratën aktive.	
2.6	Mangësi në aprovimin e çmimeve të qiradhënies	<p>Nuk pajtohem me të gjeturën:</p> <p>Në këtë periudhë të vitit 2012 - 2013, vlen të përmendet se çështja e qiradhënies nuk ka qenë me rregullore të AKP-së, pasi që rregullorja e parë është aprovuar në vitin 2014. Si rrjedhojë, menaxhmenti i ndërmarrjes ka rregulluar çështjen e qiradhënies sipas programit të punës. E tërë procedura e shpalljes së qirasë është udhëhequr nga organet e NSH-së dhe kontrata është nënshkruar sipas politikës së stimulimit të qirave së tokave bujqësore të miratuara nga organet kompetente të NSH-së.</p> <p>Rrjedhimisht, konkluzionet e ZKA-së për humbjen e realizimit të të hyrave nga qiratë nuk janë të bazuara në ligj dhe në asnjë rregullore në fuqi.</p> <p>Më datën 16 korrik 2013, Kolegjiumi dhe Këshilli Drejtues i NSH "Ereniku Veprimtaria Primare" ka marrë vendim për njoftimin publik për dhënien me qira të tokave bujqësore. Në këtë vendim caktohet edhe përbërja e komisionit prej tre anëtarëve (<i>nënshkruar dhe vulosur</i>). Në njëërën ndër pikat e këtij vendimi ceket "<i>Cmimi fillestar për hektar mbetet i pandryshuar me vitet e kaluara duke i përfshirë edhe stimulimin në përqindje për rritje të sipërfaqes të kontraktuar</i>".</p> <p>Më datën 7 gusht 2013, Komisioni ka përgatitur proces verbalin e shpalljes dhe ka dorëzuar tek Kolegjiumi i Këshillit Drejtues të NSH "Ereniku Prodhimtaria Primare". Edhe në këtë raport, ceket që cmimi është EUR 80 për cdo 1 ha dhe secili ofertues i qirasë stimulohet me zbritje të cmimit të qirasë për rritje të sipërfaqe të qirasë të kontraktuar.</p>	<p>Komenti i entiteti nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron.</p> <p>AKP nuk kishte arritur të argumentoj bazën ligjore në rastet e përcaktimit të çmimit stimulues. Prandaj përderisa nuk ka pas rregullore të aprovuar, AKP kishte përdorur "programin e punës" i cili na është ofruar në dy versione që realisht krijon konfuzion mbi bazën e atij dokumenti. Për më tepër, AKP edhe përkundër aprovimit të rregullores në vitin 2014 kishte vazhduar ripërtëritjen e kontratatave duke mos ndërmarr ndonjë veprim korrigjues.</p> <p>Edhe pse çmimi stimulues ndërlihdet me rritjet e sipërfaqes së kontraktuar, bazuar në letër qarkoren të datës 31.10.2013, këto dy sipërfaqet nuk kishin pësuar ndryshime. Andaj është e pa qartë pse ishte aplikuar stimulimi i çmimit.</p> <p>Andaj përderisa çështja ka qenë e paqartë kjo është prezantuar si mangësi.</p> <p>Për më tepër, AKP edhe pse ka ofruar një deklaratë lidhur me përcaktimin e çmimit stimulues, ajo deklaratë nuk është e plotë pasi që nuk janë të përfshirë/nënshkruar tre anëtarët e komisionit.</p>

		<p>Politika e stimulimit nga Ndërmarrja Shoqërore është përcaktuar paraprakisht para se të themelohet Komisioni për Qiradhënie. Dëshmi është “Deklarata lidhur me lartësinë e cmimeve” ku të bashkangjitur ka edhe programin e punës të vitit 2012. Ky dokument (nënshkruar dhe me vulë) precizon qartazi zbatimin e zbritjes të cmimit të qirasë sipas ha. Sipas dokumentit “programi i punës” të vitit 2012, gjatë vitit 2013 ka vepruar Komisioni (shih më lartë ngjarjet). Për dokumentin “programi i punës” të vitit 2012 kanë dhënë sërish deklaratë në vitin 2022 për validitetin e kësaj veprimtarie.</p> <p>Po ashtu, kontratat dhe pagesat e qiradhënies ndër-vite tregojnë qartazi në zbatimin e stimulimit tek të gjithë qiramarrësit.</p> <p>Ndërsa, sa i përket “letër qarkores” që i referohet Ekipi i Auditimit, ajo ka të bëjë me procedurën e nënshkrimit të kontratave sipas formatit të AKP-së ku shpalosen çështjet e ndryshimeve nga ato që kishin paraqitur qiramarrësit e paraprakisht. Janë tre raste që para se të nënshkruhen kontratat kanë kërkuar ndryshimin e hapsirës. Njëri rast ka kërkuar zvoglimin e hapësirës nga 10ha në 6ha dhe dy të tjerët rritje nga 10ha në 11 ha.</p>	
2.7	Përcaktimi i cmimit të qirasë për asetet në kundërshtim me vendimin e Bordit Drejtues	<p>2.7.1. Pajtohem i pjesërisht me të gjeturën. Dëshirojmë të sqarojmë siç vijon: Bordi i Drejtorëve të AKP-së e ka miratuar cmimin për metër katror dhe qiramarrësin. Rrjedhimisht, nuk kërkohet miratimi i sërishëm i kontratës përveç nëse do të ndryshonte cmimi ose qiramarrësi.</p> <p>Në rastin konkret, pas matjeve të saktë të sipërfaqes është nënshkruar kontrata me qiramarrësin për asetet në veri siç është kjo e NSh LUX, AKP ka arritur që të shtrijë autoritetit dhe vejë në posedim asetit e NSH Lux në veri të Kosovës.</p>	<p>Pika 2.7.1, Komenti i entiteti nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron.</p> <p>Edhe pse Bordi Drejtues me 23.11.2016 kishte aprovuar çmimin 540€ për lokalin afarist, kontrata për atë pronë ishte nënshkruar me 20.02.2018 në shumë 460€ dhe për këtë ndryshim nuk ishte marr miratim nga Bordi Drejtues.</p>
2.8	Ndryshimi i kushteve të kontratës pa aprovimin e Bordit të Drejtorëve	<p><i>Nuk pajtohem i me të gjeturën:</i> KB Kosova – Me rregulloren e mëparshme nuk është kërkuar aprovim nga Bordi për ndryshime të sipërfaqes. Në rastin konkret vlera totale e qirasë nuk ka ndryshuar. Për më tepër në këtë rast, nuk është rritur sipërfaqja e pronës, por është ulur sipërfaqja e pronës së dhënë me qira, por pa e ulur cmimin total të kontratës.</p>	<p>Komenti i entitetit nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron.</p> <p>Fakti që ndryshimi i sipërfaqes nga 6,000m² në 3,000m² nënkupton edhe ndryshim të cmimit/kushteve të kontratës pa aprovim të Bordit Drejtues.</p>

2.9	Kriteret e shpalljes publike jo në pajtim me rregulloren për qiradhënien e asetëve të ndërmarrjeve e shoqërore	Pajtohemi me të gjeturën që depoziti është caktuar më shumë se që përcakton rregullorja, por rritja e depozitit, pasi që tenderi kishte dështuar disa herë, ka siguruar që tenderi të jetë i suksesshëm dhe të inkasohen të hyra,. Nuk pajtohemi me të gjeturën që është kufizuar konkurrenca, sepse ka pasur ofertues të mjaftueshëm edhe kur është rritur depoziti.	Komenti i entitetit lidhur me kufizimin e konkurrencës nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron.
2.11	Nënshkrimi i kontratave të qiradhënies duke iu shmangur parimit të konkurrencës së lirë dhe transparencës	<p>2.11.1 Nuk pajtohemi me të gjeturën. Rasti në fjalë i qiradhënies së asetit për pompën e benzinës të rrethi i madh në hyrje të Prishtinës nga lagja Veternik ka qenë në kontest të arbitrazhit të cilin AKP dhe Republika e Kosovës e ka fituar në Arbitrazhin Ndërkombëtar të inicuar nga Bedri Selmani kundër Republikës së Kosovës. Kjo qiradhënie ka qenë tashmë subjekt i shqyrtimit nga Arbitrazhi Ndërkombëtar dhe konsiderohet res-judicata dhe nuk mund t'i nënshtrohet post-effectum as shqyrtimit gjyqësor të mëtejshme dhe as shqyrtimit civil apo procedural.</p> <p>Në paragrafin 255, faqen 73 të Vendimit të arbitrazhit theksohet se <i>“Sipas Kosovës (vërejtje jonë: Republika e Kosovës si palë e paditur në arbitrazh nga Bedri Selmani) marrëveshja ka qenë në përputhje me Udhëzuesin e vitit 2014 për lirim të asetëve të uzurpuara, për shkak se kompani Illyrian Power, uzurpator sipas Kosovës, në mënyrë vullnetare ka hyrë në marrëveshje kontraktuale sipas procedurave të kërkuara në Udhëzuesin e vitit 2014.”</i></p> <p>Për më tepër, në paragrafin 555, faqen 156 të Vendimit të Arbitrazhit, Tribunali i Arbitrazhit përfundon se <i>“Z. Selmani nuk ka bazë valide të sfidoj vendimin e AKP-së që të nënshkruaj kontratën për një pompë të benzinës me Illyrian Power pa shkuar së pari me tender publik. Udhëzuesi i AKP-së i vitit 2014 specifikisht autorizon AKP-në që të nënshkruaj kontratë edhe pa tender publik nëse shfrytëzuesi i mëparshëm i paautorizuar pajtohet që të njeh autoritetin e AKP-së mbi asetet e NSh-së dhe të paguaj qiranë sipas kontratës me AKP-në.”</i></p>	Pika 2.11.1, Komenti i entitetit nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron. Çështja e trajtuar në raport ka të bëjë me procesin e shfrytëzimit të pronës nga një shfrytëzues tek tjetri ashtu siç është shpjeguar në raport. Ndërsa lidhur me shpjegimet që janë dhënë në koment, ne nuk i kemi trajtuar si çështje.

2.12	Vazhdimi i kontratave me borxhe të papaguara	<p>Çështjet e vazhdimit të kontratave me borxhe, ekipi i auditimit ka mundur të vërej që nuk janë borxhe që qiramarrësit refuzojnë të paguajnë. AKP nuk ka shlyer asnjë prej borxheve të mëparshme, por të njëjtat janë përfshirë (riprogramuar) si borxhe në kontratën vijuese të qirasë. Riprogrami i borxheve është bërë për t'i evituar kostot e larta dhe procedurat e gjatë të inkasimit përmes procedurave të përmbarimit apo procedurave gjyqësore dhe ritenderimit të aseteve.</p>	<p>Komenti i entitetit nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron.</p> <p>Entiteti ka dhënë arsyetim lidhur me çështjen megjithatë gjendja lidhur me vazhdimin e kontratave mbetet e njëjtë siç është shpalosur në raport.</p>																
2.13	Dobësi në menaxhimin e kontratave të qiradhënies	<p>2.13.1 Nuk ka ndryshim të çmimit total të kontratës, por vetëm ulje të sipërfaqes andaj me rregulloren e qirasë që ka qenë në fuqi nuk kërkohet të dërgohet në Bord për aprovim.</p> <p>2.13.2 – N.Sh Liria - faturimi është bërë në përputhje me nenin 1.2 të kontratës. Poashtu, sipas Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve të gjitha kontratat e qirasë nëse nuk ndërpritën, konsiderohen të vazhduara automatikisht andaj deri në nenshkrimin e kontratës se re vazhdon faturimi dhe inkasimi për atë periudhë.</p>	<p>Pika 2.13.1. Komenti i entitetit nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron.</p> <p>Fakti që ndryshimi i sipërfaqes nga 6,000m² në 3,000m² nënkupton edhe ndryshim të çmimit/kushteve të kontratës pa aprovim të Bordit Drejtues.</p> <p>Pika 2.13.2</p> <p>Çështja e trajtuar në raport ka të bëjë me mungesën e veprimeve të AKP-së për mos përditësimin e kontratave për periudha/muaj të caktuar.</p>																
2.14	Mos hulumtim dhe vlerësim i çmimit të tregut	<p>AKP i administron Ndërmarrjet Shoqërore dhe i ushtron kompetencat e saj në bazë të Ligjit të AKP-së, ligjeve tjera të aplikueshme si dhe akteve nënligjore (rregulloreve etj.).</p> <p>Në asnjë prej dispozitave ligjore të obligueshme për AKP-në nuk përcaktohet që AKP duhet të bëjë rivlerësim të çmimit të qirave me rastin e vazhdimeve të kontratave. Çfarëdo ndryshimi i çmimeve të kontratës në mënyrë të njëanshme nga AKP dhe pa pasur bazë ligjore në një rregullore do të kontestohet me sukses në procedura gjyqësore.</p> <p>Të hyrat e qirasë të ndara sipas periudhave janë (para dhe pas miratimit të Rregullores së Qirasë dhe Udhëzuesit për Trajtimin e Aseteve):</p> <table border="1" data-bbox="395 1776 1023 2049"> <tr> <td>Viti 2002</td> <td>Viti 2008</td> <td>€ 1,761,685</td> <td>Nga AKM -Para Rregullores</td> </tr> <tr> <td>Viti 2009</td> <td>Viti 2013</td> <td>€ 6,359,434</td> <td>Nga AKP -Para Rregullores</td> </tr> <tr> <td>Viti 2014</td> <td>Dhjetor 2022</td> <td>€ 44,330,887</td> <td>Pas Rregullores dhe Udhëzuesit</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gjithsej</td> <td>€ 52,452,005</td> <td></td> </tr> </table>	Viti 2002	Viti 2008	€ 1,761,685	Nga AKM -Para Rregullores	Viti 2009	Viti 2013	€ 6,359,434	Nga AKP -Para Rregullores	Viti 2014	Dhjetor 2022	€ 44,330,887	Pas Rregullores dhe Udhëzuesit	Gjithsej		€ 52,452,005		<p>Komenti i entitetit nuk është relevant, andaj e gjetura qëndron.</p> <p>Fakti se për kontratat e qiradhënies për vite të tëra nuk është shqyrtuar çmimi i tyre dhe përderisa AKP menaxhon me pronë dhe si objektiv e ka menaxhimin, ruajtjen dhe rritjen e vlerës së pronës atëherë do të duhej të bëhen hulumtimet e tilla.</p> <p>Po ashtu miratimi i rregullores nga AKP (gusht 2022) lidhur me këto çështje e mbështet gjetjen e paraqitur në raport.</p>
Viti 2002	Viti 2008	€ 1,761,685	Nga AKM -Para Rregullores																
Viti 2009	Viti 2013	€ 6,359,434	Nga AKP -Para Rregullores																
Viti 2014	Dhjetor 2022	€ 44,330,887	Pas Rregullores dhe Udhëzuesit																
Gjithsej		€ 52,452,005																	

		<p>Këto janë rritje enorme të të hyrave nga qiratë për shkak të aktiviteteve të AKP-së në periudhat përkatëse, duke ndikuar kështu direkt në ruajtjen dhe rritjen e vlerës së pronave të NSH-ve.</p> <p>Prandaj, supozimet e ZKA-së se AKP ka humbur realizime të të hyrave për shkak se nuk e ka bërë rivlerësimin e qirave nga viti 2011 nuk i është bazuar në ligj dhe në asnjë rregullore në fuqi. AKP nuk ka njohuri se ndonjë prej institucioneve publike në Kosovë ka bërë rishikim të çmimit të qirave të pronave.</p> <p>Në anën tjetër, në gusht 2022 tashmë është miratuar Rregullorja e re e qirasë e cila përcakton se AKP do “që të bëj në baza periodike (së paku tre muaj para skadimit të kontratës) vlerësimin e lartësisë së qirave në raport me lëvizjet e vlerave të qirasë në treg...”. Prandaj, vetëm në auditimet e ardhshme ZKA ka bazë që të shprehet lidhur me rivlerësimin e qirave sipas rregullores së AKP-së.</p>	
--	--	--	--

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.	Data: 23 JAN 2023
No. Pg.	Date:
Prishtinë / Pristina	

REPUBLIKA E KOSOVËS - REPUBLIKA KOSOVA - REPUBLIC OF KOSOVO			
ZYRA KOMBËTARE E AUDITIMIT			
NACIONALNA KANCELARIJA REVIZIJE / NATIONAL AUDIT OFFICE			
23.11.2023			
TIP E PUNËSIAVE / KATEGORIA E DOKUMENTIT			
SALOCODI I DOKUMENTIT			
Klasifikim Org. / Org. / Klasif. / Class. / Kod / Code	Nr. Prof. / Dr. / Prof. / 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