

MBI AUDITIMIN E USHTRUAR NË DREJTORINË QENDRORE TË AGJENCISË SË LEGALIZIMIT, URBANIZIMIT INTEGRIMIT TË ZONA VE/NDËRTIMEVE INFORMALE, TIRANË

Raporti Përfundimtar i Auditimit të ushtruar në Drejtorinë Qendrore të Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit Integrimit të Zonave/Ndërtimeve Informale, Tiranë me objekt: “mbi vlerësimin e aktivitetit ekonomik financiar, procedurat e shqyrtimit dhe miratimit të kërkesave për legalizimin e ndërtimeve informale, miratim i lejeve të legalizimit dhe vlerësimi i auditit të brendshëm” për periudhën 01/01/2008-31/04/2011” dhe masat për përmirësimin e gjendjes janë miratuar me vendim të Kryetarit të KLSH nr. 23, datë 20/02/2012.

Bazuar në nenet 9 dhe 16 të ligjit nr. 8270, datë 23/12/1997 “Për Kontrollin e Lartë të Shtetit” me ndryshimet e bëra me ligjin nr. 8599, datë 01/6/2000, me shkresën nr. 197/9, datë 20/02/2012 dërguar z. **Shaban MEMIA**, Drejtor i Përgjithshëm i ALUIZNI, krahas Raportit Përfundimtar të Auditimit, Kontrolli i Lartë i Shtetit i ka rekomanduar dhe kërkuar zbatimin e masave të mëposhtme:

A. PROPOZIME PËR NDRYSHIME APO PËRMIRËSIME NË LEGJISLACIONIN NË FUQI.

1. Ti propozohet Këshillit të Ministrave të shfuqizojë pikën 4.1, të VKM nr. 1180 datë 05.08.2008 “Për përcaktimin e vlerës së shërbimit për legalizim dhe mbledhjen e administrimin e të ardhurave të procesit të legalizimit”, sipas së cilës ... “*Për objektet informale me funksion banimi, kur sipërfaqja e parcelës ndërtimore është e një madhësie të ndërmjetme nga sipërfaqet e përcaktuara në nenet 19, 20, 21 e 22, pagesa për të, do të jetë shuma e vlerës më të vogël në lekë, plus vlerën shtesë, që del nga llogaritja me interpolim për sipërfaqen shtesë*”, e cila nuk parashikohet në nenet 19, 20, 21 e 22 të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar. Kjo gjë bie në kundërshtim me nenin 46 të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006, ku nenet 19, 20, 21 e 22 të ligjit, nuk përfshihen në të drejtat që i jepen Këshillit të Ministrave dhe Ministrisë përkatëse për marrje vendimesh e nxjerrje udhëzimesh për procesin.

Argumentimi

Ka mospërputhje me zbatimin të ligjit nr. 9482 datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar dhe VKM nr. 1180 datë 05.08.2008 “Për përcaktimin e vlerës së shërbimit për legalizim dhe mbledhjen e administrimin e të ardhurave të procesit të legalizimit”.

Nga kontrolli ka rezultuar se çmimi i sipërfaqeve me madhësi të ndërmjetme nga sipërfaqet e përcaktuara në nenet 19, 20, 21 e 22 të ligjit të sipërcituar, është përcaktuar në VKM nr. 1180 datë 05.08, pika 4.1, si dhe në manualin e procedurave të bazuara në VKM nr. 1180 datë 05.08.2008, më i vogël se çmimi që përcakton ligji. Kjo ka sjellë si pasojë zvogëlimin e çmimit për sipërfaqet e parcelave ndërtimore të zëna të madhësive të ndërmjetme nga sipërfaqet e përcaktuara në ligj.

2. Në pikën 1, të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar të përcaktohet në mënyrë të detyrueshme, *që diferencat mbi sipërfaqen e parcelës ndërtimore të cilat nuk mund të shfrytëzohen me vete për të ndërtuar, i bashkëlidhen detyrimisht parcelës ndërtimore, duke shmangur kështu parcelizimin e pa drejtë dhe në dëm të buxhetit për kompensimin e ish-pronarëve.*

Argumentimi

Në lidhje me procedurat e përcaktuara në zbatimin e nenit 17- Kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore, të këtij ligji, janë konstatuar probleme në lidhje me sipërfaqen e parcelës ndërtimore e cila si rregull nuk duhej të kalojë 500 m². Kanë rezultuar shumë raste që nga

verifikimi në terren i grupeve të punës parcela ndërtimore ka qenë 550 m², në sektorin e hartografisë i është parcelizuar 300 m² dhe po 300 m² i është miratuar nga Këshilli i Ministrave, duke lënë diferencën në pronësi të shtetit, diferencë e cila faktikisht është në disponim të subjekteve privat.

B. MASA ORGANIZATIVE

1. Të pasqyrohen te llogaria 231 Zëri “shpenzime në proces për rritjen e AQT” shpenzimet për trajnime e kurse për investimet të zërit “*studime dhe kërkime*” në vlerën 13,556 mijë lekë dhe në momentin e mbarimit të investimit të kalojnë te AQT.

Me mbylljen e bilancit kontabël

2. Kërkesat dhe vetëdeklarimet sipas formularit “A1” të nënshkruhen nga punonjësit e njësisë bashkiake, punonjësi i njësisë së legalizimit dhe të shoqërohen me vendimet për sheshet dhe lejet e ndërtimit e KRRT-së, planimetritë përkatëse dhe në përputhje me kërkesat e ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin ndërtimeve pa leje”, dhe VKM nr. 871, datë 27.12.2006, “Për kriteret, procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit”.

Vazhdimisht

3. Duhet të jenë pjesë e dosjes vërtetimet e pronësisë dhe dokumentet për kalimin e pronësisë, apo akt marrëveshjet me pronarët në bazë të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", dhe VKM nr. 871, datë 27.12.2006 “Për kriteret, procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit”.

Vazhdimisht

4. Fotografitë e objektit duhet të jenë pjesë e dosjes sipas kërkesave të Urdhrit nr. 46, datë 18.7.2006 “Manuali i procedurave mbi procesin e vetëdeklarimit”.

Vazhdimisht

5. Projekti i objektit për të cilin është nxjerrë leja e ndërtimit duhet të jenë pjesë e dosjes në përmbushje të kërkesës sipas VKM nr. 438, datë 28.6.2006 “Për përcaktimin e kriterëve dhe procedurave dhe dokumentacioni për kualifikim”.

Vazhdimisht

6. Dokumenti vërtetues si përfaqësues juridik i shoqërisë e cila sipas vetëdeklarimit kërkon legalizim shtesë objekti duhet të janë pjesë e dosjes në përmbushje të kërkesës së Urdhrit nr. 46, datë 18.7.2006 “Manuali i procedurave mbi procesin e vetëdeklarimit”.

Vazhdimisht

7. Dokumenti i oponentëve mbi qëndrueshmërinë konstruktive të objektit me sipërfaqe tej lejes së miratuar duhet të jenë pjesë e dosjes, në përmbushje të VKM nr. 438, datë 28.6.2006 “Për përcaktimin e kriterëve dhe procedurave dhe dokumentacioni për kualifikim”.

Vazhdimisht

8. Dokumenti i deklaratës noteriale mbi qëndrueshmërinë konstruktive të objektit duhet të jenë pjesë e dosjes, në përmbushje të VKM nr. 871, datë 27.12.2006 “Për kriteret, procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit”.

Vazhdimisht

9. Projekti i plotë arkitektonik i azhurnuar me shtesat e objektit duhet të jenë me të dhëna të plota në përmbushje të VKM nr. 438, datë 28.6.2006 “Për përcaktimin e kriterëve dhe procedurave dhe dokumentacioni për kualifikim”.

Vazhdimisht

10. Proces verbali i konstatimit të gjendjes ndërtimore të objektit duhet të jetë pjesë e dosjes dhe me të dhëna të plota në përmbushje të VKM nr. 515, datë 13.5.2009 “Për përcaktimin e afateve, të mënyrës dhe kohës së ushtrimit nga ALUIZNI të përgjegjësive të zyrave të urbanistikës dhe të këshillave të qarqeve, gjatë procedurave të legalizimit të objekteve informale” dhe Udhëzimit nr. 496, datë 12.10. 2009, Urdhrit nr. 46, datë 18.7.2006 “Manuali i procedurave mbi procesin e vetëdeklarimit”.

Vazhdimisht

11. Akti i kualifikimit të objektit duhet të jetë i plotë, me të dhënat në përmbushje të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", VKM nr. 515, datë 13.5.2009 "Për përcaktimin e afateve, të mënyrës dhe kohës së ushtrimit nga ALUIZNI të përgjegjësive të zyrave të urbanistikës dhe të këshillave të qarqeve, gjatë procedurave të legalizimit të objekteve informale".

Vazhdimisht

12. Akti i kolaudimit të objektit si pjesë e dosjes duhet të jetë i plotë ku kryesisht të përcaktohet se në bazë të realizimit faktik është realizuar apo jo projekti i miratuar sipas lejes së ndërtimit në përmbushje të ligjit nr. 8402, datë 10.9.1998 "Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit", i ndryshuar dhe UKM nr. 3, datë 15.02.2001 "Për mbikëqyrjen dhe kolaudimin e punimeve të ndërtimit" e ndryshuar.

Vazhdimisht

13. Dokumentacioni i përlllogaritjes së taksës së ndikimit në infrastrukturë dhe penaltiteve për objektet me leje, me shtesa informale në ndërtim të objektit duhet të jetë i plotë, ku të përcaktohet sipërfaqja shtesë, korrespondimin e nr. të pasurisë me zonën kadastrale për çmimet minimale të shitjes për efekt fiskal për qytetin e Tiranës sipas marrëveshjes përkatëse të Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve dhe Shoqatës së Ndërtuesve të Shqipërisë, firmën e specialistit dhe me tabelën përmbledhëse me sipërfaqet shtese sipas kateve bashkëngjitur projektit arkitektonik, për t'ju referuar sipërfaqes së llogaritur në përmbushje të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", VKM nr. 1180, datë 05.8.2008 "Për përcaktimin e vlerës së tarifës së shërbimit për legalizim dhe mbledhjen e administrimit e të ardhurave të procesit të legalizimit".

Vazhdimisht

14. Formulari i certifikimit të dosjes së legalizimit të shtesave informale në ndërtim të objektit me leje duhet të jetë i plotë dhe pjesë e dosjes në përmbushje të VKM nr. 871, datë 27.12.2006 "Për kriteret procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit".

Vazhdimisht

15. Të përcaktohet se cilat vlera duhet të shënohen në kartelat e pasurive të paluajtshme si dhe regjistrave të parcelave ndërtimore mbas dhënies së lejes së legalizimeve, pasi aktualisht në disa dosje janë përfshirë të gjitha pagesat, ndërsa në disa dosje të tjera nuk janë përfshirë, duke mbetur në përcaktimin e secilit punonjës më vete.

Vazhdimisht

16. Të merren masa, që të minimizohen problematikat e konstatuara për shtesat e bëra në pallatet e ndërtuara para viteve 1993, e konkretisht për:

-kontratat e përgatitura për parcelat ndërtimore dhe të dhënë familjeve përkatëse për të kryer veprimet e mëtejshme noteriale.

-paraqitjet apo plotësimet e dosjeve nga subjektet apo familjarët me aktet e ekspertizës të shoqëruar me emrat e personave kompetent me licencat e tyre;

-shpejtimin e kryerjeve të pagesave të detyrimeve financiare nga subjektet apo familjarët përkatës duke përsëritur herë pas here njoftimet përkatëse.

Vazhdimisht

17. Para hartimit të programit të auditimit duhet të grumbullohen evidenca të përshtatshme e të mjaftueshme për të mbështetur raportin e auditimit në mënyrën më efektive të mundshme duke "vlerësuar Risqet" për të gjetur mënyra më efikente dhe ekonomike për menaxhimin e rreziqeve të fushës së audituar të një subjekti dhe "llogaritur materialitetin" në mënyrë që të sigurohet një standard për përcaktimin e nivelit të tolerueshëm të parregullsive.

Vazhdimisht

18. Në misionet e auditimit duhet respektuar plotësisht afati i njoftimit me shkresë zyrtare i subjektit për auditimin 10 ditë përpara, me qëllim që objektivat kryesore të misionit

të auditimit në subjektin publik që do të auditohet të realizohen, si dhe të krijohen kushte e mundësi bashkëpunimi midis subjektit dhe auditëve.

Vazhdimisht

19. Pavarësisht nga diskutimet e zhvilluara gjatë takimit pajtues, subjekti i audituar duhet t'i formulojë me shkrim vërejtjet dhe vlerësimet për projektraportin, të cilat duhet t'i paraqiten përgjegjësit të grupit të punës jo më vonë se 5 ditë-pune nga zhvillimi i takimit pajtues.

Vazhdimisht

20. Duhet konfirmim zyrtar i subjektit për marrjen në dorëzim të raportit final dhe tu bëhet e ditur subjekteve të audituara të cilët brenda 30 ditëve, janë të detyruar të nxjerrin urdhrin përkatës për konfirmimin e raporti final të auditit, të cilat vlerësojnë përfundimisht dhe marrin përgjegjësinë për shkallën e zbatimit të rekomandimeve dhe të arsyetojnë me shkrim rastet kur nuk merren parasysh rekomandimet e auditit, ose propozimet e tij për masa shpërblim dëmi, disiplinore ose me karakter organizativ.

Vazhdimisht

21. Memorandumet e hartuara nga grupet e punës të jenë të qartë dhe konciz, të mundshëm për të nxjerrë përfundime, si një dokument përmbledhës i raportit final që hartohet, me qëllim për të informuar titullarin, që ka strukturën e auditit.

Vazhdimisht

22. Audituesit duhet të mbajnë akt konstatime dhe procesverbale në subjekt ku të përcaktojnë afatin tre ditor, për ta nënshkruar personi me të cilin mbahet.

Vazhdimisht

23. Struktura e raportit përfundimtar, i auditimit financiar të hartohet konform “*Metodologjisë së auditimit financiar*” ku të raportohen rezultatet e auditimit dhe rekomandimet sipas këtij formati.

Vazhdimisht

24. Seksioni “*Përmbledhja*” e raportit final të auditimit duhet të jetë i formuluar në paragrafë të shkurtër e koncize dhe duhet të synojë që auditit të konsolidojë rezultatin e përgjithshëm, zbulimet kyçe, rekomandimet dhe këndvështrimin e drejtimit. Është e rëndësishme që ky seksion të jetë i formuluar logjikisht dhe i qartë në kuptimin e lexuesit.

Vazhdimisht

25. Të merren masa, që autoriteti kontraktor për çdo tender të caktoj zyrtarisht emrat e punonjësve apo personave të specializuar, për të përcaktuar specifikimet teknike.

Vazhdimisht

26. Të merren masa, që për dosjen e objektit të pronësisë të mos shuhen detyrimet mbi truallin (barrë mbi pasurinë), që shtetasit ■ dhe ■ rezultojnë të kenë vendosur mbi këtë pasuri pranë ZVRPP Tiranë, pavarësisht dhënies së lejes së legalizimit nr. 1520, datë 25.6.2009.

Menjëherë

27. Të merren masa për saktësimin me akt të posaçëm për korrigjimin e gabimit material të sipërfaqes nga 323.8 m² në 323.3 m², për dosjen e objektit informal të subjektit ■ për lejen e legalizimit nr. 1058, datë 23.4.2009.

Menjëherë

28. Të merren të gjitha masat tekniko-organizative për të rritur performancën dhe përsheptimin e mbylljes së dosjeve që janë në proces legalizimi.

Vazhdimisht

C. MASA PËR SHPËRBLIM DËMI

Të merren masa për arkëtimin e vlerave prej **364,733 Euro** dhe **818,544 lekë**, të shkaktuara nga mos përllogaritjet e sakta të penaliteteve, taksave e tarifave sipas subjekteve:

1. Subjekti ■■■ sh.p.k. për vleftën **6,000 Euro**, për objektin “Godinë banimi dhe shërbimi 2, 5, 8, 10 dhe 12 kat me tre kat parkimi nën tokë” në rrugën “Rreshit Çollaku”, me leje legalizimi nr. 523, datë 10.3.2009, pasi në përlllogaritjen e penalteteve për ndryshim destinacioni sipërfaqja prej 200 m² është llogaritur me çmimin 350 € dhe penalteti i llogaritur është 14 000 Euro (20% x (200 x 350 Euro) =14 000 Euro).

Ndryshimi i destinacionit për 200 m² garazh nën tokë për aktivitet tregtar duhet të llogaritet me çmimin për sipërfaqe banimi 500 Euro/m² dhe jo 70% i çmimit, (20% x (200 m² x 500 Euro) = 20 000 Euro) me një diferencë prej 6,000 Euro shumë të cilën duhet ta arkëtojë subjekti ■■■ sh.p.k.

2. Investitor ■■■ sh.p.k. pallat në rrugën “Themistokli Gëmenji” duhet të paguajë vlerën nga përlllogaritja e taksave e penalteteve në shumën **304,137 lekë** dhe **25,932 Euro**.

- Në fakt godina është ndërtuar me 14 kate, nga 8 dhe 10 kate, që ishte leja e ndërtimit, do me thënë janë 4 kate shtesë, si kat shtesë duhet të konsiderohet i gjithë kati 1 dhe jo vetëm një pjesë e tij. Në këto kushte sipërfaqja shtesë e katit 1 duhet të jetë 595.1 m² dhe jo vetëm 96.4 m² që është llogaritur, pra edhe sipërfaqja prej 498.7 m² që është konsideruar si sipërfaqe e miratuar në lejen e ndërtimit nuk është e tillë, pasi i gjithë kati është ndërtim pa lejë, sepse është deklaruar dhe konstatuar njëkohësisht që janë ndërtuar 4 kate shtesë, mbi lejen e miratuar.

Efektet financiare që lindin për sipërfaqen shtesë prej 498.7 m² janë:

- Vlera e taksës së ndikimit në infrastrukturë
(498.7 m² x 27.439 l/m² x 2%) 274.215 lekë
- Vlera e sanksionit sipas periudhës së vetë deklarimit
(20 l/m² x 3 x 498.7m²) 29.922 lekë
- Vlera e penalteteve: 25.932 Euro
- Për sipërfaqe social ekonomike (10% x 498.7m² x 520 Euro)

3. Subjekti ndërtues ■■■ sh.p.k duhet të paguajë vlerën nga përlllogaritja e penalteteve në shumën **127 Euro**.

-Pasi rezulton se sipërfaqja shtesë për të cilën janë llogaritur pagesat për vlerën e taksës së ndikimit në infrastrukturë dhe vlerën e aplikueshme të sanksionit sipas periudhës së vetë deklarimit është 562.7 m², kurse pagesat për penaltetet për legalizimin e shtesave të subjektit ndërtues është llogaritur për sipërfaqen 530.06 m², ose 32.64 m² më pak.

Nga rillogaritja e pagesës për penaltetet për legalizimin e shtesave të subjektit për sipërfaqen 562.7 m², rezulton një diferencë në shumën 127.2 Euro

- 4% x (537 m² x 400 Euro/m²) 8592 Euro
- 10% x (27.7 m² x 400 Euro/m) 1108 Euro

Gjithsej 9700 Euro, janë paguar 9572.8 Euro diferenca 127 Euro.

4. Subjekti ndërtues ■■■ sh.p.k. duhet të paguajë vlerën nga përlllogaritja e penalteteve e taksave në shumën **18,987 lekë**.

-Pasi kati nën tokë sipas lejes së ndërtimit duhej të kishte sipërfaqen 117.45 m², kur leja e ndërtimit ishte vetëm për 3 kate dhe se nuk ka pasur të miratuar kat nën tokë, pra edhe sipërfaqja e katit nën tokë e konsideruar e miratuar prej 117.45 m² duhet të konsideruar sipërfaqe shtesë.

Për sa i përket pagesave, ato duhet llogaritur edhe për sipërfaqen shtesë prej 117.45 m², që për taksën e ndikimit në infrastrukturë është 16,637 lekë (117.45 m² x 28.333 lekë/m² x 0.5%) dhe për vlerën e aplikimit të sanksionit sipas periudhës së vetë deklarimit është 2349 lekë (117.45 m² x 20 lekë/m²), gjithsej 18,987 lekë.

5. Subjekti ndërtues ■■■ duhet të paguajë vlerën nga përlllogaritja e penalteteve në shumën **31,140 Euro**.

-Pasi nuk janë llogaritur dhe kërkuar të paguhen penalitete. Konkretisht, në lejen e ndërtimit është miratuar të ndërtohet godinë banimi me 3 kate + podrum. Në fakt është ndërtuar godinë banimi dhe shërbimi. Në lejen e legalizimit është legalizuar sipërfaqe për banim 573.9 m² dhe sipërfaqe për aktivitet 346 m², që përbëjnë sipërfaqet e katit përdhe dhe katit të parë, të cilat sipas akt kolaudimit janë përkatësisht magazinë dhe shërbime. Në këtë rast rezultojnë të kemi ndryshim destinacioni për këtë sipërfaqe dhe penalitetet për ndryshim destinacioni për të cilat duhet të përgjigjet subjekti janë 31,140 Euro:

20% x(173m ² x 300 Euro/m ² x 2)	20.760 Euro
20% x(173 m ² x 300 Euro/m ²)	10.380 Euro
Gjithsej :	31,140 Euro

6. Subjekti ndërtues ■■■ sh.p.k duhet të paguajë vlerën nga përlllogaritja e penaliteteve në shumën **125,520 Euro**.

-Pasi në rastin konkret koeficienti 70% nuk duhet të përdoret, pasi edhe pse leja e ndërtimit ka qenë për parking, është ndryshuar destinacioni për veprimtari social-ekonomike. Si rrjedhojë subjekti duhet të paguajë vlerën e penalitetit për ndryshim destinacioni si më poshtë:

-Vlera e penalitetit për sipërfaqen me ndryshimin e destinacionit rezulton:	
20% x(676.2m ² x 520 Euro/m ² x 2)	140,649.6 Euro
20% x(256.3m ² x 520 Euro/m ²)	26,655.2 Euro
-Vlera gjithsej	167,304.8 Euro
-Janë paguar penalitete për ndryshim destinacioni	41,784.0 Euro
-Duhet të paguhen penalitete për ndryshim destinacioni	125,520.8 Euro.

7. Subjekti ndërtues ■■■ sh.p.k. duhet të paguajë vlerën nga përlllogaritja e penaliteteve në shumën prej **14,880 Euro**.

-Pasi sipas lejes së ndërtimit kati nën tokë ishte miratuar parking. Në fakt është ndryshuar destinacioni për veprimtari social-ekonomike. Në llogaritjen e vlerës së penaliteteve për ndryshim destinacioni për sipërfaqen 496 m², çmimi prej 500 Euro është shumëzuar me 70% mbështetur në “Marrëveshjen për përcaktimin e treguesve minimalë për efekt të llogaritjes së detyrimeve tatimore në ndërtim”, ku në tabelën e çmimeve minimale të shitjes së apartamenteve për qytetin e Tiranës, thuhet se: “Çmimi për 1 m² sipërfaqe ndërtimi për garazh të mbuluar është 70 % e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas zonave”.

Në këto kushte në rastin konkret koeficienti 70% nuk duhet të përdoret, pasi edhe pse leja e ndërtimit ka qenë për parking, është ndryshuar destinacioni dhe është ndryshuar për veprimtari social – ekonomike. Si rrjedhojë subjekti duhet të paguajë vlerën e penalitetit për ndryshim destinacioni prej 49,600 Euro [20% x 496 m² x 500Euro/m²], nga 34,720 Euro që ka paguar, ose edhe një diferencë prej 14,880 Euro.

8. Subjekti ■■■ sh.p.k. duhet të paguajë vlerën nga përlllogaritja e penaliteteve në shumën prej **7,428 Euro**.

-Pasi sipas lejes së ndërtimit kati nën tokë ishte miratuar parking. Në fakt është ndryshuar destinacioni për veprimtari social-ekonomike. Në llogaritjen e vlerës së penaliteteve për ndryshim destinacioni për sipërfaqen 291.3 m², çmimi prej 425 Euro është shumëzuar me 70% mbështetur në “Marrëveshjen për përcaktimin e treguesve minimalë për efekt të llogaritjes së detyrimeve tatimore në ndërtim”, ku në tabelën e çmimeve minimale të shitjes së apartamenteve për qytetin e Tiranës, thuhet se: “Çmimi për 1 m² sipërfaqe ndërtimi për garazh të mbuluar është 70 % e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas zonave”.

Në këto kushte në rastin konkret koeficienti 70 % nuk duhet të përdoret, pasi edhe pse leja e ndërtimit ka qenë për parking, është ndryshuar destinacioni dhe është ndryshuar për

veprimtari social-ekonomike. Si rrjedhojë subjekti duhet të paguajë vlerën e penaltetit për ndryshim destinacioni prej 24,760.5 Euro [$20\% \times 291.3 \text{ m}^2 \times 425 \text{ Euro/m}^2$], nga 17,332.3 Euro që ka paguar, ose edhe një diferencë prej 7,428 Euro.

9. Vlera **1,272 Euro** nga shoqëria [REDACTED] sh.p.k. mospagim penalteti për legalizimin e shtesave pa leje për kalim pronësie, në kundërshtim me nenin 43 pika 1 të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006.

10. Vlera **1,500 Euro** nga shoqëria [REDACTED] sh.p.k. mospagim penalteti për legalizimin e shtesave pa leje për ndryshim destinacioni të sipërfaqes së ndërtimit, në kundërshtim me nenin 43 pika 1 të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006.

11. Vlera **2,380 Euro** nga shoqëria [REDACTED] sh.p.k. mospagim penalteti për legalizimin e shtesave pa leje për kalim pronësie, në kundërshtim me nenin 43 pika 1 të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006.

12. Vlera **4,810 Euro** nga shoqëria [REDACTED] sh.p.k. mospagim penalteti për legalizimin e shtesave pa leje për kalim pronësie, në kundërshtim me nenin 43 pika 1 të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006.

13. Vlera **67,056 Euro** nga shoqëria [REDACTED] sh.p.k. mospagim penalteti për legalizimin e shtesave pa leje për ndryshim destinacioni të sipërfaqes së ndërtimit, në kundërshtim me nenin 43 pika 1 të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006.

14. Vlera **20,171 Euro** nga shoqëria [REDACTED] sh.p.k. mospagim penalteti për legalizimin e shtesave pa leje për ndryshim destinacioni të sipërfaqes së ndërtimit për ndryshim destinacioni të sipërfaqes së ndërtimit, në kundërshtim me nenin 43 pika 1, të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006.

15. Vlera **14,700 Euro** dhe **161,341 lekë** nga shoqëria [REDACTED] sh.p.k. mospagim penalteti për legalizimin e shtesave pa leje për ndryshim destinacioni të sipërfaqes së ndërtimit, në kundërshtim me nenin 43 pika 1 të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006.

16. Vlera **41,816 Euro** nga shoqëria [REDACTED] sh.p.k. mospagim penalteti për legalizimin e shtesave pa leje për ndryshim destinacioni të sipërfaqes së ndërtimit, në kundërshtim me nenin 43 pika 1 të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006.

17. Deklaruesit [REDACTED] dhe [REDACTED], për vlerën prej **4,100 lekë**, për caktim të gabuar si ndërtim më vete e jo shtesë katesh si dhe për llogaritje të gabuar në interpolimin e vlerës.

18. Deklaruesi "[REDACTED]", për vlerën prej **87,111 lekë** për llogaritje të gabuar të vlerës së parcelës ndërtimore.

19. Deklaruesi [REDACTED] për vlerën prej **22,132 lekë**, për llogaritje të gabuar të vlerës së parcelës ndërtimore.

20. Subjekti [REDACTED] sh.p.k. për vlerën prej **220,736 lekë**, për llogaritje të gabuar në gjoba e penaltete të sipërfaqes 323.3 m^2 , në zbatim të nenit 43 të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006 me ndryshim, e konkretisht:

Sipas nenit 43 të ligjit nr. 9482, datë 03.4.2006 me ndryshime, pagesat për 4% si penaltet duhet të ishte në shumën $323.3 \text{ m}^2 \times 400 \text{ Euro}$ (sipas hartës së çmimeve zona 7/1) = në shumën 5,172.8 Euro, ose sipas kursit 120 lekë për 1 Euro shuma e penaltetit duhet të

ishte = 620,736 lekë. Ndërsa subjekti [REDACTED] ka paguar gjoba për shkelje projekti dhe shkelje te disiplinimit të punimeve ne masën 400.000 lekë respektivisht sipas arkëtimit në datë 23.10.2001 në masën 300,000 lekë dhe sipas mandat arkëtimit nr. 0094598 datë 21.07.2000 lekë 100,000. Pra nuk ka paguar diferencën prej 220,736 lekë (620,736 lekë – 400,000 lekë) për penalitet.

Brenda datës 31.3.2012

D. MASA ADMINISTRATIVE:

Bazuar në nenin 72 të ligjit nr. 9643, datë 20.11.2006 “Për prokurimin publik” i ndryshuar, dhe VKM nr. 1, datë 10.01.2007, “Për rregullat e prokurimit publik” Kreu X, i ndryshuar, për punonjësit e ngarkuar me përgjegjësi në prokurimet e zhvilluar, rekomandohet Agjencia e Prokurimit Publik, të vendosë masën administrative gjobë, me vlerë 50 mijë lekë , për anëtarët e njësisë së prokurimit publik si vijon:

- Zj. [REDACTED] me detyrë Përgjegjëse e Sektorit të Prokurimeve Publike dhe në cilësinë e Juristes së Njësisë së Prokurimeve,
- Zj. [REDACTED] anëtare e njësisë së prokurimit publik,
- Z. [REDACTED] anëtar i njësisë së prokurimit publik,

Masa administrative rekomandohet për shkeljet e kryera në tre prokurime publike dhe konkretisht:

1. “Rikonstruksion i disa ambienteve të zyrës qendrore të ALUIZNI-T”, me tre lote;
2. “Shërbimi i mirëmbajtjes së aparaturave e pajisjeve teknike”;
3. “Shërbimi i ruajtjes dhe sigurisë fizike të ambienteve në administrim të ALUIZNI”.

Me motivimin e mangësive e shkeljeve:

-Nuk u ka kthyer përgjigje apo liruar sigurimet e ofertave operatorëve ekonomik pjesëmarrës në konkurrim, të cilët nuk janë shpallur fitues, veprim që bie ndesh me VKM nr. 1, datë 10.01.2007, Kreu III, pika nr. 2, germa “e”;

-Dokumentet e kërkuara dhe të miratuara nga njësia e prokurimit për të vërtetuar realizimin e disa kërkesave të veçanta të kualifikimit, nuk janë plotësisht dokumente vërtetuese të plota, të sakta e të përshtatshme me kontratat, që janë prokuruar si dhe nuk kanë argumentim me hollësi të tyre. Në VKM nr. 1, datë 10.01.2007, me ndryshimet, Kreu III, pika 3, germa “a”, pasi nuk janë proporcionale dhe të lidhura ngushtë me aftësinë zbatuese, natyrën dhe vlerën e kontratës si dhe kërkesat për gjendjen ekonomike dhe financiare nuk janë në përpjesëtim dhe të lidhura ngushtë me objektin e kontratës. Në vazhdim, në nenin nr. 46 të këtij ligji, mes të tjerave në pikën nr. 3, pasi nuk janë hartuar në mënyrë që të stimulojnë pjesëmarrjen e biznesit të vogël dhe të mesëm, si:

a. Xhiro e realizuar nuk është kërkuar sipas kontratës objekt prokurimi. Kërkesa për realizimin e xhiros mesatare duhej të ishte më e detajuar, pasi të ardhurat që hyjnë në shumën e afarizmit, përbëhen nga 4 zëra, si: *të ardhura nga shitja e produkteve të prodhimit të vet; nga kryerja e shërbimeve; nga shitja e mallrave dhe të tjera shitje e shërbime.* Një gjë të tillë vërtetohet edhe në bilancet kontabël, që janë në qarkullim dhe të detyrueshëm për tu plotësuar nga firmat private. Në këto bilance në formularin përkatës tek pasqyra e fitimeve dhe humbjeve—të ardhurat “të ardhurat që hyjnë në afarizëm” janë përbërë në këto 4 zëra të cilësuar më lart.

Vendosja e të gjithë këtyre katër zërave nuk tregojnë qartë kontratën, që do të prokurohet, si dhe nuk janë proporcionale e të lidhura ngushtë me aftësinë zbatuese dhe natyrën, pasi mund të ketë të ardhura të shumta nga prodhimet e veta dhe kontrata, që prokurohet është për ndërtime, veprime të cilat nuk argumentojnë njëra tjetrën dhe kështu konkurrimi nuk bëhet me bazë e natyrë të njëjtë.

b. Janë kërkuar certifikata të gjendjeve financiare për të tre lotet më vete, por nuk është kërkuar vlefshmëria si afat kohorë e këtyre certifikatave. Pra, duhej kërkuar periudha kohore konkrete, si p.sh. brenda 5 ditëve nga momenti i zhvillimit të tenderit.

c. Për të vërtetuar pasjen e kategorive në licencat profesionale nuk është caktuar institucioni, që e lëshon, sepse licenca japin shumë institucione si dhe është vendosur paraqitja e kategorive të vjetra, në një kohë, që qarkullojnë edhe kategoritë e reja.

d. Për të vërtetuar kualifikime të arsimimit dhe kualifikime profesionale të stafit përgjegjës për menaxhimin e punëve, janë kërkuar kategoritë e drejtuesve teknik dhe drejtuesve elektrik. Nuk janë këto kategoritë, që vërtetojnë kualifikime të arsimimit apo kualifikime profesionale.

e. Për të vërtetuar realizimin me sukses të punëve të ngjashme-të se njëjtës natyrë, njësia e prokurimit nuk ka kërkuar paraqitjen e dokumenteve provë, si akti i kolaudimit, situacionin përfundimtar dhe dokumentin e provë se si janë realizuar punimet.

f. Për të realizuar kërkesën kualifikuese financiare janë vendosur tre klauzola si xhiroja, kopjet e bilanceve dhe certifikata e gjendjes financiare. Këto tre kërkesa janë vendosur me shprehjen “ose” njëren ose tjetrën. Në këto kushte konkurrimi nuk bëhet me bazë të njëjtë krahasimi, madje sipas DST janë vendosur, që duhet dorëzuar të tria njëkohësisht.

-Në kontratën e lidhur me datën 22.06.2010, që ndodhet në dosjen e këtij tenderi, nuk ka të përcaktuar penalitete, çka bie ndesh me DST si dhe Kodin Civil.

-Në tenderin me objekt: “Shërbimi i ruajtjes dhe sigurisë fizike të ambienteve në administrim të ALUIZNI-t”, janë bërë katër procedura me negociim pa shpallje paraprake, që ka këto mangësi:

-Të katër urdhrat e prokurimeve nuk kanë asnjë dokument prove për argumentimin e situatës së gjendjes emergjente.

-Nuk ka kërkuar **ofertat e tre operatorëve ekonomik**, siç parashikohet në VKM, për këtë procedurë, germa “c”, pasi nuk ka paraqitur arsyet e përdorimit të kësaj procedure. Gjithashtu në vazhdim nuk ka ftuar 3 kandidat konkurrues, siç parashikon pikat 2, shkronja “b”, 3, shkronja “b”, e 5, të neni 33, të LPP-së, **autoriteti kontraktor fton jo më pak se 3 (tre) kandidatë, duke garantuar konkurrencë dhe barazi ndërmjet tyre**”.

Kështu, që vlerat e fondeve prej 4,432,576 lekë nuk janë prokuruar e tenderuar qofte edhe me këtë procedure prokurimi, pasi autoriteti kontraktor nuk ka negociuar dhe ftuar asnjë kandidat konkurrues. Kjo mënyrë përcaktimi direkt të fituesit, që ka qenë aktualisht fitues, bie ndesh me LPP, neni 33, pika 6.

E. MASA DISIPLINORE

1. Mbështetur në nenin 37 e 140 të ligjit nr. 7691, datë 12.07.1995 “Kodi i punës në Republikën e Shqipërisë” të ndryshuar, si dhe kontratës të punës, Drejtori i Drejtorisë Qendrore të ALUIZNI-t Tiranë, të fillojë procedurat për dhënien e masës disiplinore:

a. “Zgjidhjen e kontratës së punës”, për:

1. Zj. ■ Drejtorja e Legalizimit, Kompensimit & Urbanizimit.
2. Zj. ■ specialiste e Sektorit të legalizimit.
3. Zj. ■ specialiste e Sektorit të legalizimit.

Pasi në dosjet për legalizimin e shtesave informale në ndërtimet me leje:

- kërkesat dhe vetë deklaratimet sipas formularit "A1" nuk janë nënshkruar nga punonjësit e njësisë bashkiake ose punonjësi i njësisë së legalizimit dhe të shoqërohen me vendimet për sheshet dhe lejet e ndërtimit e KRRR-së, planimetritë përkatëse dhe në përputhje me kërkesat e ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 "*Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin ndërtimeve pa leje*", dhe VKM nr. 871, datë 27.12.2006, "*Për kriteret, procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit*".

-Vërtetimet e pronësisë dhe dokumentet për kalimin e pronësisë apo akt marrëveshjet me pronarët në disa raste nuk janë pjesë e dosjeve në përputhje me ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 "*Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje*", dhe VKM nr. 871, datë 27.12.2006, "*Për kriteret, procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit*".

-Fotografitë e objektit në disa raste nuk janë pjesë e dosjeve sipas kërkesave të Urdhrit nr. 46, datë 18.07.2006 "*Manuali i procedurave mbi procesin e vetë deklaratimit*".

-Projekti i objektit për të cilin është nxjerrë leja e ndërtimit nuk janë pjesë e dosjes në përmbushje të kërkesës sipas VKM nr. 438, datë 28.06.2006, "*Për përcaktimin e kriterëve dhe procedurave dhe dokumentacioni për kualifikim*".

-Dokumenti vërtetues si përfaqësues juridik i shoqërisë e cila sipas vetë deklaratimit kërkon legalizim shtesë objekti në disa raste nuk janë pjesë e dosjes në përmbushje të kërkesës të Urdhrit nr. 46, datë 18.07.2006 "*Manuali i procedurave mbi procesin e vetë deklaratimit*".

-Dokumenti i oponencës mbi qëndrueshmërinë konstruktive të objektit me sipërfaqe tej lejes së miratuar në disa raste nuk janë pjesë e dosjeve, në përmbushje të VKM nr. 438, datë 28.06.2006, "*Për përcaktimin e kriterëve dhe procedurave dhe dokumentacioni për kualifikim*".

-Dokumenti i deklaratës noteriale mbi qëndrueshmërinë konstruktive të objektit nuk janë pjesë e dosjeve, në përmbushje të VKM nr. 871, datë 27.12.2006, "*Për kriteret, procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit*".

-Projektet e plotë arkitektonik të azhurnuar me shtesat e objektit nuk janë me të dhëna të plota në përmbushje të VKM nr. 438, datë 28.06.2006, "*Për përcaktimin e kriterëve dhe procedurave dhe dokumentacioni për kualifikim*".

-Proces verbali i konstatimit të gjendjes ndërtimore të objekteve nuk janë pjesë e dosjes dhe me të dhëna të plota në përmbushje të VKM nr. 515, datë 13.5.2009, dhe Udhëzimit nr. 496, datë 12.10.2009, Urdhrit nr. 46, datë 18.07.2006, "*Manuali i procedurave mbi procesin e vetë deklaratimit*".

-Aktet e kualifikimit të objekteve nuk janë të plotë, me të dhënat në përmbushje të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 "*Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje*", VKM nr. 515, datë 13.5.2009 "*Për përcaktimin e afateve, të mënyrës dhe kohës së ushtrimit nga ALUIZNI të përgjegjësive të zyrave të urbanistikës dhe të këshillave të qarqeve, gjatë procedurave të legalizimit të objekteve informale*".

-Aktet e kolaudimit të objekteve si pjesë e dosjeve nuk janë të plotë ku kryesisht të përcaktohet se në bazë të realizimit faktik është realizuar apo jo projekti i miratuar sipas lejes së ndërtimit në përmbushje të Ligjit nr. 8402, datë 10.09.1998 "*Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit*", UKM nr. 3, datë 15.02.2001 "*Për mbikëqyrjen dhe kolaudimin e punimeve të ndërtimit*".

-Dokumentacioni i përlllogaritjes së taksës së ndikimit në infrastrukturë dhe penaltiteteve për objektet me leje, me shtesa informale në ndërtim të objekteve nuk janë të plotë dhe të i saktë, ku të përcaktohet sipërfaqja shtesë, korespondimin e nr. të pasurisë me zonën kadastrale për çmimet minimale të shitjes për efekt fiskal për qytetin e Tiranës sipas marrëveshjes përkatëse të Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve dhe Shoqatës së Ndërtuesve të Shqipërisë, firmën e specialistit dhe me tabelën përmbledhëse me sipërfaqet shtese sipas kateve bashkëngjitur projektit arkitektonik, për t'ju referuar sipërfaqes së llogaritur në përmbushje të Ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 "*Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje*", VKM nr. 1180, datë 05.08.2008, duke shkaktuar një detyrim nga mos

përlllogaritjet e sakta të penaliteteve në shumën 364,733.2 EURO dhe 818,544 lekë sipas subjekteve.

-Formulari i certifikimit të dosjeve të legalizimit të shtesave informale në ndërtim të objektit me leje nuk është i plotë dhe nuk është pjesë e dosjes në përmbushje të VKM nr. 871, datë 27.12.2006, “Për kriteret procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit” .

Për sa konstatohet më lart në dosjet e kontrolluara kanë përgjegjësi sipas VKM nr. 871, datë 27.12.2006, “Për kriteret procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit” pika 2, “Në përfundim të procesit të kontrollit dhe certifikimit të dokumentacionit teknik, ligjor dhe financiar, ekspertët e drejtorive rajonale të ALUIZNI-t, plotësojnë procesverbalin e dosjes dhe pajisin subjektin me leje legalizimi për objektin informal”, Udhëzimit nr. 496, datë 12.10.2009 “Për procedurat, mënyrat dhe afatin e certifikimit të dokumentacionit të dosjes së legalizimit, të objektit informal i ndryshuar” pika 2, “Dokumentacioni i dosjes së legalizimit, trajtohet nga Drejtoria e Hartografisë, Përpunimit të informacionit gjeografik dhe Regjistrimit fillestar të ndërtimeve të legalizuara, Drejtoria e legalizimit dhe çështjeve juridike dhe Sektori i financës dhe programimit ekonomik”.

b. “Vërejtje me paralajmërim për zgjidhjen e kontratës së punës”, për:

Zj. ■■■ me detyrë, specialiste e sektorit të legalizimit, për mos plotësim në uniformitet të kartelave të pasurive të paluajtshme të legalizuara dhe regjistrave të parcelave ndërtimore.

F. KALLËZIM PENAL

Bazuar në nenin 281 të Kodit të Procedurës Penale kërkojmë nga Prokuroria e Rrethit Gjyqësor Tiranë, fillimin e procedimit penal për konsumimin e figurës së veprës penale të parashikuar nga neni 248 “*shpërdorimi i detyrës*”, i Kodit Penal, kryer nga persona që ushtrojnë funksione publike në Drejtorinë Qendrore të ALUIZNI-t Tiranë, në ngarkim të:

1. Zj. ■■■, me detyrë Drejtore e Drejtorisë e Legalizimit, Kompensimit & Urbanizimit.
2. Zj. ■■■, me detyrë Përgjegjëse e Sektorit të Legalizimit.
3. Zj. ■■■, me detyrë Specialiste e Sektorit të Legalizimit.
4. Zj. ■■■, me detyrë Inspektore e Auditit të Brendshëm (*në fakt ka punuar Specialiste e Sektorit të Legalizimit bazuar në praktikat dokumentare*).

Shënim: Auditimi u krye nga audituesit Artan Mirashi, Ymer Stafa, Vasillaq Peci, Bexhet Zeqiri, Jonel Nasto dhe Ervehe Cumani. Më tej u shqyrtua nga Kryeaudituesi i Departamentit, Drejtori i Departamentit Pullumb Beqiraj dhe Drejtori Juridik dhe Kontrollit të Cilësisë Elvana Tivari, si dhe u verifikua si praktikë nga Drejtori i Përgjithshëm Robert Gjini.

KONTROLI I LARTË I SHTETIT