



KONTROLLI I LARTË I SHTETIT

**Raport përfundimtar për auditimin e ushtruar në Entin Kombëtar të
Banesave**

RAPORT AUDITIMI FINANCIAR

Tiranë, mars 2026

Nr.	Përmbajtja	Faqe
	Legjenda dhe shkurtime	3
I	PËRMBLEDHJE EKZEKUTIVE	4-7
a	Përshkrim i shkurtër i Projektit të Auditimit	4
b	Rëndësia e institucionit dhe auditimit të tij	4
c	Qëllimi i auditimit, periudha nën auditim dhe paraqitja e objektivave	4
d	Metodologjia e përdorur dhe metodat e mbledhjes dhe analizimit të të dhënave	4-5
e	Numri i gjetjeve dhe rekomandimeve	5
f	Paraqitja e gjetjeve kryesore	5-6
g	Paraqitja e rekomandimeve kryesore	6
I.1	Konkluzioni i Përgjithshëm dhe Opinioni i Auditimit	7
II	HYRJA	8-12
1	Objektivat dhe qëllimi	8
2	Identifikimi i çështjes	8
3	Përgjegjësitë e strukturave drejtuese	8-9
4	Përgjegjësitë e audituesve	9
5	Kriteret e vlerësimit	9-10
6	Standardet e auditimit	10-11
7	Metoda e auditimit	11-12
8	Dokumentimi i auditimit	12
III	PËRSHKRIMI I AUDITIMIT	12-72
1	Informacion i përgjithshëm mbi subjektin nën auditim	12-13
2	Përshkrimi i auditimit, sipas drejtimeve të auditimit	13
2.1	Mbi hartimin, miratimin dhe realizimin e programit ekonomik-financiar të shoqërisë.	13-62
2.2	Mbajtja e evidencës kontabël, respektimi i afateve për nxjerrjen dhe miratimin e bilancit nga organet drejtuese të shoqërisë, si dhe dërgimi dhe miratimi i tij në organet e varësisë, analiza e debitorëve, kreditorëve, derdhja e detyrimeve fiskale, sigurime shoqërore etj., ndaj buxhetit të shtetit. Inventarizimi i pronës publike.	62-72
IV	REKOMANDIME	72-78

Lista e shkurtimeve

KLSH	Kontrolli i Lartë i Shtetit
EKB	Entit Kombëtar i Banesave
MFE	Ministria e Financave dhe Ekonomisë
MAS	Ministria e Arsimit dhe Sportit
MFK	Menaxhimi Financiar dhe Kontrolli
NA	Nëpunës Autorizues
NZ	Nëpunës Zbatues
GMS	Grupi i Menaxhimit Strategjik
NjAB	Njësia e Auditimit të Brendshëm
AB	Auditi i Brendshëm
MAB	Manuali i Auditimit të Brendshëm
AQT	Aktive të Qëndrueshme të Trupëzuara
UMF	Udhëzim i Ministrisë së Financave
VKM	Vendim i Këshillit të Ministrave
VKB	Vendim i Këshillit Bashkiak
AShK	Agjencia Shtetërore e Kadastrës
NjA	Njësi Administrative
ShA	Shoqëri Anonime
NjP	Njësia e Prokurimit
BOE	Bashkim i Operatorëve Ekonomikë
OE	Operator Ekonomik
KVO	Komisioni i Vlerësimit të Ofertave
ISSAI	Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit
INTOSAI	Organizata Ndërkombëtare e Institucioneve Supreme të Auditimit
IFAC	Federata Ndërkombëtare e Kontabilistëve
IPSAS	Standardet Ndërkombëtare të Kontabilitetit në Sektorin Publik

I. PËRMBLEDHJE EKZEKUTIVE

1. Përshkrim i shkurtër i Projektit të Auditimit.

Objekt i veprimtarisë së Entit Kombëtar të Banesave është financimi, ndërtimi dhe shitja e banesave në kushtet e konkurrencës së lirë, për sigurimin e të ardhurave të mjaftueshme për vazhdimin e veprimtarisë, për mbështetjen e politikave sociale të strehimit dhe për sigurimin e banesave me kosto të ulët, në përputhje me Ligjin nr. 9232, datë 13.05.2004 “Për programet e strehimit të banorëve të zonave urbane”, i ndryshuar.

EKB bën sistemimin me strehim të qytetarëve të pastrehë, në bazë të listës emërore të miratuar nga organet e pushtetit vendor.

Objekti, qëllimi dhe fushëveprimi i auditimit është financiar aktivitetit të subjektit për periudhën nga 01.01.2023 deri më datë 01.10.2025.

Është audituar aktiviteti i Institucionit për periudhën e auditimit, fokusuar kryesisht në operacione financiare, por jo vetëm. Konkretisht shpenzime për investime, programimi dhe realizimi i plan-biznesit, etj.

b. Rëndësia e institucionit dhe e auditimit të tij:

Auditimi i Entit Kombëtar i Banesave është thelbësor për të siguruar përdorimin e drejtë, efikas dhe transparent të fondeve publike. Ai ndihmon në verifikimin e ligjshmërisë së shpenzimeve, rrit përgjegjshmërinë e institucionit dhe parandalon keqmenaxhimin financiar. Përmes auditimit përmirësohet performanca institucionale, forcohet besimi i publikut dhe sigurohet që burimet financiare të përdoren për përmbushjen e objektivave të institucionit dhe interesit publik.

c. Qëllimi i auditimit ku përcaktohet dhe periudha nën auditim, paraqitja e objektivave të cilat janë të njëjta me drejtimit e auditimit të tij:

Qëllimi i këtij auditimi është dhënia e opinionit mbi pasqyrat financiare për periudhën nga data 01.01.2023, deri më 31.12.2024. Në këtë kontekst, qëllimi i auditimeve financiare është që të japë garanci dhe të rrisë nivelin e besimit të përdoruesve të pasqyrave financiare. Për të gjitha problematikat e konstatuara janë dhënë rekomandime për përmirësime me synim ndërmarrjen e masave dhe veprimeve korigjuese nga Enti Kombëtar i Banesave. Në përmbushje të qëllimit të auditimit, janë shqyrtuar çështjet e mëposhtme:

- a) Mbi hartimin, miratimin dhe realizimin e programit ekonomiko-financiar të shoqërisë;
- b) Mbi rregullshmërinë e kryerjes së shpenzimeve me arkë dhe bankë;
- c) Mbajtja e evidencës kontabël, respektimi i afateve për nxjerrjen dhe miratimin e bilancit nga organet drejtuese të shoqërisë, si dhe dërgimi dhe miratimi i tij në organet e varësisë, analiza e debitorëve, kreditorëve, derdhja e detyrimeve fiskale, sigurime shoqërore etj., ndaj buxhetit të shtetit. Inventarizimi i pronës publike.

d. Metodologjia e përdorur dhe metodat e mbledhjes dhe analizimit të të dhënave:

Metodologjia e përdorur për kryerjen e këtij auditimi është mikse, sasiore dhe cilësore. Auditimi është kryer mbi bazë risku. Nisur nga gjykimi dhe ndjeshmëria e zonave të llogarisë, duke ditur që materialiteti shpreh nivelin maksimal nivelin të devijimit, që audituesi e vlerëson si të mundshëm për të influencuar te përdoruesit e informacionit financiar, kemi përcaktuar materialitetin në masën 2% për të gjitha zonat e llogarisë të planifikuara për t’u audituar. Nën gjykimin profesional të audituesit, grupi i punës ka marrë në konsideratë faktorët e riskut prej 0.7% për paga/sigurime dhe 0.7% për shpenzimet (*mallra dhe shërbime*). Për periudhën objekt auditimi që auditohen pasqyrat financiare për vitin **2024** niveli i materialitetit pranohet në vlerën **2,437 mijë lekë** dhe gabimi i lejuar (10% - 20%) në vlerën 150,423 mijë lekë, ku për t’u konsideruar, pasi gjatë kryerjes së testeve të kontrollit është arritur në përfundimin që sistemet e kontrollit të brendshëm kanë risk të ulët deri në të moderuar. Metodologjia e aplikuar gjatë

planifikimit konsiston në auditimin e të dhënave të siguruara nga vetë subjekti. Mbi transaksionet u aplikuan: - teste të kontroleve për të verifikuar se si kanë funksionuar sistemet e kontrollit të brendshëm (*u analizua menaxhimi financiar dhe kontrolli*). Grupi i auditimit ka audituar mbi 50% të transaksioneve të likuidimeve nëpërmjet bankës dhe auditimin e blerjeve dhe shërbimeve, ku vlera e blerjes është e konsiderueshme. Metodot e auditimit janë bazuar tek kombinimi i testeve të ndryshme të auditimit. Në varësi të çështjeve të auditimit dhe vlerësimit të audituesve, janë përdorur veçmas ose të kombinuara metodat dhe teknikat e mëposhtme verifikimi i transaksioneve, shqyrtimi i raporteve dhe dokumentacionit, intervistat, verifikimi në sistem dhe terren.

e. Numri i gjetjeve dhe rekomandimeve. Nga shqyrtimi i evidencave, rezultoi se institucioni për periudhën nën auditim paraqet të meta dhe mangësi në disa prej drejtimeve veprimtarisë. Grupi i auditimit ka konstatuar **8** gjetje dhe ka dhënë **11** rekomandime të karakterit organizativ.

2. Përshkrimi i gjetjeve kryesore dhe rekomandimeve.

f. Paraqitja e gjetjeve kryesore:

Gjetjet më të rëndësishme shpjegohen shkurtimisht sipas drejtimeve më poshtë:

1. Nga auditimi i procesit të hartimit dhe miratimit të programeve ekonomiko financiare të vitit 2023,2024 dhe 2025 u konstatua se:

- Programet ekonomiko financiare të vitit 2023, 2024, 2025 nuk janë miratuar nga Ministria e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit.

- Relacionet e programeve ekonomiko financiare të vitit 2023, 2024 dhe 2025 janë dërguar për miratim në Këshillin Drejtues jashtë afatit 1 dhjetor të përcaktuar në Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “*Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror*” kreu III pika 2.

- Nuk janë hartuar raporte periodike të realizimit të programit ekonomik të viteve 2023,2024 dhe 2025 dhe nuk janë publikuar në faqen zyrtare të Entit Kombëtar të Banesave raportet periodike të realizimit të programeve ekonomike nga Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Banesave.

2. Nga auditimi i të dhënave të programit ekonomik të vitit 2023, 2024 dhe 2025 dhe relacionet e programeve ekonomiko financiar, konstatohet se nuk janë planifikuar sasitë e shitjes së banesave (apartamentet dhe njësite të shërbimit) që Enti Kombëtar i Banesave ndërton me fondet e veta.

3. Nga auditimi i kontratave të lidhura me subjektin “S.” ShPK me vlerë 87,764,918 lekë me TVSh për investim në ndërtim banesë , Kontrata e lidhur me subjektin “K.” ShPK me vlerë 90,817, 943 lekë me TVSh për investim në ndërtim banesë dhe “I.” ShPK me NIPT J....W me vlerë 104,489,195 lekë me TVSh për investim në ndërtim banesë nuk janë dërguar për miratim në Këshillin Drejtues.

4. Nga analiza e “Të drejta të arkëtueshme dhe të tjera” rezulton se shoqëria nuk ka një metodologji të aprovuar për të aplikuar në mënyrë të unifikuar zhvlerësimin e klientëve. Në listën e klientëve për tu arkëtuar, përfshihen klientë nga përmbajtja Fierzë, Kukës të vitit 1995 për shumën 612 milion lekë, për të cilat shoqëria nuk ka kryer procedurën ligjore për çregjistrimin nga kontrolli të shumave të pashpresë arkëtimi në përputhje me SKK.

g. Paraqitja e rekomandimeve kryesore:

Me qëllim zgjidhjen e problematikave të konstatuara nga gjetjet, janë dhënë disa rekomandime si vijon:

1. Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Banesave të marre masa që Programin Ekonomiko Financiar të vitit pas miratimit në Këshillin Drejtues, ta dërgojë për miratim në Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit.

2. Drejtoria Ekonomike në Bashkëpunim me Drejtorinë Teknike të marrin masa që në planifikimin e programit ekonomik të përcaktojnë sipërfaqet që do të ndërtohen sipas objekteve , numrin e banesave dhe garazheve dhe njësisë të shërbimit sipas sipërfaqes së tyre dhe programimin e kostos së tyre dhe çmimet fillestare të shitjes të tyre.

3. Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Banesave të marre masa që kontratat që lidhen me subjektet për investimet në ndërtim të banesave të dërgohen për miratim në Këshillin Drejtues të Entit Kombëtar të Banesave si dhe të ndiqen procedurat ligjore për monitorimin e zbatimit të kontratave.

4. Shoqëria të marrë të gjitha masat për standartizimin e plotë të proceseve të administrimit të klientëve, duke përfshirë:

- përdorimin e fondeve të unifikuara për përlllogaritjen e kësteve, kamatëvonesave dhe zhvlerësimit;

- vendosjen e procedurave të qarta për zbatimin e politikës në të gjitha degët;

Zbatimin e kontrolleve periodike nga njësia qendrore për të verifikuar saktësinë dhe përputhshmërinë e të dhënave të raportuara.

I.1. Konkluzioni dhe Opinioni i Auditimit:

Bazuar në rezultatet e auditimit në Entin Kombëtar të Banesave, KLSH-ja ka dhënë **“Opinion të pamodifikuar** për pasqyrat financiare. Referuar gjetjeve të auditimit për përmirësimin e gjendjes janë dhënë rekomandimet përkatëse të klasifikuara në rekomandime të karakterit organizativ.

OPINIONI I AUDITIMIT

I. Opinion mbi pasqyrat financiare për vitin-2024:

Grupi i auditimit të KLSH-së, ka audituar pasqyrat financiare të Entit Kombëtar të Banesave për periudhën ushtrimore nga data 01.01.2024, deri më 31.12.2024, të cilat përfshijnë pasqyrat e pozicionit financiar, të performancës financiare, të ndryshimit të aktiveve, të fluksit të mjeteve monetare dhe shënimet shpjeguese. Auditimi ka përfshirë ekzaminimin, në bazë testimesh, të dokumenteve që mbështesin shumat dhe shpalosjet në pasqyrat financiare, ku u bë vlerësimi i parimeve kontabël të përdorura dhe vlerësimeve të bëra nga drejtuesit, si dhe vlerësimi i paraqitjes së përgjithshme të pasqyrave financiare.

Opinionin:

Në opinionin tonë, pasi kemi marrë evidenca dhe dëshmi të mjaftueshme dhe të përshtatshme të auditimit, nga auditimi në pasqyrat financiare të Entit Kombëtar të Banesave janë evidentuar devijime nga kuadri ligjor dhe rregullator në fuqi të përshkruara në paragrafin e “Bazës për Opinionin”, që në gjykimin profesional të audituesit të pavarur janë materiale, por jo të përhapura dhe justifikojnë dhënien e një opinionin të “Modifikuar”¹, e shprehur kjo në bazën për opinionin.

Bazat për opinionin të kualifikuar:

Ne kemi kryer auditimin tonë në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Auditimit të Sektorit Publik. Përgjegjësitë tona lidhur me këto standarde janë përshkruar më hollësisht në seksionin “Përgjegjësitë e Audituesit për Auditimin e Pasqyrave Financiare”, pjesë e Raportit Përfundimtar të Auditimit. Ne jemi të pavarur kundrejt subjektit të audituar, e theksuar kjo në ISSAI-n 10-Deklarata e Meksikës mbi Pavarësinë e SAI-t, si dhe ISSAI 30-Kodi Etik, apo edhe çështje të tjera

¹ Sipas Manualit të Auditimit Financiar të KLSH-së miratuar me Vendimin nr. 246, datë 19.12.2022 të Kryetarit të KLSH-së, Kapitulli VII, pika 4.2, (fq 54, 60-61): “Opinionin i modifikuar” do të jepet në rastet kur audituesi ka marrë dëshmi të mjaftueshme dhe të përshtatshme të auditimit dhe arrin në përfundimin se: anomalitë apo rastet e mospërputhshmërisë, individualisht ose së bashku, janë materiale, por jo të përhapura, në llogaritë vjetore apo transaksionet në fjalë;

që lidhen me auditimin e pasqyrave financiare. Ne i kemi përmbushur përgjegjësitë tona etike, në përputhje me standardet e sipërpërmendura. Gjithashtu, ne besojmë se dëshmitë e mara gjatë punës sonë audituese janë të mjaftueshme dhe të përshtatshme për të siguruar bazat për përgatitjen e opinionit të auditimit.

Në dhënien e opinionit, ne kemi marrë në konsideratë vlerën e materialitetit prej 2,437 mijë lekë, llogaritur mbi shpenzimet faktike të vitit 2024, si dhe anomalit më poshtë:

- Referuar shënimeve shpjeguese nr.2 “Të drejta të arkëtueshme dhe të tjera” për pozicionin financiar “Klient” në vlerën 2,589,356 mijë lekë të ndara në afatshkurtër 159,275 mijë lekë dhe afatgjatë në vlerën 2,430,081 mijë lekë (2023: 2,693,829 mijë lekë ndarë në afatshkurtër 242,949 mijë dhe afatgjatë 2,450,880 mijë lekë). Nga analiza e “Të drejta të arkëtueshme dhe të tjera”, rezultoi se shoqëria nuk ka një metodologji të aprovuar për të aplikuar në mënyrë të unifikuar zhvlerësimin e klientëve.

Në listën e klientëve për tu arkëtuar, përfshihen klientë nga përmbytja Fierzë, Kukës të vitit 1995 për shumën 612 milion lekë, për të cilat shoqëria nuk ka kryere procedurën ligjore për çregjistrimin nga kontrolli të shumave të pashpresë arkëtimi në përputhje me SKK.

-Referuar regjistrin të aktiveve afatgjata materiale të vënë në dispozicion nga shoqëria rezultuan disa mangësi në përmbajtjen dhe cilësinë e informacionit të raportuar. Konkretisht, mungojnë ose janë të pasakta të dhënat për “Kodifikimin unik të aktive për identifikim të saktë, të dhëna ekonomike dhe informacion mbi pronësinë, përfshirë furnitorin dhe identifikimi i personit përgjegjës për secilin aktiv.

-Zëri “të ardhurat financiare” në vlerën 48,137 mijë lekë (2023; 45,659 mijë lekë), rezulton se ky zë lidhet me të ardhurat nga interesat dhe pagesat e vonuara të klientëve, përlllogaritja e të cilave kryhet manualisht nga secila degë dhe jo sipas një formati të unifikuar dhe automatik nga një sistem i dedikuar për mbajtje dhe përlllogaritjen e detyrimeve të klientëve. Si rrjedhojë, nuk jemi në gjendje të marrim një siguri të arsyeshme mbi saktësinë e tyre.

II. HYRJA

Mbështetur në Ligjin nr. 154/2014, datë 27.11.2014, “Për organizimin dhe funksionimin e Kontrollit të Lartë të Shtetit”, dhe në zbatim të Programit të Auditimit nr. 1049/1 prot., datë 03.11.2025, miratuar nga Kryetari i KLSH-së, nga data 04.11.2025 deri më datë 31.12.2025, në subjektin Enti Kombëtar i Banesave për periudhën nga data 01.01.2023, deri më 01.10.2025, u krye auditimi “Mbi auditimin financiar”, nga grupi i auditimit me përbërje:

1.H. I. (Përgjegjës grupi)

2.M. H., anëtar

3.L. G., anëtar

OBJEKTIVAT, FUSHËVEPRIME DHE METODOLOGJIA

1. Objektivat dhe qëllimi: Objekti i auditimit financiar është dhënia e opinionit me siguri të arsyeshme, nëse për vitet 2023-2024, transaksionet financiare dhe ngjarjet ekonomike janë raportuar drejtë dhe saktë në pasqyrat financiare të subjektit të audituar, në referencë të kuadrit ligjor të raportimit financiar në fuqi. Për auditimin financiar, qëllimi është të vlerësohet nëse rezultatet dhe gjendja financiare e raportuar e subjektit që auditohet, si dhe përdorimi i burimeve është paraqitur saktë dhe në përputhje me rregullat e raportimit financiar, si në fushën e të ardhurave dhe atë të shpenzimeve. Qëllimi i auditimit të pasqyrave financiare është që ti bëhet e njohur nivelit drejtues të Shoqërisë, si dhe rritja e shkallës së besimit të përdoruesve të pasqyrave

financiare, nëpërmjet shprehjes së një opinionit nga ana jonë nëse pasqyrat financiare janë përgatitur në të gjitha aspektet materiale, në përputhje me kornizën e zbatueshme të raportimit financiar, si një mekanizëm kontrolli për të siguruar përgjegjshmërinë në menaxhimin financiar. Në përfundim të auditimit, hartohet Raporti i Auditimit, i cili përfshin dhënien e opinionit mbi bazën e vlerësimeve dhe të gjetjeve, si dhe dhënien e rekomandimeve për përmirësimin e veprimtarisë së Entit Kombëtar të Banesave.

2. Identifikimi i çështjes: Përcaktimi i nivelit të duhur të materialitetit, për të mundësuar kryerjen e saktë të auditimit (ISSAI 13), nëpërmjet një pune audituese sistematike me zgjedhje, duke saktësuar përputhshmërinë ligjore të akteve normative me qëllim që auditimi t'i shërbejë subjektit në marrjen e masave për përmirësimin e punës në të ardhmen dhe për të bërë të mundur evidentimin në kohë të mangësive dhe shkeljeve për përmirësimin e gjendjes. Në bazë të kriterëve të vlerësimit e gjykimit profesional, audituesit kanë bërë vlerësimin e rezultateve të testeve të kontrollit, analizimin dhe klasifikimin e gabimeve të zbuluara, si dhe është bërë vlerësimi i evidencave të grumbulluara për sa i përket mjaftueshmërisë dhe përshtatshmërisë për qëllimet e auditimit. Procedurat e kryera, varen nga gjykimi profesional i audituesit, përfshirë vlerësimin e rrezikut material, për shkak të mashtrimit apo gabimit që do përdoren për procedura auditimi që janë me të përshtatshme për rrethanat. Nisur nga procedurat e ndjekura për auditim, ne besojmë se evidencat e mbledhura janë të mjaftueshme dhe të përshtatshme për të dhënë opinionin tonë mbi veprimtarinë ekonomiko-financiare të Entit Kombëtar të Banesave.

3. Përgjegjësitë e strukturave drejtuese: Administratori i Shoqërisë në cilësinë edhe të Nëpunësit Autorizues (NA) dhe Përgjegjësi i Sektorit të Financës në cilësisë e Nëpunësit Zbatues (NZ), janë përgjegjës për përgatitjen e pasqyrave financiare në përputhje me kuadrin normativ të zbatueshëm të raportimit financiar në sektorin publik dhe për mirëfunksionimin e sistemit të kontrollit të brendshëm, i cili garanton përgatitjen dhe paraqitjen e drejtë të pasqyrave financiare. Titullarët e njësive publike përgjigjen për vendosjen e përmbushjen e qëllimeve dhe të objektivave të njësive publike, nëpërmjet krijimit të një sistemi të përshtatshëm dhe efektiv të menaxhimit financiar dhe kontrollit, si dhe përdorimit të fondeve publike, në mënyrë të ligjshme, me ekonomi, efektivitet dhe efikasitet.

4. Përgjegjësitë e audituesve: Përgjegjësia jonë është që të shprehim një opinion në lidhje me pasqyrat financiare të Entit Kombëtar të Banesave dhe një opinion në lidhje me përputhshmërinë e aktivitetit të subjektit të audituar me aktet ligjore dhe nënligjore për buxhetin, prokurimin dhe menaxhimin financiar dhe kontrollin e brendshëm. Auditimi është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Auditimit ISSAI sipas INOTSAI, të cilat kërkojnë që audituesi të respektojë kërkesat etike dhe të planifikojë dhe kryejë auditimin me qëllim arritjen e një sigurie të arsyeshme në dhënien e opinionit, sipas evidencës së kërkuar dhe të vënë në dispozicion të auditimit. Audituesit kanë zbatuar parimet e auditimit financiar: Etika dhe pavarësia, Kontrolli i cilësisë, Menaxhimi i grupit të auditimit dhe aftësive të tyre, si dhe Parimet lidhur me konceptet bazë të auditimit. Gjithashtu, janë zbatuar pohimet rreth klasave të transaksioneve dhe ngjarjeve për periudhën nën auditim, si përkatësia, plotësia, saktësia dhe vlerësimi, periudha, klasifikimi dhe kuptueshmëria, ligjshmëria dhe rregullsia, ekzistenca, të drejtat dhe detyrimet, plotësia, vlerësimi dhe alokimi, transaksionet, të drejtat dhe detyrimet. Në cilësinë e audituesit të jashtëm publik, kemi përgjegjësinë për garantimin e sigurisë së arsyeshme, nëse veprimtaria e Entit Kombëtar të Banesave është zhvilluar në përputhje me kriteret e paracaktuara, si dhe për të konkluduar me një raport auditimi që përfshin një opinion. Siguria e arsyeshme është një nivel i lartë sigurie, por nuk

garanton që auditimi i kryer në përputhje me standardet mundëson identifikimin e çdo gabimi apo anomalie që mund të ekzistojë. Përveç standardeve ISSAI, audituesit e KLSH-së kanë aplikuar gjykimin dhe skepticizmin profesional gjatë veprimtarisë audituese. Audituesit kanë përgjegjësi në identifikimin e çështjeve më të rëndësishme lidhur me auditimin e veprimtarisë së subjektit, në raport me kriteret e paracaktuara të auditimit, të nxjerra nga aktet ligjore, nënligjore, si dhe ato rregullative mbi të cilat subjekti i audituar mbështetet në ushtrimin e veprimtarisë së tij, me përjashtim të rasteve kur kuadri ligjor nuk lejon vënien në dispozicion të tyre për publikun ose në raste të rralla kur vetë ne vendosim që këto çështje nuk duhet të përfshihen në raport për shkak të pasojave negative që publikimi i tyre mund të sjellë në publikun e gjerë. Audituesit kanë përgjegjësi që të zbatojnë parimet që lidhen me procesin e auditimit, të sanksionuara në ISSAI/IFPP-100 “*Parimet themelore të auditimit të sektorit publik*”, paragrafi 44-51.

5. Kriteret e vlerësimit: Kriteret e vlerësimit të përdorura në këtë auditim e kanë burimin në legjislacionin bazë e dytësor, në dispozita të tjera si dhe kuadrin rregullator përkatës sipas çështjeve të auditimit:

Ligji nr. 154/2014, datë 27.11.2014 “Për organizimin dhe funksionimin e Kontrollit të Lartë të Shtetit, Ligji nr. 7582, datë 13.07.1992 “Për ndërmarrjet shtetërore” i ndryshuar; Ligji nr. 9720, datë 23.04.2007 “Për auditimin e brendshëm në sektorin publik” i ndryshuar; Ligji Nr. 10296, datë 08.07.2010 “Për Menaxhimin dhe Kontrollim Financiar” i ndryshuar; Ligji nr. 8438, datë 28.12.1998 “Për tatimin mbi të ardhurat” i ndryshuar; Ligji nr. 7703, datë 11.05.1993 “Për sigurimet shoqërore në RSH”, të ndryshuar me ligjin nr. 104/2014, datë 31.07.2014; Ligji nr. 7870, datë 13.10.1994 “Për Sigurimet Shëndetësore në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar; Ligji nr. 9643, datë 20.11.2006 “Për prokurimin publik”, i ndryshuar; etj. VKM Nr. 198, datë 04.05.1993 “Për krijimin e Entit Kombëtar të Banesave” i ndryshuar; VKM nr. 914, datë 29.12.2014 “Për miratimin e rregullave të prokurimit publik”, i ndryshuar, si dhe aktet e tjera normative në zbatim të tyre; VKM nr. 148, datë 13.2.2008 “Për përcaktimin e procedurave për blerjen e banesave, me kosto të ulët, në treg”; VKM nr. 407, date 29.8.2002 “Për mënyrën e trajtimit me strehim te invalidëve paraplegjikë dhe tetraplegjikë”; VKM nr. 456, datë 16.4.2008 “Për procedurat e vlerësimit dhe të shitjes, si dhe kriteret e përcaktimit të çmimit të shitjes së truallit familjeve, që përfitojnë banesa me kosto të ulët”; VKM nr. 632, datë 21.11.2001 “Për mënyrën e pagesës së banesës që të verbrit e grupit të parë përfitojnë nga enti kombëtar i banesave”; VKM nr. 814, datë 3.12.2004 “Për normat e strehimit për familjet që përfitojnë nga programet sociale të strehimit”; VKM nr. 642, datë 11.10.2005 “Për këshillat mbikëqyrës të shoqërive anonime shtetërore” i ndryshuar; VKM nr. 870 Date 14.12.2011 “Për trajtimin financiar të punonjësve që dërgohen me shërbim jashtë vendit; VKM nr. 997, datë 10.12.2010 “Për trajtimin financiar të punonjësve që dërgohen me shërbim jashtë qendrës së punës, brenda vendit” i ndryshuar; VKM nr. 864, date 23.07.2010 “Për pajisjen me numër telefoni celular të personave juridikë, publikë”; Udhëzimi i METE nr. 315, datë 08.04.2009 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital tërësisht shtetëror”; Udhëzim nr. 6257, datë 02.09.2008 “Mbi përcaktimin e masës së subvencionit për familjet që përfitojnë kredi të lehtësuara nga shteti” i ndryshuar; Udhëzim nr. 6, datë 3.9.1992 “Për zbatimin e ligjit nr. 7582, datë 13.7.1992 “për ndërmarrjet shtetërore”; Statuti i Entit Kombëtar të Banesave;

Rregullorja e brendshme dhe Rregullore të tjera të funksionimit të institucionit. Etj.

6. Standardet e auditimit:

□ ISSAI 100 “*Parimet themelore të auditimit të sektorit publik*”, i cili përcakton parimet themelore për auditimin e sektorit publik në përgjithësi;

- ISSAI 2000-2899 “Udhëzues të Auditimit Financiar”;
- ISSAI 2300 “Planifikimi i auditimit të pasqyrave financiare”;
- INTOSAI GOV 9100 “Udhëzues mbi Standardet e Kontrollit të Brendshëm për Sektorin Publik”;
- INTOSAI GOV 9110 “Udhëzues mbi raportimin e efektivitetit të kontrolleve të brendshëm”;
- Standardet Kombëtare të Kontabilitetit;
- Standardet Ndërkombëtare të Auditimit (SNA) të Federatës Ndërkombëtare të kontabilistëve IFAC;
- Manuali i Auditimit Financiar dhe i Përputhshmërisë të KLSH-së;
- Standardet Ndërkombëtare të Auditimit mbi Raportimin e Audituesit të Pavarur, (IFAC);
- Kodit Etik dhe Rregullorja e Procedurave të Auditimit të KLSH.

7. Metoda e auditimit: Është përdorur metoda e auditimit mbi bazë risku dhe me zgjedhje periudhash. Qasja audituese e KLSH-së është metodologji e bazuar në vlerësimin dhe menaxhimin e riskut të auditimit në subjektin që auditohet, e cila shërben për kryerjen e auditimit me efikasitet dhe efektivitet, duke u fokusuar në natyrën, kohën dhe shtrirjen e procedurave të auditimit në fushat materiale dhe që vlerësohen me nivel të lartë risku. Nën gjykimin profesional të audituesve të pavarur, bëhet përzgjedhja e kampioneve për ekzaminim në zërat e shpenzimeve.

Vlerësimi bazuar në riskun dhe materialitetin²:

Nisur nga gjykimi dhe ndjeshmëria e zonave të llogarisë, duke ditur që materialiteti shpreh nivelin maksimal të devijimit, që audituesit e vlerëson si të mundshëm për të influencuar te përdoruesit e informacionit financiar, kemi përcaktuar materialitetin në masën 2% për të gjitha zonat e llogarisë të planifikuara për t’u audituar.

Për arritjen e konkluzionit vlerësues, janë përdorur teknikat e auditimit:

1. Kontrolli aritmetik:

Duke konsideruar faktin se kontabiliteti konsiston në thelb në regjistrimin e fakteve në një formë numerike, si dhe në paraqitjen sintetike të tyre, por midis regjistrimit fillestar të fakteve dhe paraqitjes së tyre në formë sintetike, që janë edhe qëllimi i tij, bëhen një seri veprimesh që kanë të bëjnë me evidentimin në llogari, mbartjet, klasifikimin dhe rigrupimin. Kontrolli aritmetik u krye me qëllim që të sigurohemi nëse veprimet e llogaritjes dhe të hedhjeve në llogaritë përkatëse, që përfundojnë me nxjerrjen e gjendjeve sintetike, nuk përmbajnë asnjë gabim. (*Ditari i kontabilizimit të urdhër shpenzimeve*);

2. Kontrolli me anë të pjesëve justifikuese:

Edhe pse kontabilizimet nuk përmbajnë asnjë gabim aritmetik, ai mund të jetë i gabuar, nëse regjistrimet e bëra nuk korrespondojnë me realitetin. Kontrolli me zgjedhje i pjesëve justifikuese (Urdhër shpenzimeve) konstatoi nëse shifrat e kaluara kanë pasur justifikim të mjaftueshëm dokumentar. Udhëzimi nr. 30, datë 27.12.2011, “Për menaxhimin e aktiveve në njësitë e sektorit publik” i ndryshuar;

3. Inspektimi fizik dhe kontrolli i gjendjeve ekzistuese:

Konsistoi në ekzaminimin e aktiveve, të llogarive, të librave kontabël etj.,. Kontrolli kontabël i ushtruar ekzaminon përputhjen ndërmjet regjistrimit kontabël dhe pjesëve justifikuese përkatëse, duke u siguruar edhe për ekzistencën reale të aktiveve në subjekt;

² ISSAI 1320 (ISA 320) trajtojnë përgjegjësinë e audituesit për të zbatuar konceptin e materialitetit në planifikimin dhe kryerjen e një auditimi të pasqyrave financiare, në funksion të zbulimit dhe korrigjimit të anomalive. Një trajtim i tillë i ngjashëm mund të përdoret edhe në rastet e auditimit të përputhshmërisë, ku natyrisht një rol të rëndësishëm ka gjykimi profesional i audituesit.

4. Kontrolli i vlerësimit:

Kontrolli i vlerësimeve përcaktoi nëse vlerat që u atribuohen gjendjeve ekzistuese janë të sakta, nëse pasuritë duhet të qëndrojnë në bilanc me vlerat që u janë vendosur atyre;

5. Konfirmim nga të tretët:

Nëse subjekti që auditohet ka të konfirmuara (Rakorduar) me të tretët informacionet që vërtetojnë ekzistencën e operacioneve, detyrimeve, të tepërcave ose të çdo regjistrimi tjetër;

6. Kontrolli sipas një treguesi:

Përdorimi i treguesve statistikorë me qëllim që të kërkohen fakte ose të dhëna “*jashtë normales*”, që përbëjnë tregues të parregullsisve kontabël. Mund të përmendim: mungesa e pjesëve justifikuese, gabimet e shpeshta në datat, numrat, referencat e brendshme, të emrave, regjistrime pak të lexueshme, shifra të renditura keq, korrigjime të shumta të shifrave etj.,.

- Verifikimi i transaksioneve është marrë informacioni për një rrethanë ose transaksion nga dy burime duke kryer krahasueshmërinë e tyre.

- Intervistimi është përdorur gjatë marrjes verbale të informacionit nëpërmjet pyetjeve drejtuar personelit kyç të subjektit që auditohet.

- Raporte dhe informacione janë shfrytëzuar raporte, analiza dhe informacione të cilat lidhen me objektivat e auditimit dhe çështjet për trajtim.

8. Dokumentimi i auditimit: Është mbështetur në kërkesat e Manualeve të Auditimit Financiar si edhe në Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit: ISSAI 1230 “*Dokumentimi i Auditimit*”, i mjaftueshëm për të mundësuar dhe kuptuar natyrën, kohën dhe shtrirjen e procedurave të auditimit të kryera në përputhje me standardet përkatëse dhe kërkesat e zbatueshme ligjore dhe rregullatore. Nga audituesit është përgatitur dokumentacioni i auditimit, i mjaftueshëm për të mundësuar dhe kuptuar natyrën, kohën dhe shtrirjen e procedurave të auditimit, të kryera në përputhje me standardet përkatëse dhe kërkesat ligjore dhe rregullatorë të zbatueshme. Rezultatet e këtyre procedurave dhe evidencat e marra gjatë auditimit, si dhe çështje të tjera të rëndësishme që dolën gjatë auditimit, janë reflektuar në përfundimet e arritura në drejtim të tyre sipas gjykimit dhe skepticizmit profesional që audituesit kanë shfrytëzuar në arritjen e këtyre konkluzioneve. Ky dokumentacion është i përshtatshëm dhe i rëndësishëm për të konfirmuar dhe mbështetur opinionet dhe raportin e Audituesve dhe ka shërbyer si një burim informacioni për përgatitjen e tyre. Në përfundim të auditimit në terren, mbi Akt-Konstatimin e mbajtur, mbi bazën e të dhënave të grumbulluara, u përgatit ky Raport Auditimi.

III. PËRSHKRIMI I AUDITIMIT

1. Informacion i përgjithshëm mbi subjektin nën auditim

Rregullore e Organizimit dhe Funkcionimit të Entit Kombëtar të Banesave me nr. 8998/2 datë 02.07.2021 konfirmuar me Vendim të Këshillit Drejtues nr.2., datë 25.02.2021 protokolluar me nr. 498/1.prot., datë 01.03.2021, miratuar me Urdhër të Ministrit të Financave dhe Ekonomisë Nr.122., datë 22.06.2021 protokolluar me nr.8998/1 datë 22.06.2021.

Akt normativ nr.10, datë 18.05.2022 “*Për kompensimin financiar të çmimit për disa materiale ndërtimi, sipas përcaktimeve në kontratat publike për punë, si pasojë e situatës së veçantë të krijuar në treg gjatë vitit 2022*”.

Udhëzim nr. 6257, datë 02.09.2008 “*Mbi përcaktimin e masës së subvencionit për familjet që përfitojnë kredi të lehtësuara nga shteti*” i ndryshuar;

Udhëzim nr. 6, datë 3.9.1992 “*Për zbatimin e ligjit nr. 7582, datë 13.7.1992 “Për ndërmarrjet shtetërore*”;

Udhëzimi i Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë nr.15, datë 02.05.2018 “*Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital tërësisht shtetëror*”;

Udhëzim nr.19, datë 13.09.2007 (Ndryshuar me Udhëzimin nr.3, datë 25.04.2016) “*Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme të zbatimit të programit të banesave me kosto të ulët*” Statuti i Entit Kombëtar të Banesave me nr. 325/2.prot., datë 25.02.2019 ndryshuar, me shkresën nr. 10584/3 datë 02.10.2024;

III.2. Rezultatet e auditimit sipas drejtimeve të auditimit:

Enti Kombëtar i Banesave (EKB) është institucion me vetëfinancim, në varësi të Ministrisë të Financave dhe Ekonomisë, i pajisur me personalitet juridik, i krijuar për një kohëzgjatje të pacaktuar me vendim të Këshillit të Ministrave nr. 198, dt. 04.05.1993, “*Për krijimin e Entit Kombëtar të Banesave*”, i ndryshuar, përcaktuar në nenin 1 të Statutit të shoqërisë.

Enti Kombëtar i Banesave realizon të ardhura nga shitja e apartamenteve të ndërtuara vetë ose të transferuara me VKM këtij enti.

Me vendim të Këshillit drejtues nr.37., datë 27.11.2018 të protokolluar me nr.2318/1.prot., datë 03.12.2018 janë miratuar procedurat e shitjes së apartamenteve të reja me fondet e EKB dhe ato të pa shitura.

Referuar pikës 4 germa “c” të këtij vendimi shlyerja e apartamenteve me këste është përcaktuar me një afat kohor 15 vjet dhe me interes 3% për 90% të vlerës së apartamentit ndërsa vlera 10% do paguhet në mënyrë të menjëhershme nga familja përfituese përpara lidhjes së Kontratës. Referuar pikës 4 germa “d” të këtij vendimi për personat me aftësi të kufizuara (PAK) shlyerja e vlerës së apartamentit do bëhet për 15 vjet me këste me interes 3%.

Referuar vendimit të Këshillit drejtues nr.37., datë 27.11.2018 pika 5, vlera 4% që përfaqëson shpenzimet operacionale të EKB do paguhet nga çdo familje përfituese përpara lidhjes së Kontratës.

Referuar vendimit të Këshillit drejtues nr.37., datë 27.11.2018 pika 6, Grupi i Menaxhimit Strategjik i EKB miraton shtyrjen e afatit të pagesës deri në 20 vjet për lehtësimin e kësteve mujore të familjeve përfituese.

Me vendim të Këshillit Drejtues nr.34., datë 26.07.2024 të protokolluar me nr.1047/2.prot., datë 30.07.2024 “*Mbi ndryshimin e kostove administrative (shpenzimet operacionale) për banesat e ndërtuara nga Enti Kombëtar i Banesave me fondet e veta*” pika 1, shpenzimet operacionale janë bërë nga 4% në 5%, ku sipas pikës 2 të vendimit vlera 5% që përfaqëson shpenzimet operacionale të EKB do paguhet nga çdo familje përfituese përpara lidhjes së Kontratës.

Vendimi zbatohet nga data 1 Gusht 2024 sipas këtij vendimi përcaktuar në pikën 3 të tij.

1-“*Të ardhura nga shitja*” programohen të ardhurat nga shitja e banesave ku janë programuar për vitin 2023 në vlerë neto të shitjes (të ardhura nga shitja e banesave minus kosto e këtyre banesave) në të cilën përshihet edhe pagesa e menjëhershme prej 10% për lidhjen e kontratës.

2-“*Të ardhura nga 4%*” përfshihen shpenzimet operacionale të EKB dhe paguhet nga çdo familje përfituese përpara lidhjes së Kontratës.

3-“*Të ardhura nga interesat e kontratave*” përshihet interesi i kontratave në masën 3% të shitjes së realizuar me kredi.

4-“*Të ardhura nga privatizimet me VKM*” në të cilën përfshihen shitjet neto të realizuara të banesave familjeve për objektet e transferuara në EKB me VKM.

5-“*Të ardhura nga interesat e depozitave dhe llogarive bankare*” përshihen të ardhurat e realizuara nga EKB për interesat e realizuara si rrjedhim i depozitimit në bankë të nivelit të dytë të mjeteve monetare të lira.

6- “Të ardhura të tjera” përfshihen të ardhura të realizuara nga parkimi që administrohet nga Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Banesave dhe të ardhura nga kamatëvonesat e ndryshme.

Drejtorja e Përgjithshme e Entit Kombëtar i Banesave realizon të ardhura nga parkimi e të tjera dhe interesat e depozitave si dhe realizon pagesat për investimet.

Të ardhurat nga shitjet e banesave të ndërtuara vete, të ardhurat nga shitjet për privatizimet me VKM, të ardhurat nga 4% dhe nga interesat e kontratave si dhe nga 10% realizohen nga degët e EKB në rrethe .

Grupi i auditimit auditoi hartimin dhe realizimin e programeve ekonomike nga Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Banesave, për të ardhurat shpenzimet dhe planifikimin dhe realizimin e investimeve nga Drejtoria e Përgjithshme e EKB-se, auditim financiar sipas programit të auditimit.

Programet ekonomike për vitet 2023, 2024 dhe 2025 janë hartuar duke u bazuar në realizimet e treguesve të viteve paraardhës, mundësive reale si dhe mbi realizimin e pritshëm të vitit ushtrimor. Drejtoria Ekonomike, në bashkëpunim me drejtoritë e tjera dhe me drejtoritë e degët rajonale, ka hartuar çdo vit programin vjetor të të ardhurave dhe shpenzimeve, në kuadër të zbatimit të detyrave funksionale dhe të veprimtarisë që zhvillon institucioni i EKB, duke pasqyruar dhe detyrat e tjera të vëna nga institucionet përgjegjëse, me synim sigurimin e të ardhurave për vazhdimin e veprimtarisë në mbështetje të politikave sociale të strehimit për sigurimin e banesave me kosto të ulët.

Drejtimet e auditimit dhe rezultatet përkatëse, paraqiten në vijim.

III.2.1. Auditim mbi programi ekonomik financiar.

Programi ekonomik financiar i vitit 2023 është hartuar ne baze të shkresës nr.2719.prot., datë 20.12.2022 dhe është dërguar ne Këshillin Drejtues për miratim me shkresën nr.2719.prot., datë 20.12.2022

Programi ekonomik financiar i vitit 2023 është miratuar nga Këshilli Drejtues i Entit Kombëtar të Banesave me vendimin nr.41.Prot., datë 29.12.2022 “Për miratimin e programit ekonomik dhe financiar të veprimtarisë së Entit Kombëtar të Banesave për vitin 2023” .Programi ekonomik financiar për vitin 2023 është protokolluar ne EKB me shkresën nr.2721/2.prot., datë 30.12.2022. Këshilli Drejtues i Entit Kombëtar të Banesave ka miratuar programin ekonomik dhe financiar të EKB-se për vitin 2023, i cili përcakton treguesit ekonomikë, si dhe financiarë që synoheshin për t’u realizuar gjatë vitit ushtrimor 2023.

Me shkresën nr.132.prot., datë 23.01.2023, Programi ekonomik financiar i vitit 2023 u është dërguar Degëve të Entit Kombëtar të Banesave ne rrethe.

Planifikimi i të ardhurave për vitin 2023 është 179,672,000 lekë dhe planifikimi i shpenzimeve 111,742,000 lekë dhe fitimi bruto 67,930,000 lekë. Planifikimi për investimet është ne vlerën 956,350,720 lekë me TVSh dhe investime me karakter jo ndërtimor ne vlerën 7,970,000 lekë me TVSh.

Ndryshimet ne programin ekonomik për vitin 2023 kane ndodhur me Vendimin e Këshillit Drejtues nr.15 datë 23.06.2023, protokolluar me shkresën nr.1272/2.prot ., datë 23.06.2023 ne të cilën janë rritur shpenzimet ne planifikim në vlerën 18,660,000 lekë dhe planifikimi i shpenzimeve ka ndryshuar nga 111,742,000 lekë në 130,402,000 lekë nga të cilat janë shtuar “Shpenzime për pagat” 15,800,000 lekë, 2,700,000 lekë për “Shpenzime për sigurime shoqërore dhe shëndetësore” dhe 160,000 lekë “Kontributi 1% për të përndjekurit politik”. Gjatë vitit 2024 ka pasur ndryshime

te zërave të shpenzimeve nga njëri shpenzim të tjetri pa prekur planifikimin e shpenzimeve në total për vitin 2024. Me shkresën nr.2721/7.prot., datë 11.04.2023 të Drejtorit të Përgjithshëm të EKB janë pakësuar “Shpenzimet për dezinfektim” në vlerën 100,000 lekë dhe shtuar “Shpenzime për ujë të pijshëm” 100,000 lekë për DP të EKB. Me shkresën nr.435/1.prot., datë 24.02.2023 të Drejtorit të Përgjithshëm të EKB janë pakësuar “Shpenzimet për ekspertet” në vlerën 42,000 lekë dhe shtuar “Shpenzime të tjera” 42,000 lekë. Me shkresën nr.1055/1.prot., datë 22.05.2023 të Drejtorit të Përgjithshëm të EKB janë pakësuar shpenzimet për Degën Lezhë në vlerën 34,650 lekë “Shpenzime administrative +telefon amortizim” dhe shtuar “Shpenzime për paga” 34,650 lekë. Me shkresën nr.1155/1.Prot., datë 31.05.2023 të Drejtorit të Përgjithshëm të EKB pakësohet zëri “Shpenzime amortizimi” në vlerën 70,000 lekë dhe shtohet zëri “Shpenzime të tjera” 70,000 lekë. Me shkresën nr.1967/1.Prot., datë 12.12.2023 të Drejtorit të Përgjithshëm të EKB pakësohet zëri “Shpenzime për tatim taksa” në DP të EKB në vlerën 190,000 lekë dhe shtohet zëri “Shpenzime për tatim taksa” në EKB Dega Vlorë 70,000 lekë dhe “Shpenzime për tatim taksa” në degën Gjirokastrë 120,000 lekë. Me shkresën nr.2145.Prot., datë 29.12.2023 të Drejtorit të Përgjithshëm të EKB pakësohet zëri “Shpenzime për paga” në DP të EKB në vlerën 580,000 lekë dhe shtohet zëri “Shpenzime për paga” në EKB Dega Vlorë 30,000 lekë dhe “Shpenzime për sigurime shoqërore dhe shëndetësore” 4,000 lekë. Shtohet plani i shpenzimeve për Degën Fier “Shpenzime për paga” 60,000 lekë “Shpenzime për sigurime” 10,000 lekë dhe “Shpenzime 1% për te përndjekurit politik” 3,000 lekë. Shtohet plani i shpenzimeve për Degën Berat “Shpenzime për paga” 10,000 lekë dhe “Shpenzime për sigurime” 2,000 lekë. Shtohet plani i shpenzimeve për Degën Dibër “Shpenzime për paga” 50,000 lekë, “Shpenzime për sigurime” 8,000 lekë dhe “Shpenzime 1% për te përndjekurit politik” 3,000 lekë. Shtohet plani i shpenzimeve në Drejtorinë e përgjithshme në zërin “Shpenzime për paga” 300,000 lekë dhe “Shpenzime për këshillin drejtues” 100,000 lekë. Me shkresën nr.1308/1.prot., datë 27.06.2023 pakësohen “Shpenzimet për riparime” 100,000 lekë dhe shtohen “Shpenzime pritje përfaqësim” për vlerën 100,000 lekë,

Planifikimi përfundimtar i të ardhurave për vitin 2023 ka qene në shumën 179,672,000 lekë dhe planifikimi i shpenzimeve në funksion të veprimtarisë ka qene për 130,402,000 lekë dhe fitimi bruto në shumën 49,270,000 lekë

Referuar treguesve të planifikimi dhe realizimit të të ardhurave mbështetur në programin ekonomik dhe financiar për vitin 2023 dhe analizës së realizimit të programit ekonomik për vitin 2023 janë planifikuar të ardhura 179,672,000 lekë dhe janë realizuar 208,297,635 lekë ose me realizim 116%. Planifikimi i të ardhurave është mbështetur në realizimet e tre viteve të fundit të cilat janë përkatësisht viti 2020 realizim 139,362,718 viti 2021 realizim 143,104,106 lekë dhe viti 2022 realizimi 218,077,196 lekë.

Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave, me shkresën nr.316.prot., datë 20.02.2024 ka paraqitur para Këshillit Drejtues të këtij Enti, Raportin “Mbi plotësimin treguesve ekonomik dhe financiar të Entit Kombëtar të Banesave për vitin 2023”.

Këshilli Drejtues i Entit Kombëtar të Banesave me Vendimin nr.3., datë 29.02.2024 “Për miratimin e analizës ekonomike financiare të veprimtarisë së Entit Kombëtar të Banesave për vitin 2023” protokolluar me shkresën nr.317/2 datë 01.03.2024 ka miratuar analizën ekonomik dhe financiar të EKB për vitin 2023.

Me shkresën nr.434/1.prot., datë 12.03.2024 Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave ka dërguar në Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit raportin “Mbi plotësimin e treguesve ekonomik dhe financiar të EKB-së për vitin 2023”.

Nga auditimi i te dhënave te programit ekonomik te vitit 2023 konstatohet se parashikimet e te ardhurave nga shitja e banesave janë ne nivel neto (Ardhura nga shitja e banesave minus kostot e apartamenteve te shitura). “Te ardhura nga shitja e banesave” janë programuar ne vlere neto 11,193,960 lekë, “Te ardhura nga shitje njësi shërbimi dhe garazhe” ne vlere 15,945,300 lekë dhe “Te ardhura nga privatizime me VKM” 69,512,500 lekë rrjedhimisht nuk përcaktohet sakte gjurma e auditimit ne lidhje me vlerat e shitura te objekteve dhe kostos se objekteve te shitura si dhe nuk sigurohet transparence për publikun ne lidhje me çmimet e shitjes se banesave .Konstatohet qe programi ekonomik i Entit Kombëtar te banesave për vitin 2023 nuk është publikuar ne faqen zyrtare <https://ekb.gov.al/informacion-mbi-buxhetin-dhe-te-dhenat-financiare/>

Nga auditimi i te dhënave te programit ekonomik te vitit 2023 dhe relacionit te programit ekonomik financiar te vitit 2023 dërguar me shkrese nr.2719.prot., datë 20.12.2022 konstatohet se parashikimet e kryerjes se investimeve për objektet ndërtimore qe do ndërtohen janë përcaktuar ne vlere investimesh dhe nuk janë përcaktuar ne programin ekonomik numri i banesave, garazheve dhe njësite te shërbimit si dhe sipërfaqet përkatëse te tyre si dhe sipërfaqja e ndërtimit ne m2 te objektit rrjedhimisht nuk është siguruar transparence dhe siguri ne gjurmën e auditimit. Ne faqen zyrtare te EKB ku paraqiten investimet sipas rretheve si për shembull <https://ekb.gov.al/bashkia-Vlorë/> nuk përcaktohet apartamentet ne sipërfaqe metër katror kostoja e tyre dhe çmimi i shitjes së apartamenteve. Nuk sigurohet transparencë për publikun në lidhje me kostot dhe çmimin e shitjes së apartamenteve.

Nga auditimi i të dhënave të programit ekonomik të vitit 2023 dhe relacionit të programit ekonomik financiar të vitit 2023, dërguar me shkrese nr.2719.prot., datë 20.12.2022, konstatohet se nuk është planifikuar procedura e shitjes se banesave (apartamentet dhe njësite e shërbimit) qe Enti Kombëtar i Banesave ndërton me fondet e veta. Nuk është parashikuar ne Programin ekonomik çmimi fillestar i shitjes se njësite te shërbimit dhe garazheve shitja e te cilave parashikohet te kryhet me ankand. Nuk është parashikuar çmimi i rivlerësuar/zhvlerësuar të apartamenteve/njësite të shërbimit qe mund të mbesin stok për një kohe të gjatë, pas raporteve të vlerësimit.

Nuk janë hartuar raporte periodike të realizimit te programit ekonomik gjatë vitit 2023 dhe nuk janë publikuar ne faqen zyrtare te Entit Kombëtar te Banesave raportet periodike te programit nga Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave, në zbatim të ligjit nr.7582 datë 13.07.1992 “Për ndërmarrjet shtetërore”, i ndryshuar, neni 10, pika 1, i cili parashikon: “Drejtori i ndërmarrjes paraqit periodikisht dhe detyrimisht në mbyllje të çdo viti, raport për veprimtarinë ekonomike e financiare të ndërmarrjes”.

Konkluzion: Programi ekonomik financiar i vitit 2023 nuk është dërguar për miratim në ministrinë përgjegjëse për ekonominë, Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit.

- Programi ekonomik financiar nuk është miratuar ne ministrinë përgjegjëse për ekonominë në Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit.

- Relacioni i programit ekonomik financiar i vitit 2023 është dërguar me shkrese nr.2719.prot., datë 20.12.2022 për miratim në Këshillin Drejtues jashtë afatit 1 dhjetor të përcaktuar.

-Nga auditimi i të dhënave të programit ekonomik të vitit 2023 konstatohet se parashikimet e të ardhurave nga shitja e banesave i ka në nivel neto (Ardhura nga shitja e banesave minus kostot e apartamenteve të shitura) të ardhura nga shitja e banesave janë programuar në vlere neto rrjedhimisht nuk përcaktohet sakte gjurma e auditimit ne lidhje me vlerat e shitura te objekteve dhe kostos së objekteve të shitura si dhe nuk sigurohet transparence për publikun në lidhje me çmimet e shitjes se banesave. Konstatohet që programi ekonomik i Entit Kombëtar të banesave

për vitin 2023 nuk është publikuar ne faqen zyrtare <https://ekb.gov.al/informacion-mbi-buxhetin-dhe-të-dhenat-financiare/>

-Nga auditimi i të dhënave të programit ekonomik të vitit 2023 konstatohet se parashikimet e kryerjes se investimeve për objektet ndërtimore që do ndërtohen janë përcaktuar në vlera investimesh dhe nuk janë përcaktuar në programin ekonomik numri i banesave, garazheve dhe njësisve të shërbimit si dhe sipërfaqet përkatëse të tyre si dhe sipërfaqja e ndërtimit në m² të objektit rrjedhimisht nuk është siguruar transparence dhe siguri në gjurmën e auditimit. Në faqen zyrtare të EKB ku paraqiten investimet sipas rretheve si për shembull <https://ekb.gov.al/bashkia-Vlorë/> nuk përcaktohet apartamentet në sipërfaqe më të katror kostoja e tyre dhe çmimi i shitjes së apartamenteve. Nuk sigurohet transparencë për publikun në lidhje me kostot dhe çmimin e shitjes së apartamenteve.

Nga auditimi i të dhënave të programit ekonomik të vitit 2023 dhe relacionit të programit ekonomik financiar i vitit 2023 dërguar me shkresë nr.2719.prot., datë 20.12.2022 konstatohet se nuk janë planifikuar sasi të sa banesa do shiten dhe njësi shërbimi dhe çmimi dhe kosto e tyre për objektet që Enti Kombëtar i Banesave ndërton me fondet e veta. Nuk është parashikuar në Programin ekonomik çmimi fillestar i shitjes së njësisve të shërbimit dhe garazheve shitja e të cilave parashikohet të kryhet me ankand. Nuk është parashikuar çmimi i rivlerësuar/zhvlerësuar i apartamenteve/njësisve të shërbimit që mund të mbesin stok për një kohë të gjatë, pas raporteve të vlerësimit.

Nuk janë hartuar raporte periodike të realizimit të programit ekonomik gjatë vitit 2023 dhe nuk janë publikuar në faqen zyrtare të Entit Kombëtar të Banesave raportet periodike të programit nga Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave, në zbatim të ligjit nr.7582 datë 13.07.1992 "Për ndërmarrjet shtetërore", i ndryshuar, neni 10, pika 1, i cili parashikon: "Drejtori i ndërmarrjes paraqit periodikisht dhe detyrimisht në mbyllje të çdo viti, raport për veprimtarinë ekonomike e financiare të ndërmarrjes".

Subjekti ka paraqitur observacion me nr.400/1.prot date 03.03.2026 protokolluar në KLSH me nr.1049/6.prot., date 05.03.2026

Qëndrimi i subjektit: *Siç kemi theksuar dhe vërtetuara edhe në observacionin e mëparshëm të dërguar nga ana jone për konstatimin tuaj lidhur me gjetjen që programet ekonomike të institucionit nuk janë dërguar për miratim në Këshillin Drejtues të EKB-se Brenda datës 1 dhjetor të çdo viti dhe nuk janë dërguar pas miratimit nga Këshilli Drejtues për miratim në Ministrinë e varësisë ju sqarojmë edhe një herë si vijon: Enti Kombëtar i Banesave është institucion me vetëfinancim i krijuar me VKM Nr.198, datë 4.5.1993 "Për krijimin e Entit Kombëtar të Banesave" i ndryshuar, bazuar në Ligjin nr.7582, datë 13.7.1992 "Për ndërmarrjet"*

Sipas nenit 6 pika 1 të këtij ligji "Ndërmarrjet shtetërore përcaktojnë vetë programin ekonomik e financiar dhe marrin vendime për realizimin e tij duke respektuar legjislacionin në fuqi, si rrjedhojë miratimi i veprimtarisë ekonomike e financiare (Programi ekonomik) të EKB-se, referuar bazës ligjore është kompetence dhe përgjegjësi vetëm e Këshillit Drejtues të EKB-se. Theksojmë se EKB nuk është një shoqëri aksionarë/anonime me kapital shtetëror dhe nuk ka kaluar procedure transformimi shë ose ShPK ndërkohe që Udhëzimi Nr.15 datë 2.5.2018 "Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror" i miratuar nga ish Ministri i financave mbështetet në mbështetet në Ligjin nr.7926 datë 204.1995 "Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore nga shoqëri tregtare" i ndryshuar dhe në Ligjin nr.9901 datë 14.4.2008 "Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare" i ndryshuar pra subjekt i zbatimit të ligjit janë pikërisht këto shoqëri. Enti Kombëtar i Banesave është institucion publik me kapital tërësisht shtetëror

100% dhe si mbështetje për krijimin e një regjistratori i është referuar ligjit nr.7582 date 13.07.1992 “për ndërmarrjet por ky fakt nuk përcakton që ky institucion ka qene apo është një ndërmarrje dhe as një shoqëri tregtare. Përkundrazi VKM nr.198 date 04.05.1993 “për krijimin e EKB-se” i ndryshuar e specifikon shume qarte faktin që EKB është një institucion shtetëror që aktualisht ushtron veprimtarinë e tij në fushën e strehimit dhe ndërtimin e banesave me kosto të ulët me objektiv dhe qëllim kryesor zbatimin e politikave sociale të shtetit për trajtimin me strehim me kosto të ulët të familjeve në nevojë dhe që nuk kanë mundësi financiare për të siguruar vetë strehimin e tyre nëpërmjet blerjes së banesës në tregun e lirë. Pra nuk ka si qëllim dhe objektiv prodhimin e të mirave materiale me qëllimin e vetëm sigurimin e fitimit dhe rritjen e tij siç vepron një ndërmarrje apo shoqëri tregtare. Gjithashtu EKB nuk është i regjistruar në QKB pasi në Ligjin nr.9723 date 03.05.2007 “për regjistrimin e biznesit”, nëni 22 Entet publike (si institucione shtetërore) nuk janë subjekte tregtare me qëllim fitimi apo ushtrojnë aktivitetet ekonomik sipas kuadrit ligjor për regjistrimin e biznesit për këto arsye ato nuk regjistrohen në QKB si biznese. Si rrjedhojë dhe në vazhdimësi e sqarimit të mësipërm EKB nuk mund të referohej për procedure dhe për zbatim një udhëzimi të nxjerre nga Ministri i Financave dhe ekonomisë në vitin 2018 Udhëzimi Nr.15 datë 2.5.2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror”.

2.2. Jane hartuar analiza të veprimtarisë të EKB vjetore dhe 6 mujore në baze të statutit të EKB-se, nëni 14 pika d të cilat i janë prezantuar Këshillit Drejtues dhe konkretisht

-Raport mbi plotësimin e treguesve ekonomik dhe financiar të EKB për 6 mujorin e parë 2023 me nr. 1454.Prot date 21.07.2023

-Raport mbi shitjen e njësive të shërbimit të EKB-se për vitin 2023 prot nr.1707., date 21.09.2023.

-Raport mbi ecurinë e investimeve të reja të financuara nga EKB deri në datën 20.06.2023 port. Nr. 1271/4 date 19.06.2023

-Raport mbi ecurinë e investimeve të financuara nga EKB deri në datën 20.11.2023 port nr. 1964 date 20.11.2023.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Siç citoni edhe vetë “Enti Kombëtar i Banesave është institucion me vetëfinancim i krijuar me VKM Nr.198, datë 4.5.1993 “Për krijimin e Entit Kombëtar të Banesave” i ndryshuar, bazuar në Ligjin nr.7582, datë 13.7.1992 “Për ndërmarrjet”, Sipas Nenit 6 pika 1 të këtij Ligji “Ndërmarrjet shtetërore përcaktojnë vetë Programin Ekonomik dhe financiar dhe marrin vendime për realizimin e tij duke respektuar legjislacionin në fuqi”. Ligji nr.7926, datë 20.4.1995 “Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare” nëni 1 përcakton që “Qëllimi i këtij ligji është transformimi i ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare”. Nëni 2 përcakton që “Për efekt të këtij ligji, me termat vijuese: a) “Ndërmarrje shtetërore”, që më poshtë do të quhen “ndërmarrje”, kuptohen gjithë personat juridikë publikë të themeluar sipas ligjit nr.7582, datë 13.7.1993 “Për ndërmarrjet shtetërore”. Nëni 3 përcakton që Të gjitha ndërmarrjet shtetërore do të transformohen në shoqëri anonime ose shoqëri me përgjegjësi të kufizuar dhe do të funksionojnë në përputhje me dispozitat e ligjit nr.7638, datë 19.11.1992 “Për shoqëritë tregtare”, përveç rasteve kur në këtë ligj parashikohet ndryshe. Nëni 4 përcakton “Shteti, si zotërues i vetëm i kapitalit të shoqërive përfaqësohet nga Ministria e Financave, e cila nënshkruan edhe kapitalin themeltar të këtyre shoqërive. Ministria e Financave ushtron të drejtën e pronarit për sa i përket transformimit të ndërmarrjes në shoqëri si dhe për privatizimin e tyre tërësisht apo pjesërisht”. Nëni 5 përcakton që “Pranë Ministrisë së Financave krijohet “Drejtoria e shoqërive publike”. Në përbërje të Drejtorisë së Shoqërive Publike përfshihen të gjitha drejtoritë e sotme të privatizimit pranë ministrive dhe institucioneve përkatëse, si dhe nën komisionet e privatizimit pranë organeve të pushtetit lokal. Statusi dhe kompetencat e

Drejtoria së Shoqërive Publike caktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Neni 6 përcakton qe "Drejtorja e shoqërive publike" drejton punën për hartimin e akteve të themelimit të shoqërive që krijohen nga transformimi i ndërmarrjeve dhe autorizon regjistrimin e tyre. Neni 7 përcakton qe Regjistrimi i shoqërive që krijohen nga transformimi i ndërmarrjeve, duhet të kryhet brenda datës 31.8.1995.Çdo ndërmarrje shtetërore që pas kësaj datë nuk është transformuar e regjistruar si shoqëri, vendoset nën kujdestarinë e Drejtorisë së shoqërive publike.

Ministri i Financave ka të drejtë të marrë masa disiplinore deri në largimin nga detyra për çdo drejtues të ndërmarrjes shtetërore, i cili ka penguar transformimin dhe regjistrimin e ndërmarrjes shtetërore si shoqëri tregtare, brenda afatit të parashikuar në paragrafin e parë të këtij neni.

Për sa trajtuar me sipër Udhëzimi Nr.15 datë 2.5.2018 "Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror" mbështetur në Ligjin nr.7926 datë 204.1995 "Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore nga shoqëri tregtare" i ndryshuar është i detyrueshëm për zbatim nga Entit Kombëtar të Banesave duke qene qe ky ligj gjen zbatim për EKB ku shteti zotëron tërësisht kapitalin fillestar të EKB neni 7 pika (a) e statutit të EKB dhe neni 14 germa (d) e statutit të EKB-se e detyron EKB të paraqesë analizën e aktivitetit vjetor pranë Ministrisë përgjegjëse për strehimin e cila është aktualisht [Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit](#) Raporti mbi plotësimin e treguesve Ekonomik dhe Financiar të EKB për 6 mujorin e parë 2023" me nr. Prot.nr 1454 datë 21.07.2023 nuk i është prezantuar grupit të auditimit gjate auditimit. Ky raport dhe raporti i analizës vjetore të vitit 2023 nuk janë publikuar në faqen zyrtare të EKB-se në moszbatim të nenit 7/1/e të ligjit nr. 119/2014 "Për të drejtën e informimit", nuk janë publikuar në faqen zyrtare të EKB-së. Raportet periodike janë raporte të zbatimit të programit ekonomik sipas planifikimit .

Observacioni nuk merret në konsideratë dhe konkluzioni do trajtohet në projekt raportin e auditimit.

Këto veprime janë në kundërshtim me Ligjin Nr. 10 296, datë 8.7.2010 "Për Menaxhimin Financiar Dhe Kontrollin". i ndryshuar neni 2, neni 4, pika 19. "Gjurma e auditimit" përfaqëson rrjedhën e dokumentuar të transaksioneve financiare dhe të transaksioneve të tjera, nga fillimi deri në përfundim të tyre, që synon të ripërshkojë të gjitha veprimtaritë individuale dhe vendimmarrjen lidhur me to. Ajo përfshin mbajtjen e dokumentacionit, raportimin, kontabilitetin dhe sistemin e mbajtjes së dosjeve. Neni 4 pika 22/1 dhe pika 24, neni 6/ç ,neni 8 "Përgjegjësia e titullarit" Neni 9 "Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësit autorizues" dhe Neni 12 "Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësve zbatues"

Veprime në kundërshtim me ligjin nr.7582 datë 13.07.1992 "Për ndërmarrjet shtetërore", i ndryshuar, neni 10, pika 1, i cili parashikon: "Drejtori i ndërmarrjes paraqit periodikisht dhe detyrimisht në mbyllje të çdo viti, raport për veprimtarinë ekonomike e financiare të ndërmarrjes", ligjit nr. 119/2014, datë 18.09.2014,"Për të drejtën e informimit", nenin 7 (Kategoritë e informacionit që bëhet publik pa kërkesë), pika 1, germa e), që parashikon: " Në përputhje me programin e transparencës së miratuar për çdo autoritet publik, këto të fundit përgatitin paraprakisht, në formate lehtësisht të kuptueshme dhe të aksesueshme, si dhe vënë në dispozicion të publikut në faqen e tyre në internet kategoritë e mëposhtme të informacionit;

e) të dhëna për buxhetin dhe planin e shpenzimeve për vitin financiar në vijim dhe vitet e kaluara, si dhe çdo raport vjetor për zbatimin e buxhetit. Në ato raste kur autoriteti publik vetëfinancohet nga tarifat e licencave ose çdo formë tjetër e financimit të drejtpërdrejtë nga subjektet e rregulluara prej tij, bëhen publike edhe dokumentet që tregojnë gjendjen e shlyerjes së

detyrimeve nga subjektet e licencuara;” si dhe (ë) dhe germa (f) “informacion për shërbimet që autoriteti publik i jep publikut, përfshirë standardet për cilësinë e shërbimit”;

Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar të Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 neni 16 “Te drejtat dhe detyrat e Drejtorit të Përgjithshëm” germa (c) “Miraton përgatitjen e materialeve nga administrata e EKB-se dhe i paraqet ato në mbledhjen e Këshillit Drejtues sipas rendit të ditës së përcaktuar”. Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar të Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 Neni 14 “Vendimet e Këshillit Drejtues” germa (d) “Shqyrton analizën e veprimtarisë së EKB 6 mujore dhe vjetore dhe miraton analizën e aktivitetit vjetor e cila i dërgohet Ministrit përgjegjës për strehimin” germa (m) “Miraton procedura e shitjes së banesave (apartamentet dhe njësite e shërbimit) që Enti Kombëtar i Banesave ndërton me fondet e veta”, germa (n) “Miraton çmimi fillestar i shitjes së njësite të shërbimit dhe garazheve shitja e të cilave parashikohet të kryhet me ankand” dhe germa (o) “Miraton çmimin e rivlerësuar/zhvlerësuar i apartamenteve/njësite të shërbimit që mund të mbesin stok për një kohë të gjatë, pas raporteve të vlerësimit”.

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror” pika 5 “Hartimi i programeve vjetore të zhvillimit ekonomik së bashku me vendimin e këshillit mbikëqyrës të shoqërive me kapital shtetëror përcillet për miratim përfundimtar në Ministrinë përgjegjëse për ekonominë”.

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror” kreu II “Procedurat e miratimit të programeve të zhvillimit” pika 1 “Programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive me kapital shtetëror miratohen përfundimisht nga Ministria Përgjegjëse për Ekonominë, me cilësinë e pronarit të pronës shtetërore”.

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror” kreu III pika 2., “Drejtoritë e shoqërive ku shteti ka me shume se 50% të aksioneve, hartojnë projekt programet dhe dërgojnë një kopje të tyre, me relacionin shpjegues pranë këshillave mbikëqyrës, brenda datës 1 Dhjetor të çdo viti”

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror” pika 4 “Hartimi i programeve ekonomike, kryhet nga drejtoritë e shoqërive dhe miratohet nga Këshilli Drejtues”.

Për sa me sipër për veprimet apo mos veprimet mbajnë përgjegjësi:

Z. S. Ç. Drejtor i Përgjithshëm

Z. A. M. Drejtor i Drejtorisë Teknike

Znj. T. P. Drejtor i Drejtorisë Ekonomike

Planifikimi përfundimtar i të ardhurave për vitin 2023 ka qenë në shumën **179,672,000 lekë** dhe planifikimi i shpenzimeve në funksion të veprimtarisë ka qenë për **130,402,000 lekë dhe fitimi bruto** në shumën **49,270,000 lekë**

Te dhënat për realizimin e të ardhurave sipas raportit nr.434/1.prot., datë 12.03.2024 nga Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Banesave dërguar në Ministrinë e Ekonomisë dhe Kulturës dhe Inovacionit janë si me poshtë vijon:

Tabela nr.1: Planifikimi dhe realizimi i të ardhurave për vitin 2023 sipas raportimit të programit ekonomik/lekë

Nr.	Emërtimi	Realizimi 2022	Plani 2023	Fakti 2023	Diferenca	Në %
1	Të ardhura nga shitja	52,790,447	27,139,260	11,046,905	-16,092,355	41%
2	Të ardhura nga 4%	14,975,320	21,198,840	5,217,976	-15,980,864	25%

3	Nga interesat e kontratave	40,933,993	45,986,500	45,672,183	-314,317	99%
4	Nga privatizimet me VKM	94,546,398	69,512,500	92,270,711	22,758,211	133%
5	Interesat e depozitave dhe llogarive bankare	6,426,238	9,289,500	14,744,138	5,454,638	159%
6	Të ardhura të tjera	8,404,800	6,545,400	19,716,871	13,171,471	301%
	Shuma		179,672,000	188,668,784	8,996,784	105%
	Të ardhura nga gabime të lejuara nga vitet paraardhëse		0	19,628,851	19,628,851	
	TOTALI	218,077,196	179,672,000	208,297,635	28,625,635	116%

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar të Banesave

Planifikimi i të ardhurave është programuar në baze planifikimit sipas 12 degëve të Entit Kombëtar të Banesave në rrethe dhe planifikimit të drejtorisë së Përgjithshme të Entit Kombëtar të Banesave. Planifikimi dhe realizimi i të ardhurave sipas degëve paraqitet në Aneks tabela nr.1.

Nga analizimi i të dhënave konstatohet që paraqitet me mos realizim të të ardhurave Dega e Entit Kombëtar të Banesave Fier e cila planifikimi e të ardhurave e ka pasur 5,836,400 lekë dhe realizimin në vlerën 5,174,409 lekë ose realizimi është në masën 89%.

Dega e Entit Kombëtar të Banesave Vlorë paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e të ardhurave e ka pasur 24,320,500 lekë dhe realizimi në vlerën 17,907,591 lekë ose realizimi është në masën 74%.

Dega e Entit Kombëtar të Banesave Kukës paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e të ardhurave e ka pasur 22,643,200 lekë dhe realizimi në vlerën 6,506,922 lekë ose realizimi është në masën 29 %.

Dega e Entit Kombëtar të Banesave Dibër paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e të ardhurave e ka pasur 5,265,000 lekë dhe realizimi në vlerën 1,296,838 lekë ose realizimi është në masën 25 %.

“Të ardhurat nga shitja” në total për Entin Kombëtar të Banesave janë planifikuar 27,139,260 lekë dhe janë realizuar 11,046,905 lekë ose paraqitet me realizim 41%. Kjo si rezultat i mosrealizimit të shitjeve të planifikuara të banesave të reja në Vlorë, Has, Tropoje, dhe Burrel, njësitë e shërbimit në Kukës, dhe garazhet e Maliqit, dhe më konkretisht situata në degët rajonale përkatëse paraqiten në Aneks Tabela nr. 2;

“Të ardhurat nga 4%” në total për Entin Kombëtar të Banesave janë planifikuar 21,198,840 lekë të cilat janë realizuar 5,217,976 lekë vetëm 25 %.

Referuar raportit të analizës për vitin 2023 mos realizimi ka ardhur si rezultat i mosrealizimit të shitjeve të planifikuara të banesave të reja në Vlorë, Has, Tropojë, dhe Burrel, njësitë e shërbimit në Kukës, dhe garazhet e Maliqit.

“Të ardhurat nga interesat e kontratave” janë planifikuar 45,986,500 lekë dhe janë realizuar 45,672,183 lekë ose në masën 99.3%.Keto të ardhura përfaqësojnë interesat e përfituara për banesat e shitura me kredi klientëve.

“Të ardhurat nga privatizimet” janë planifikuar 69,512,500 lekë dhe janë realizuar 92,270,711 lekë ose në masën 133%. Referuar raportit të analizës për vitin 2023 si rezultat i tejkalimit të planit të privatizimit në Degën Rajonale Tiranë e cila rezulton me tejkalim (159%) ose 28.4 milion lekë nga 17.9 milion të planifikuara.

Gjithashtu janë lidhur kontrata me ish-ushtaraket në Korçe rreth 0.8 milion lekë, Shkodër 11.7 milion lekë dhe Vlorë 698 mijë lekë, të cilat nuk janë planifikuar.

“Të ardhurat nga interesat e depozitave dhe interesave të tjera bankare” janë planifikuar 9,289,500 lekë dhe janë realizuar 14,744,138 lekë ose në masën 159%, për shkak depozitimit të më shumë mjeteve monetare nga sa ishin planifikuar si dhe të rritjes së interesave të depozitave.

Nga auditimi i depozitimeve në banke të mjeteve monetare me interes u konstatua që për vitin 2023 janë depozituar në Credin Bank dhe në ABI bankë në gjashtë raste në total 710,000,000 lekë

Nga te dhënat e vena ne dispozicion për depozitimet bankare u konstatua qe interesa te maturuara gjate vitit 2023 janë 14,243,698 lekë te paraqitura ne aneks tabela 3 :

Referuar Udhëzimit te Drejtorit te Përgjithshëm nr.4201., datë 21.10.2013 pika 10, janë bere kërkesa për oferte bankave te nivelit te dyte për te siguruar ofertën me te larte te interesit te depozitave me afat.

“Të ardhura të tjera” janë planifikuar 6,545,400 lekë dhe janë realizuar 19,716,871 lekë ose me një realizim prej 301%.Te ardhurat e tjera përbëhen nga të ardhura nga autoparku ne vlerën 3,126,830 lekë sipas raportit te shitjeve te përmbledhëses se pajisjes se fiskalizimit,. Të ardhurat nga autoparku rezultojnë me mosrealizim nga 4 milion të planifikuara janë realizuar 3,126,830 lekë ose realizuar ne masën 78.2%. Kamatëvonesat dhe dëmshpërblimit prej rreth 12.8 milion lekë sipas vendimit të gjyqit me Bashkinë Vlorë për mos vënien në dispozicion të EKB të listave të të pastrehëve. Pra tejkalmi vjen pikërisht prej kontabilizimit të dëmshpërblimit

“Të ardhurat nga gabime të lejuara të viteve paraardhëse” ne vlerën 19,628,851 lekë janë paraqitur të ardhurat nga kamatëvonesat deri në fund të vitit 2022 të pa kontabilizuara me parë si edhe sistemime të ndryshme.

Nga auditimi i te dhënave te paraqitura ne pasqyrën e performaces (sipas natyrës) Te ardhura dhe shpenzime konstatohen te dhëna te ndryshme nga sa janë paraqitur ne raportimin nr.434/1.prot., datë 12.03.2024 te Drejtorit te Përgjithshëm te Entit Kombëtar të Banesave dërguar ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës. Të dhënat ne lidhje me realizimin e te ardhurave sipas pasqyrave financiare te ardhura dhe shpenzime paraqiten ne aneks tabela 4.

Konstatohet qe te ardhurat e raportuara ne raportin e realizimit te programit ekonomik 2023 me nr.434/1.prot., datë 12.03.2024 te Drejtorit te Përgjithshëm te Entit Kombëtar të Banesave dërguar ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit rezultojnë ne vlerën 208,297,635 lekë dhe sipas pasqyrës se performances financiare te ardhura dhe shpenzime janë në vlerën **237,668,978** lekë ose me një ndryshim ne raportim prej 29,371,343 lekë duke mos pasqyruar saktë situatën financiare të planifikimit dhe realizimit të të ardhurave për vitin 2023.

“Te ardhura nga shitjet banesa dhe shitje nga privatizimet me VKM” sipas raportit të realizimit të programit ekonomik të vitit 2023 me nr.434/1.prot., datë 12.03.2024 të Drejtorit të Përgjithshëm të Entit Kombëtar të Banesave janë 103,317,616 lekë ndërsa sipas pasqyrës të të ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit 2023 janë 105,472,137 lekë me një ndryshim prej 2,154,521 lekë.

“Te ardhura nga interesat e kontratave” sipas raportit të realizimit të programit ekonomik të vitit 2023 janë 45,672,183 lekë ndërsa sipas pasqyrës të të ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit 2023 45,659,140 me një ndryshim 13,043 lekë.

“Të ardhura nga interesat e depozitave dhe llogarive bankare” sipas raportit të realizimit të programit ekonomik të vitit 2023 janë 14,744,138 lekë ndërsa sipas pasqyrës të të ardhurave dhe shpenzimeve të bilancit 2023 janë 15,368,156 lekë me një ndryshim prej 624,018 lekë.

“Të ardhura dhe shpenzime nga gabime të lejuara nga vitet paraardhëse” sipas raportit te realizimit te programit ekonomik te vitit 2023 janë 19,628,851 lekë ndërsa sipas pasqyrës të të ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit 2023 janë 11,809,975 lekë me një ndryshim prej minus 7,818,876 lekë. Në këtë zë të të ardhurave janë paraqitur të ardhurat nga kamatëvonesat deri në fund të vitit 2022 të pa kontabilizuara me parë si edhe sistemime të ndryshme.

“Të ardhura të tjera” sipas raportit te realizimit te programit ekonomik te vitit 2023 janë 19,716,871 lekë ndërsa sipas pasqyrës të të ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit 2023 janë 54,141,602 lekë me një ndryshim prej 34,424,731 lekë.

“Te ardhura të tjera” sipas pasqyrës të të ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit 2023 ne vlerën 54,141,602 lekë te detajuara sipas llojit te tyre janë si me poshtë vijon:

Tabela 2: Te ardhura te tjera te raportuara ne pasqyrën e te ardhurave dhe shpenzimeve

Të ardhura të tjera	54,141,602
Te ardhura nga qiratë	70,487
Te ardhura nga penalitete gjoba për klientët	8,948,911
Te ardhura nga biletat e parkut	3,126,827
Te ardhura te tjera financiare	14,670,948
Rimarrje provigjone nga klientët	27,324,429

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave

“Te ardhura nga qiratë” ne vlerën 70,487 lekë janë te ardhura te realizuara nga qiratë.

“Te ardhura nga penalitete gjoba për klientët” ne vlerën 8,948,911 lekë janë penalitete për klientët për pagese me vonese te kredisë.

“Te ardhura nga biletat e parkut” ne vlerën 3,126,827 lekë janë te ardhura te realizuara nga parkimi ne Drejtorinë e Përgjithshme te Entit Kombëtar te Banesave.

Te ardhura te tjera financiare 14,670,948 lekë përbehen nga 12,878,408 lekë qe janë penalitete për Bashkinë Vlorë për sjelljen me vonese te listës se qytetareve përfitues 575,964 lekë janë për aplikimet për shërbimet qe ofron enti ne e-albania dhe vlera tjetër mbi pagesë për mbylljen e kontratave nga klientët.

“Rimarrje provigjone nga klientët” ne vlerën 27,324,429 lekë janë te ardhura te realizuara për rimarrje provigjone nga klientët për provigjonet e llogaritura te viteve te mëparshme për mundësinë e mos arkëtimit te kredisë nga klientët. Konstatohet qe ne Programin ekonomik te Entit Kombëtar te Banesave nuk janë planifikuar shpenzime për provigjone për ngjarje te mundshme te mos arkëtimit te klientëve.

“Të ardhura dhe shpenzime nga gabime të lejuara nga vitet paraardhëse” janë planifikuar 19,628,851 lekë dhe janë realizuar ne vlerën 11,809,975 janë kamatëvonesa nder vite te klientëve.

Konkluzion: Nga auditimi i planifikimit dhe realizimit te te ardhurave konstatohet qe te ardhurat e raportuara ne raportin e realizimit te programit ekonomik 2023 me nr.434/1.prot., datë 12.03.2024 te Drejtorit te Përgjithshëm te Entit Kombëtar të Banesave dërguar ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit rezultojnë ne vlerën 208,297,635 lekë dhe sipas pasqyrës se performances financiare te ardhura dhe shpenzime janë ne vlerën **237,668,978** lekë ose me një ndryshim ne raportim prej 29,371,343 lekë duke mos pasqyruar sakte situatën financiare te planifikimit dhe realizimit të të ardhurave për vitin 2023.

Referuar raportit te analizës për vitin 2023 tejkalimi të planit të privatizimit në Degën Rajonale Tiranë e cila rezulton me tejkalim (159%) ose 28.4 milion lekë nga 17.9 milion të planifikuara.

Gjithashtu janë lidhur kontrata me ish-ushtaraket në Korçe rreth 0.8 milion lekë, Shkodër 11.7 milion lekë dhe Vlorë 698 mijë lekë, të cilat nuk janë planifikuar.³ Për sa me sipër nuk është kryer planifikim i sakte i te ardhurave ne programin ekonomik te vitit 2023.

Konstatohet qe ne Programin ekonomik te Entit Kombëtar te Banesave nuk janë planifikuar shpenzime për provigjone për ngjarje te mundshme te mos arkëtimit te klientëve

Këto veprime janë në kundërshtim me Ligjin Nr. 10 296, datë 8.7.2010 “Për Menaxhimin Financiar Dhe Kontrollin”. i ndryshuar neni 2, neni 4, pika 19. “Gjurma e auditimit” përfaqëson

³ Relacioni i realizimit te programit ekonomik 2023

rrjedhën e dokumentuar të transaksioneve financiare dhe të transaksioneve të tjera, nga fillimi deri në përfundim të tyre, që synon të ripërshkojë të gjitha veprimtaritë individuale dhe vendimmarrjen lidhur me to. Ajo përfshin mbajtjen e dokumentacionit, raportimin, kontabilitetin dhe sistemin e mbajtjes së dosjeve. Neni 4 pika 22/1 dhe pika 24, neni 6/ç, neni 8 “Përgjegjësia e titullarit” Neni 9 “Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësit autorizues” dhe Neni 12 “Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësve zbatues”.

Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar të Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 neni 16 “Te drejtat dhe detyrat e Drejtorit të Përgjithshëm” germa (c) “Miraton përgatitjen e materialeve nga administrata e EKB-se dhe i paraqet ato ne mbledhjen e Këshillit Drejtues sipas rendit të ditës se përcaktuar”

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror” kreu III pika 2., “Drejtoritë e shoqërive ku shteti ka me shume se 50% të aksioneve, hartojnë projekt programet dhe dërgojnë një kopje të tyre, me relacionin shpjegues pranë këshillave mbikëqyrës , brenda datës 1 Dhjetor të çdo viti”

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror” pika 4 “Hartimi i programeve ekonomike, kryhet nga drejtoritë e shoqërive dhe miratohet nga Këshilli Drejtues”.

Për sa me sipër për veprimet apo mos veprimet mbajnë përgjegjësi:

Z. S. Ç. Drejtor i Përgjithshëm

Znj. T. P. Drejtor i Drejtorisë Ekonomike

Planifikimi dhe realizimi i shpenzimeve të veprimtarisë vitin 2023.

Planifikimi fillestar i shpenzimeve për vitin 2023 ka qene ne vlerën 111,742,000 lekë dhe kane ndodhur ndryshime gjate vitit 2023 te miratuara me Vendim te Këshillit Drejtues dhe planifikimi përfundimtar i shpenzimeve për vitin 2023 është ne vlerën 130,430,650 lekë. Të dhënat ne lidhje me ndryshimin e programit gjate vitit paraqiten ne Aneks tabela nr.5.

Nga auditimi i ndryshimeve te programit te shpenzimeve për vitin 2023 u konstatua qe planifikimi përfundimtar i shpenzimeve është 130,430,650 lekë dhe sipas EKB është 130,402,000 lekë me një ndryshim prej 28,650 lekë i pa reflektuar në planifikimin përfundimtar te shpenzimeve.

Shpenzimet e veprimtarisë së strukturave të EKB-së sipas raportit të realizimit të programit për vitin janë plotësuar në shumën **122,856,812** lekë, nga **130,402,000** lekë të planifikuara (94%), me kursim prej **-7,845,188** lekë, ose 6% më pak. Të detajuara sipas degëve të EKB paraqiten në Aneks tabela nr.6

Planifikimi i shpenzimeve sipas llojeve të tyre për vitin 2023 paraqitet në vlerën 130,402,000 lekë dhe realizimi i shpenzimeve sipas llojeve te shpenzimeve për vitin 2023 paraqitet 122,556,812 lekë. Te detajuara planifikimi dhe realizimi i shpenzimeve paraqitet ne aneks tabela nr.7 :

Tabela nr.3.Planifikimi dhe realizimi i shpenzimeve sipas programit ekonomik për vitin 2023. (Në lekë)

	Zërat e Shpenzimeve	Plan perfundimtar për 2023	Fakt 2023	Diferenca	%
1	Energji-Ujë-Avull	1,565,500	1,046,277	519,223	67%
2	Shpenzime administrative	2,587,950	2,250,161	337,789	87%
3	Shpenzime qiraje	1,357,100	1,345,680	11,420	99%
4	Riparimi	1,380,000	1,271,333	108,667	92%
5	Trajnime e seminare (pub., rekl)	320,000	259,000	61,000	81%

6	Roje	2,474,400	2,433,369	41,031	98%
7	Shpenzime për eksperte	1,442,000	1,442,000	0	100%
8	Shpenzime për bordin drejtues	2,538,650	2,498,170	40,480	98%
9	Shpenzime Udhëtime/Dieta/	2,209,840	1,516,645	693,195	69%
10	Shpenzime Post/telefon	1,130,400	909,550	220,850	80%
11	Shpenzime për shërbime bankare	293,000	273,106	19,894	93%
12	Shpenzime taksa /tarifa vendore	870,800	849,642	21,158	98%
13	Shpenzime paga/ personeli	88,661,073	85,087,379	3,573,694	96%
14	Shpenzime sigurime shoqërore	15,346,010	14,498,990	847,020	94%
15	Shpenzime tjera	2,713,850	1,694,162	1,019,688	62%
16	Shpenzime pritje përcjellje	200,000		200,000	0%
17	Shpenzime 1% fond page	890,047	850,597	39,450	96%
18	Zbritje akorduar klientëve	680,000	532,424	147,576	78%
19	Shpenzime penalitete gjoha	100,000		100,000	
19	Shpenzime amortizimi	3,779,030	2,209,228	1,569,802	58%
20	Humbje nga gabime te lejuara te viteve paraardhëse	0	1,598,099	-1,598,099	
	TOTALI	130,539,650	122,565,812	7,973,838	94%

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave

Shpenzime “*Energji-Ujë-Avull*” për vitin 2023 janë planifikuar 1,556,500 lekë dhe janë realizuar 1,046,277 lekë ose ne masën 67%.

Shpenzime te karakterit “*Administrative dhe blerje materiale te tjera*” për vitin 2023 janë planifikuar 2,587,950 lekë dhe janë realizuar 2,250,161 lekë ose ne masën 87%.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime qiraje*” për vitin 2023 janë planifikuar 1,367,600 lekë dhe janë realizuar 1,345,680 lekë ose ne masën 98%.

Shpenzime te karakterit “*Riparimi*” për vitin 2023 janë planifikuar 1,380,000 lekë dhe janë realizuar 1,271,333 lekë ose ne masën 92%.

“*Shpenzime për pagesa eksperte*” janë planifikuar 1,442,000 dhe janë realizuar 1,442,000 lekë ose ne masën 100%.

“*Shpenzime për bordin drejtues*” janë planifikuar 2,538,650 lekë dhe realizmi 2,498,170 lekë ose ne masën 98% .

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime Udhëtime/Dieta/transferimi*” për vitin 2023 janë planifikuar 2,209,800 lekë dhe janë realizuar 1,516,645lekë ose ne masën 69%.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime Post/telefon*” për vitin 2023 janë planifikuar 1,130,400 lekë dhe janë realizuar 909,550 lekë ose ne masën 80%.

“*Shpenzime për shërbime bankare*” janë planifikuar 293,000 lekë dhe janë realizuar 273,106 lekë ose ne masën 93%.

“*Shpenzime taksa dhe tarifa vendore*” janë planifikuar 870,800 lekë dhe janë realizuar 849,642 lekë ose ne masën 98%.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime paga/shpërblime personeli*” për vitin 2023 janë planifikuar 88,661,073 lekë dhe janë realizuar 85,087,379 lekë ose ne masën 94%.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime sigurime shoqërore*” për vitin 2023 janë planifikuar 15,346,010 lekë dhe janë realizuar 14,498,990 lekë ose ne masën 94%.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime tjera*” për vitin 2023 janë planifikuar 2,713,850 lekë dhe janë realizuar 1,694,162 lekë ose ne masën 62 %.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime pritje përcjellje*” për vitin 2023 janë planifikuar 200,000 lekë dhe janë realizuar zero lekë.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime 1% fond page*” për vitin 2023 janë planifikuar 890,047 lekë dhe janë realizuar 850,597 lekë ose ne masën 96 %.

Shpenzime te karakterit “Zbritje akorduar klientëve ” për vitin 2023 janë planifikuar 680,000 lekë dhe janë realizuar 532,424 lekë ose ne masën 78 %.

“Shpenzime penalitete gjoba” për vitin 2023 janë planifikuar 100,000 lekë dhe janë realizuar zero lekë.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime amortizimi” për vitin 2023 janë planifikuar 3,778,880 lekë dhe janë realizuar 2,209,228 lekë ose ne masën 58 %.

Shpenzime “Humbje nga gabime te lejuara te viteve paraardhëse” për vitin 2023 janë planifikuar zero lekë dhe janë realizuar 1,598,099 lekë .Ne ketë vlere pasqyrohet shpenzimi me VKD nr.38., datë 23.11.2022 protokolluar me nr.2506/2 datë 25.11.2022 me vlere 1,575,599 lekë i cili ka qene planifikuar për te kaluar ne humbje për vitin 2022 dhe është kaluar ne vitin 2023.

Tabela nr.4.Planifikimi dhe realizimi i te ardhurave dhe shpenzimeve sipas programit ekonomik 2023. (Në lekë)

Nr.	Treguesi	Realizimi 2022	Plan 2023	Fakt 2023	Realizimi ne %
1	Të ardhurat	218,077,196	179,672,000	208,297,635	116%
2	Shpenzimet	92,314,263	130,402,000	122,556,812	94%
3	Rezultati	125,762,933	49,270,000	85,740,823	174%

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave

Nga auditimi i të dhënave të paraqitura në pasqyrën e performaces (sipas natyrës). Të ardhura dhe shpenzime të bilancit, konstatohen të dhëna të ndryshme nga sa janë paraqitur në raportimin e realizimit te programit ekonomik me nr.434/1.prot., datë 12.03.2024 te Drejtorit te Përgjithshëm të Entit Kombëtar të Banesave dërguar në Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit. Të dhënat në lidhje me realizimin e shpenzimeve sipas pasqyrave financiare të ardhura dhe shpenzime paraqiten në Aneks tabela nr.8.

Nga auditimi i të dhënave të paraqitura në raportimin e realizimit të programit ekonomik me nr.434/1.prot., datë 12.03.2024 të Drejtorit të Përgjithshëm të Entit Kombëtar të Banesave dërguar ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit te krahasuara me të dhënat e shpenzimeve sipas pasqyrës se performaces (sipas natyrës) “Të ardhura dhe shpenzime” të bilancit konstatohen të dhëna të ndryshme nga sa janë paraqitur në raportimin e realizimit të programit ekonomik me nr.434/1.prot., datë 12.03.2024 të Drejtorit të Përgjithshëm të Entit Kombëtar të Banesave dërguar ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit. Sipas pasqyrës te ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit janë paraqitur 137,787,625 lekë shpenzime ndërsa sipas raportit te realizimit te programit ekonomik janë paraqitur 122,565,812 lekë ose 15,221,813 lekë me pak.

“Shpenzime administrative Energji-Ujë-Avull” fakti i realizimit te shpenzimeve sipas raportimit te realizimit të programit ekonomik 2023 është 3,296,438 lekë ndërsa sipas pasqyrave financiare të ardhura dhe shpenzime shënimet shpjeguese të shpenzimeve ne aneks të bilancit janë 3,342,511 lekë ose 46,073 lekë me shume se raportimi.

“Shpenzime riparimi” fakti i realizimit të shpenzimeve sipas raportimit të realizimit të programit ekonomik 2023 është 1,271,333 lekë ndërsa sipas pasqyrave financiare të ardhura dhe shpenzime shënimet shpjeguese të shpenzimeve në aneks të bilancit janë 1,111,833 lekë ose 159,500 lekë me pak se raportimi. “Shpenzime Udhëtime/Dieta/” ndryshim 1,000,lekë me shume raportimi, “Shpenzime Post/telefon” 11,027 lekë me pak se raportimi, “Shpenzime bankare” 10,303 lek me pak se raportimi, “Shpenzime për sigurime shoqërore” 3,849 lekë me shume se raportimi.

“Zbritje akorduar klientëve” fakti i realizimit te shpenzimeve sipas raportimit te realizimit te programit ekonomik 2023 është 532,424 lekë ndërsa sipas pasqyrave financiare te ardhura dhe shpenzime shënimet shpjeguese te shpenzimeve ne aneks te bilancit janë 3,027,745 lekë ose 2,495,321 lekë me shume se raportimi.

“Humbje nga gabime te lejuara te viteve paraardhëse” fakti i realizimit te shpenzimeve sipas raportimit te realizimit te programit ekonomik 2023 është 1,598,099 lekë ndërsa sipas pasqyrave financiare te ardhura dhe shpenzime shënimet shpjeguese te shpenzimeve ne aneks te bilancit janë zero lekë ose 1,598,099 lekë me shume se raportimi.

“Detyrimi i shtetit për uljen 30%” fakti i realizimit te shpenzimeve sipas raportimit te realizimit te programit ekonomik 2023 është zero lekë ndërsa sipas pasqyrave financiare te ardhura dhe shpenzime shënimet shpjeguese te shpenzimeve ne aneks te bilancit janë 1,026,352 lekë ose 1,026,352 lekë me shume se raportimi.

“Shuma te parashikuara për provigjone” fakti i realizimit te shpenzimeve sipas raportimit te realizimit te programit ekonomik 2023 është zero lekë ndërsa sipas pasqyrave financiare te ardhura dhe shpenzime shënimet shpjeguese te shpenzimeve ne aneks te bilancit janë 13,387,215 lekë ose 13,387,215 lekë me shume se raportimi.

Tabela nr.5.Krahasimi i te ardhurave dhe shpenzimeve sipas programit ekonomik 2023 dhe pasqyrave financiare.

Nr.	Treguesi	Plan 2023	Fakti 2023 sipas raportimit nr.434/1 datë 12.03.2024	Fakti 2023 pasqyra financiare nr.492.prot datë 28.03.2024	Ndryshimi
1	Të ardhurat	179,672,000	208,297,635	237,668,978	29,371,343
2	Shpenzimet	130,402,000	122,565,812	137,787,615	15,221,803
3	Rezultati	49,270,000	85,731,823	99,865,280	14,133,457

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave/përpunoi grupi i auditimit

Konkluzion: Nga auditimi i planifikimit dhe realizimit te shpenzimeve konstatohet qe shpenzimet e raportuara ne raportin e realizimit te programit ekonomik 2023 me nr.434/1.prot., datë 12.03.2024 te Drejtorit te Përgjithshëm te Entit Kombëtar të Banesave dërguar ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit rezultojnë ne vlerën 122,565,812 lekë dhe sipas pasqyrës se performances financiare te ardhura dhe shpenzime te bilancit janë ne vlerën 137,787,625 lekë ose me një ndryshim ne raportim prej 15,221,803 lekë duke mos pasqyruar sakte situatën financiare te planifikimit dhe realizimit të të shpenzimeve për vitin 2023.

Konstatohet qe ne Programin ekonomik te Entit Kombëtar te Banesave nuk janë planifikuar shpenzime për provigjone për ngjarje te mundshme te mos arkëtimit te klientëve dhe janë realizuar 13,387,215 lekë

Këto veprime janë në kundërshtim me Ligjin Nr. 10 296, datë 8.7.2010 “Për Menaxhimin Financiar Dhe Kontrollin”. i ndryshuar neni 2, neni 4, pika 19. “Gjurma e auditimit” përfaqëson rrjedhën e dokumentuar të transaksioneve financiare dhe të transaksioneve të tjera, nga fillimi deri në përfundim të tyre, që synon të ripërshkojë të gjitha veprimtaritë individuale dhe vendimmarrjen lidhur me to. Ajo përfshin mbajtjen e dokumentacionit, raportimin, kontabilitetin dhe sistemin e mbajtjes së dosjeve .Neni 4 pika 22/1 dhe pika 24, neni 6/ç ,neni 8 “Përgjegjësia e titullarit” Neni 9 “Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësit autorizues” dhe Neni 12 “Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësve zbatues”.

Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar te Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 neni 16 “Te drejtat dhe detyrat e Drejtorit te Përgjithshëm” germa (c) “Miraton përgatitjen e materialeve nga administrata e EKB-se dhe i paraqet ato ne mbledhjen e Këshillit Drejtues sipas rendit te ditës se përcaktuar”.

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” kreu III pika 2., “Drejtoritë e shoqërive ku shteti ka me

shume se 50% te aksioneve, hartojnë projekt programet dhe dërgojnë një kopje te tyre, me relacionin shpjegues pranë këshillave mbikëqyrës , brenda datës 1 Dhjetor te çdo viti”.

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” pika 4 “Hartimi i programeve ekonomike, kryhet nga drejtoritë e shoqërive dhe miratohet nga Këshilli Drejtues”.

Për sa me sipër për veprimet apo mos veprimet mbajnë përgjegjësi:

Z. S. Ç. Drejtor i Përgjithshëm

Znj. T. P. Drejtor i Drejtorisë Ekonomike

Planifikimi dhe Realizimi i Planit të Investimeve Ndërtimore për vitin 2023

Me vendim te Këshillit Drejtues nr.41. datë 2.12.2022 “Për miratimin e programit ekonomik dhe financiare te veprimtarisë te Entit Kombëtar te Banesave për vitin 2023” pika 5 është miratuar plani për investimet ndërtimore për vitin 2023 ne vlerën 956,350,720 lekë me TVSh dhe investime me karakter jo ndërtimor 7,970,000 lekë me TVSh . Me vendim te Këshillit Drejtues nr.41. datë 2.12.2022 “Për miratimin e programit ekonomik dhe financiare te veprimtarisë te Entit Kombëtar te Banesave për vitin 2023” pika 6 është miratuar plani për prokurimet e investimeve ndërtimore për vitin 2023 ne vlerën 563,019,000 lekë me TVSh dhe investime me karakter jo ndërtimor 7,970,000 lekë me TVSh. Planifikimi dhe realizimi i investimeve për vitin 2023 paraqitet ne Aneks tabela nr.9.

Objektet e reja te planifikuara për vitin 2023.

Totali i planifikimit për objektet e reja te vitit 2023 është ne vlerën 668,270,000 lekë i detajuar për gjashte objekte si me poshtë vijon:

1-Objekt Tropoja 2, 6 kate është planifikuar si objekt i ri për vitin 2023 ne vlerën 96,000,000 lekë me TVSh dhe “Shpenzime te tjera” për objektin Tropoja 2 ne vlerën 7,720,000 lekë me TVSh, ne total parashikimi për këtë objekt ka qene 103,720,000 lekë me TVSh. Sipas të dhënave të vena ne dispozicion nga EKB ky objekt nuk është realizuar për vitin 2023.

2-Objekt Sarande, është planifikuar si objekt i ri për vitin 2023 ne vlerën 98,000,000 lekë me TVSh dhe “Shpenzime te tjera” për objektin Sarande ne vlerën 7,740,000 lekë me TVSh, ne total parashikimi për këtë objekt ka qene 105,740,000 lekë me TVSh. Sipas te dhënave te vena ne dispozicion nga EKB ky objekt nuk është realizuar për vitin 2023.

3.Banesë 6k në qytetin e Roskovecit – Bashkia Roskovec (25 apartamente) ka qene i planifikuar për vitin 2023 si objekt i ri ne vlerën 96,000,000 lekë me TVSh dhe “Shpenzime te tjera” për objektin e Roskovecit ne vlerën 7,720,000 lekë me TVSh, ne total parashikimi për këtë objekt ka qene 103,720,000 lekë me TVSh.

Ky objekt është prokuruar Urdhër prokurimi nr.20., datë 19.01.2023 protokolluar me nr.108.prot., datë 19.01.2023. Vlora e kontratës së lidhur është 73,470,765 lekë pa TVSh dhe 87,764,918 lekë me TVSh referuar kontratës së sipërmarrjes me nr. 108/1.prot., datë 06.06.2023. Sipërmarrës i punimeve për këtë objekt është shoqëria “S.” ShPK. Situacioni progresiv deri me datë 31.12.2023 është ne vlerën 12,610,074 lekë dhe likuidimi i situacionit për vitin 2023 është ne vlerën 11,979,570 lekë. Kontrata e lidhur me subjektin “S.” ShPK me vlere 87,764,918 lekë me TVSh nuk është dërguar për miratim ne Këshillin Drejtues ne kundërshtim me Vendimin Nr.198, datë 4.5.1993 “Për krijimin e entit kombëtar të banesave” (Ndryshuar me VKM nr.40, datë 26.1.2001; nr.724, datë 5.11.2004; nr.810, datë 16.11.2016; nr. 14 datë 12.1.2018) pika 2 “Enti Kombëtar i Banesave ka këto detyra e të drejta” germa (i) “Hyn në marrëveshje bashkëpunimi me subjekte

publike apo private për realizimin e projekteve me interes të përbashkët” Pika 3 “Këshilli drejtues i EKB-së përbëhet nga 7 anëtarë” germa (b) “Miraton marrëveshjet sipas shkronjës “i” të pikës 2 të vendimit”;

4-Objekti Berat 6 kat një kat nën tokë është planifikuar si objekt i ri për vitin 2023 në vlerën 135,000,000 lekë me TVSh dhe “Shpenzime të tjera” për objektin Berat në vlerën 9,410,000 lekë me TVSh, në total parashikimi për këtë objekt ka qene 144,410,000 lekë me TVSh. Sipas të dhënave të vena në dispozicion nga EKB ky objekt nuk është realizuar për vitin 2023.

5-Objekt Gjirokastrë , është planifikuar si objekt i ri për vitin 2023 në vlerën 98,000,000 lekë me TVSh dhe “Shpenzime të tjera” për objektin Gjirokastrë në vlerën 7,740,000 lekë me TVSh, në total parashikimi për këtë objekt ka qene 105,740,000 lekë me TVSh. Sipas të dhënave të vena në dispozicion nga EKB ky objekt nuk është realizuar për vitin 2023.

6-Godine Banimi dhe shërbime 6k në qytetin e Shijakut–Bashkia Shijak (25 apartamente) është planifikuar si objekt i ri për vitin 2023 me vlerë 98,000,000 lekë me TVSh dhe “Shpenzime të tjera” për objektin Shijak në vlerën 6,940,000 lekë me TVSh, në total parashikimi për këtë objekt ka qene 104,940,000 lekë me TVSh.

Godine Banimi dhe shërbime 6k në qytetin e Shijakut–Bashkia Shijak (25 apartamente) ka qene e lidhur si kontrate në vitin 2023 me nr.219.prot., datë 08.02.2023 me subjektin K. me NIPT K.....W me vlerë 90,817, 943 lekë me TVSh . Sipas të dhënave të EKB ky objekt nuk është realizuar për vitin 2023. Kontrata e lidhur me subjektin “K.” ShPK me vlerë 90,817, 943 lekë me TVSh nuk është dërguar për miratim në Këshillin Drejtues në kundërshtim me Vendimin Nr.198, datë 4.5.1993 “Për krijimin e entit kombëtar të banesave” (Ndryshuar me VKM nr.40, datë 26.1.2001; nr.724, datë 5.11.2004; nr.810, datë 16.11.2016; nr. 14 datë 12.1.2018) pika 2 “Enti Kombëtar i Banesave ka këto detyra e të drejta” germa (i) “Hyn në marrëveshje bashkëpunimi me subjekte publike apo private për realizimin e projekteve me interes të përbashkët” Pika 3 “Këshilli drejtues i EKB-së përbëhet nga 7 anëtarë” germa (b) “Miraton marrëveshjet sipas shkronjës “i” të pikës 2 të vendimit”;

Planifikimit për objektet e reja të vitit 2023 është në vlerën 668,270,000 lekë për gjashtë objekte ndërsa realizimi i tyre sipas të dhënave të bena në dispozicion nga Drejtoria Ekonomike dhe Drejtoria Teknike situacione punimesh të kryera për vitin 2023 janë 12,610,074 lekë me TVSh dhe likuiduar 11,977,570 lekë. Për sa me sipër realizimi i planifikimit për objektet e reja është në vlerën 11,977,570 lekë ose në masën 1,6% rrjedhimisht është kryer planifikim i pa sakte nga Drejtoria Teknike për objektet e reja që do ndërtoheshin në vitin 2023.

Planifikime për objektet e mbartura nga viti 2022

Totali i planifikimit për objektet e mbartura nga viti 2022 është në vlerën **283,080,720** lekë me TVSh i detajuar për shtatë objekte si me poshtë vijon:

1-Dy banesa 8 kat me 1 kat nën tokë, nga këto njëra me ambiente shërbimi në katin përdhe në qytetin e Vlorës I. (Përfunduar 75 apartamente) .Referuar analizës së treguesve të realizimit për vitin 2023 ky objekt ka përfunduar dhe është kolauduar me datë 24.08.2021.Per vitin 2023 është planifikuar vetëm 800,000 shpenzime për roje etj.

2-Dy banesa 8 kat me 1 kat nën tokë, nga këto njëra me ambiente shërbimi në katin përdhe në qytetin e Kukësit (Përfunduar 70 apartamente) ka qene i planifikuar për vitin 2023 vlera prej 600,000 lekë për shpenzime për roje. Referuar raportit të analizës të EKB për vitin 2023 ky objekt ka përfunduar dhe është marrë në dorëzim nga EKB në vitin 2022

3- Banesë dhe shërbime 8 kate me një kat parkim nën tokë në qytetin e Hasit (35 apartamente) është miratuar me vendimin Nr.30, datë 28.6.2019. Urdhër prokurimi nr.1031.prot., datë 19.05.2020, Kontratë sipërmarrje nr.1031/2 datë 05.10.2020 me vlerë 122,580,181 lekë me TVSh. Sipërmarrës për këtë objekt është BOE "L." ShPK. & "G." SHPK Vlera e punimeve fakti në fund të vitit 2023 është 118,623,460 lekë me TVSh. Nga auditimi i kryer për realizimin e programit ekonomik për këtë investim u konstatua që situacioni progresiv me datë 01.01.2023 ka qene 105,759,439 lekë dhe situacioni progresiv me datë 31.12.2023 ka qene 118,623,460 lekë. Likuiduar gjate vitit 2023 për këtë objekt nëpërmjet bankës vlera prej 12,216,375 lekë. Për vitin 2023 ka qene planifikuar të realizohen 23,394,690 lekë dhe janë realizuar 12,216,375 lekë ose në masën 52%.

4. Dy banesa 8 kat me 1 kat nën tokë, nga këto njëra me ambiente shërbimi në katin përdhe në qytetin e Vlorës (Vlora II) 75 apartamente. Referuar raportit të analizës së EKB për vitin 2023 ky investim është miratuar me vendim Nr. 24 datë 08.07.2020 me vlerë 271,400,000 të Këshillit Drejtues dhe po zbatohet nga sipërmarrës BOE "E." ShPK & "N." ShPK & "C." SHPK, Procedura e prokurimit me nr.278., datë 18.09.2020 protokolluar me nr.2073.prot., datë 18.09.2020 për ndërtimin e objektit sipërcituar me fond limit 263,268,622 lekë me TVSH. Kontratë sipërmarrje nr.2073/3.prot., datë 24.02.2021 me vlerë 203,924,767 lekë me TVSh. Nga auditimi i kryer për realizimin e programit ekonomik për këtë investim u konstatua që situacioni progresiv i punimeve në fund të vitit 2023 ka qene në vlerën 137,786,988 lekë me TVSh ndërsa në fillim të vitit 2023 ka qene 93,657,708 lekë me TVSh, punime të kryera gjate vitit 2023 janë 44,129,280 lekë me TVSh nga të cilat janë likuiduar gjate vitit 2023 në vlerën 42,165,235 lekë. Për vitin 2023 ka qene planifikuar të realizohen 97,000,000 lekë dhe janë realizuar 42,165,235 lekë ose në masën 43% të parashikimit. Konstatohet që raportet e vlerësimit të punimeve për likuidimin e situacioneve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar.

5. Banesë dhe shërbime 6 k në qytetin e Bajram Currit- Bashkia Tropojë (25 apartamente). Investimi në qytetin e Tropojës është miratuar nga Këshilli Drejtues i EKB-së me Vendimin nr. 28, datë 08.07.2020 me vlerë 98,200,000 lekë me TVSH. Fondi limit i prokuruar për ndërtimin e objektit është 97,553,900 lekë me TVSH sipas urdhrit të prokurimit nr.270., datë 15.09.2020 protokolluar me nr.2025., datë 15.09.2020 dhe kontrata e lidhur me nr. 2025/3.prot., datë 04.03.2021 është me shoqërinë BOE "S." SHPK & "H." SHPK me vlerë 97,553,900 lekë me TVSH dhe Amendim kontrate me nr.405/4 datë 04.04.2023 ku vlera e objektit nga 97,553,900 lekë shtohet edhe 7,065,928 lekë dhe shkon në vlerën 104,619,928 lekë me TVSh miratuar me Vendim të Këshillit drejtues nr.7., datë 29.03.2023 protokolluar me nr.627/2 datë 31.03.2023. Nga auditimi i kryer për realizimin e programit ekonomik për këtë investim u konstatua që për këtë objekt për vitin 2023 ka qene planifikuar për të realizuar vlera 8,000,000 lekë që së bashku me shtesën prej 7,065,928 lekë shkon në vlerën 15,065,928 lekë. Situacioni progresiv me datë 01.01.2023 ka qene në vlerën 71,621,973 lekë dhe situacioni progresiv me datë 31.12.2023 ka qene në vlerën 86,250,249 lekë. Punime të realizuara për vitin 2023 janë 14,628,276 lekë dhe likuiduar gjate vitit 2023 janë 14,760,412 lekë.

6. Banesë dhe shërbime 6 kate me një kat nën tokë në qytetin e Burrelit- Bashkia Mat. (25 apartamente). Ky objekt po zbatohet nga shoqëria sipërmarrëse "C." SHPK & "T" SHPK me vlerë kontrate 80,891,174 lekë me TVSH. Nga auditimi i të dhënave për situacionin progresiv të punimeve në datë 01.01.2023 vlera e situacionit progresiv të punimeve është 39,593,153 lekë ndërsa me datë 31.12.2023 është në vlerën 72,186,166 lekë. Punime të realizuara për vitin 2023 janë 32,593,013 lekë (72,186,166-39,593,153).

Nga auditimi i kryer për likuidimin e faturave të blerjes së bashku me situacionin e punimeve u konstatua që për këtë objekt për vitin 2024 janë likuiduar 30,963,662 lekë ndërsa programimi i programit ekonomik për këtë objekt për vitin 2023 ka qenë në vlerën 47,000,000 lekë ose realizuar në masën 63%. Konstatohet që raportet e vlerësimit të punimeve për likuidimin e situacioneve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar.

7. Banesë 6 kate në qytetin e Delvinës – Bashkia Delvinë (29 apartamente)

Ky objekt është miratuar me vendim të KD Nr.63, datë 29.12.2020 me vlerë të fondit limit prej 91,634,442 lekë me TVSH, më urdhër prokurimi nr.238., datë 28.07.2021 protokolluar nr.2860.prot., datë 28.07.2021, kontratë e lidhur me nr.2860/4.prot., datë 07.12.2021 me vlerë 82,106,265 lekë me TVSh. Kontraktor është BOE “E.” ShPK & “V.” ShPK, me vlerë të kontratës prej 82,106,261 lekë me TVSh.

Nga auditimi i të dhënave për situacionin progresiv të punimeve në datë 01.01.2023 vlera e situacionit progresiv të punimeve është 10,468,405 lekë ndërsa me datë 31.12.2023 është në vlerën 45,359,664 lekë. Punime të realizuara për vitin 2023 janë 34,891,256 lekë (45,359,664-10,468,405).

Nga auditimi i kryer për likuidimin e faturave të blerjes së bashku me situacionin e punimeve u konstatua që për këtë objekt për vitin 2024 janë likuiduar 31,584,152 lekë ndërsa programimi i programit ekonomik për këtë objekt për vitin 2023 ka qenë në vlerën 70,000,000 lekë ose realizuar në masën 43%. Konstatohet që raportet e vlerësimit të punimeve për likuidimin e situacioneve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar.

Planifikimit për objektet e mbartura nga viti 2022 është në vlerën 283,080,720 lekë për gjashtë objekte ndërsa realizimi i tyre sipas të dhënave të vëna në dispozicion nga Drejtoria Ekonomike dhe Drejtoria Teknike situacione punimesh të kryera për vitin 2023 janë 139,105,849 lekë me TVSh dhe likuiduar 131,689,536 lekë. Për sa më sipër realizimi i planifikimit për objektet e mbartura nga viti 2022 është në vlerën 131,689,536 lekë ose në masën 46% rrjedhimisht është kryer planifikim i pa sakte nga Drejtoria Teknike për objektet mbartura nga viti 2022 që do ndërtoheshin në vitin 2023.

Konkluzion: Planifikimit për objektet e reja të vitit 2023 është në vlerën 668,270,000 lekë për gjashtë objekte ndërsa realizimi i tyre situacione punimesh të kryera për vitin 2023 janë 12,610,074 lekë me TVSh dhe likuiduar 11,977,570 lekë. Likuidimi për objektet e reja është në vlerën 11,977,570 lekë ose në masën 1,6% rrjedhimisht është kryer planifikim i pa sakte nga Drejtoria Teknike dhe Drejtoria Ekonomike për objektet e reja që do ndërtoheshin në vitin 2023.

Planifikimit për objektet e mbartura nga viti 2022 është në vlerën 283,080,720 lekë për gjashtë objekte ndërsa realizimi i tyre situacione punimesh të kryera për vitin 2023 janë 139,105,849 lekë me TVSh dhe likuiduar 131,689,536 lekë. Likuidimi për objektet e mbartura nga viti 2022 është në vlerën 131,689,536 lekë ose në masën 46% rrjedhimisht është kryer planifikim i pa sakte nga Drejtoria Teknike për objektet mbartura nga viti 2022 që do ndërtoheshin në vitin 2023.

Kontrata e lidhur me subjektin “S.” ShPK me vlerë 87,764,918 lekë me TVSh dhe Kontrata e lidhur me subjektin “K.” ShPK me vlerë 90,817, 943 lekë me TVSh nuk janë dërguar për miratim në Këshillin Drejtues në kundërshtim me Vendimin Nr.198, datë 4.5.1993 “Për krijimin e entit kombëtar të banesave” (Ndryshuar me VKM nr.40, datë 26.1.2001; nr.724, datë 5.11.2004; nr.810, datë 16.11.2016; nr. 14 datë 12.1.2018) pika 2 “Enti Kombëtar i Banesave ka këto detyra e të drejta” germa (i) “Hyn në marrëveshje bashkëpunimi me subjekte publike apo private për realizimin e projekteve me interes të përbashkët” Pika 3 “Këshilli drejtues i EKB-së përbëhet nga 7 anëtarë” germa (b) “Miratoni marrëveshjet sipas shkronjës “i” të pikës 2 të vendimit”;

Konstatohet qe raportet e vlerësimit te punimeve për likuidimin e situacioneve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar.

Këto veprime janë në kundërshtim me Ligjin Nr. 10 296, datë 8.7.2010 *“Për Menaxhimin Financiar dhe Kontrollin”*. i ndryshuar neni 2, neni 4, pika 19. *“Gjurma e auditimit”* përfaqëson rrjedhën e dokumentuar të transaksioneve financiare dhe të transaksioneve të tjera, nga fillimi deri në përfundim të tyre, që synon të ripërshkojë të gjitha veprimtaritë individuale dhe vendimmarrjen lidhur me to. Ajo përfshin mbajtjen e dokumentacionit, raportimin, kontabilitetin dhe sistemin e mbajtjes së dosjeve. Neni 4 pika 22/1 dhe pika 24, neni 6/ç, neni 8 *“Përgjegjësia e titullarit”* Neni 9 *“Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësit autorizues”* dhe Neni 12 *“Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësve zbatues”* Vendimin Nr.198, datë 4.5.1993 *“Për krijimin e entit kombëtar të banesave”* (Ndryshuar me VKM nr.40, datë 26.1.2001; nr.724, datë 5.11.2004; nr.810, datë 16.11.2016; nr. 14 datë 12.1.2018) pika 2 *“Enti Kombëtar i Banesave ka këto detyra e të drejta”* germa (i) *“Hyn në marrëveshje bashkëpunimi me subjekte publike apo private për realizimin e projekteve me interes të përbashkët”* Pika 3 *“Këshilli drejtues i EKB-së përbëhet nga 7 anëtarë”* germa (b) *“Miraton marrëveshjet sipas shkronjës “i” të pikës 2 të vendimit”*;

Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar te Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 neni 16 *“Te drejtat dhe detyrat e Drejtorit te Përgjithshëm”* germa c *“Miraton përgatitjen e materialeve nga administrata e EKB-se dhe i paraqet ato ne mbledhjen e Këshillit Drejtues sipas rendit te ditës se përcaktuar”*

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 *“Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror”* kreu III pika 2., *“Drejtoritë e shoqërive ku shteti ka me shume se 50% te aksioneve, hartojnë projekt programet dhe dërgojnë një kopje te tyre, me relacionin shpjegues pranë këshillave mbikëqyrës , brenda datës 1 Dhjetor te çdo viti”*

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 *“Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror”* pika 4 *“Hartimi i programeve ekonomike, kryhet nga drejtoritë e shoqërive dhe miratohet nga Këshilli Drejtues”*

Veprime ne kundërshtim me rregulloren e Entit kombëtar te Banesave me nr.8998/2 datë 02.07.2021 neni 6 *“Te drejtat dhe detyrat e drejtorit te Përgjithshëm”* neni 22 *“Drejtori i Drejtorisë Teknike”* neni 29 *“Drejtori i Drejtorisë Ekonomike”*.

Për sa me sipër për veprimet apo mos veprimet mbajnë përgjegjësi:

Z. S. Ç. Drejtor i Përgjithshëm

Z. A. M. Drejtor i Drejtorisë Teknike

Znj. T. P. Drejtor i Drejtorisë Ekonomike

Referuar raportit te realizimit te programit 2023, Enti Kombëtar i Banesave në fund te vitit 2023 ka një numër total klientësh prej 3,419 individë dhe vlera e kredisë e planifikuar për tu kthyer deri në këtë periudhë (që nga data e lidhjes së kontratës se kredisë me EKB), është në masën 1,390,943 mijë lekë, nga e cila është arkëtuar 1,324,623 mijë lekë, ose e thënë ndryshe plani për kthimin e kredisë deri në fund te vitit 2023 është realizuar në masën 95%.Mbetaja e kredisë 2,586,575 mije lekë ne fund te 2023.Nga 3419 klientë 1080 janë te përmbytyjes rrjedhimisht klientë aktive janë 2339 klientë.

Viti 2024

Programi ekonomik financiar i vitit 2024 është hartuar ne baze te shkresës nr.2090.prot., datë 15.12.2023 dhe është dërguar ne Këshillin Drejtues për miratim me shkresën nr.2090.prot., datë 15.12.2023 jashtë afatit te përcaktuar 1 Dhjetor.

Programi ekonomik financiar i vitit 2024 është miratuar Këshilli Drejtues i Entit Kombëtar të Banesave me vendimin nr. 32.prot., datë 26.12.2023 *“Për miratimin e programit ekonomik dhe financiar të veprimtarisë së Entit Kombëtar të Banesave për vitin 2024”* vendim i cili ka miratuar programin ekonomik financiar për vitin 2024.

Vendimi nr. 32.prot., datë 26.12.2023., është protokolluar ne EKB me shkresën nr.2091/2.prot, në datë 27.12.2023 . Këshilli Drejtues i Entit Kombëtar te Banesave ka miratuar programin ekonomik dhe financiar i EKB-se për vitin 2024, i cili përcakton treguesit ekonomikë, si dhe financiarë që synoheshin për t’u realizuar gjatë vitit ushtrimor 2024.

Planifikimi i të ardhurave për vitin 2024 ka qene në shumën 199,586,000 lekë dhe planifikimi i shpenzimeve ne funksion te veprimtarisë ka qene për 136,000,000 lekë dhe 146,694,000 me parashikimin e rritjes se pagave dhe fitimi bruto në shumën 63,586,000 lekë ose 52,892,000 lekë me parashikimin e rritjes se pagave.

Me shkresën nr.191.prot., datë 29.01.2024 Programi ekonomik financiar i vitit 2024 u është dërguar Degëve te Entit Kombëtar te Banesave ne rrethe.

Ndryshimet ne programin ekonomik për vitin 2024 kane ndodhur me Vendimin e Këshillit drejtues nr.4 datë 29.02.2024 protokolluar me shkresën nr.317/2.prot ., datë 01.03.2024 ne te cilën janë rritur shpenzimet ne planifikim në vlerën 3,000,000 lekë për krijimin e fondit vullnetar te pensioneve për punonjësit ne masën 5% te pagave te punonjësve nga te cilat kontributi i punëmarrësit 35% dhe punëdhënësi 65%.

Me Vendimin e Këshillit drejtues nr.19.prot., datë 27.05.2024 protokolluar me shkresën nr.741/2.prot ., datë 29.05.2024 ne te cilën janë rritur shpenzimet ne planifikim në vlerën 14,000,000 lekë *“Shpenzime për pagat”*, 2,500,000 *“Shpenzime për sigurime shoqërore dhe shëndetësore”* dhe *“Shpenzime kontribut 1% për te përndjekurit”* 180,000 lekë. Me shkresën nr.943.prot., datë 03.07.2024 është dërguar ndryshimi i pagave Degëve te Entit Kombëtar te Banesave ne rrethe.

Gjate vitit 2024 ka pasur ndryshime te zërave te shpenzimeve nga njeri shpenzim te tjetri pa prekur planifikimin e shpenzimeve ne total për vitin 2024.Me shkresën nr.707/1.prot., datë 31.05.2024 është dërguar ndryshimi i planit te shpenzimeve Degës rajonale Lezhë ku pakësohet zëri *“Shpenzime amortizimi”* ne DP te EKB ne vlerën 250,000 lekë dhe shtohet zëri *“Shpenzime te tjera”* për shumen 250,000 lekë. Me shkresën nr.191/2.prot., datë 25.09.2024 është dërguar ndryshimi i planit te shpenzimeve Degës rajonale Berat ku pakësohet zëri *“Shpenzime për paga”* ne DP te EKB ne vlerën 150,000 lekë dhe shtohet zëri *“Shpenzime te administrative”* për shumen 50,000 lekë dhe *“Shpenzime zbritje e akorduar klientëve”* 100,000 lekë.

Me Vendim te Këshillit Drejtues nr.23., datë 29.05.2024 te protokolluar me nr.741/2.prot., datë 29.05.2024 shtese fond për shpenzime *“Promocion marketing dhe panaire”* ne vlerën 1,500,000 lekë.

Planifikimi përfundimtar i të ardhurave për vitin 2024 ka qene në shumën **199,586,000 lekë** dhe planifikimi i shpenzimeve ne funksion te veprimtarisë ka qene për **167,874,000 lekë dhe fitimi bruto** në shumën 31,712,000 lekë. Planifikimi i shpenzimeve dhe ndryshimet me VKD gjate vitit paraqitet ne Aneks Tabela nr.10.

Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave, me shkresën nr.429.prot., datë 25.02.2025 ka paraqitur para Këshillit Drejtues të këtij Enti, Raportin “*Mbi plotësimin treguesve ekonomik dhe financiar të Entit Kombëtar të Banesave për vitin 2024*”.

Këshilli Drejtues i Entit Kombëtar të Banesave me Vendimin nr.7., datë 27.02.2024 “*Për miratimin e analizës ekonomike financiare të veprimtarisë së Entit Kombëtar të Banesave për vitin 2024*” protokolluar me shkresën nr.392/2 datë 28.02.2025 ka miratuar analizën ekonomike financiare të EKB për vitin 2024.

Me shkresën nr.575.prot., datë 13.03.2025 Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave ka dërguar në Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit raportin “*Mi plotësimin e treguesve ekonomik dhe financiar të EKB-se për vitin 2024*”

Nuk janë hartuar raporte periodike të realizimit të programit ekonomik gjatë vitit 2024 dhe nuk janë publikuar në faqen zyrtare të Entit Kombëtar të Banesave raportet periodike të programit nga Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave, në zbatim të ligjit nr.7582 datë 13.07.1992 “*Për ndërmarrjet shtetërore*”, i ndryshuar, neni 10, pika 1, i cili parashikon: “*Drejtori i ndërmarrjes paraqit periodikisht dhe detyrimisht në mbyllje të çdo viti, raport për veprimtarinë ekonomike e financiare të ndërmarrjes*”,

Nga auditimi i ndryshimeve të planit të shpenzimeve për vitin 2024 konstatohet që parashikimi për “*Shpenzime për fond pensioni*” në vlerën 3,000,000 lekë nuk është reflektuar në planin e ndryshuar të shpenzimeve dhe planifikimi i shpenzimeve nuk është 164,874,000 lekë sa është paraqitur nga Enti Kombëtar i Banesave por është 167,874,000 lekë.

Konkluzion: Programi ekonomik financiar i vitit 2024 nuk është dërguar për miratim në ministrinë përgjegjëse Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit.

- Programi ekonomik financiar nuk është miratuar në ministrinë përgjegjëse në Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit.

- Relacioni i programit ekonomik financiar i vitit 2024 është hartuar në baze të shkresës nr.2090.prot., datë 15.12.2023 dhe është dërguar në Këshillin Drejtues për miratim me shkresën nr.2090.prot., datë 15.12.2023 jashtë afatit të përcaktuar 1 Dhjetor.

-Nga auditimi i të dhënave të programit ekonomik të vitit 2024 konstatohet se parashikimet e të ardhurave nga shitja e banesave nuk janë përcaktuar sipas çmimit të shitjes së banesave sipas banesave përkatëse dhe kostot e tyre për m² rrjedhimisht nuk përcaktohet saktë gjurma e auditimit në lidhje me vlerat e shitura të objekteve dhe kostos së objekteve të shitura si dhe nuk sigurohet transparencë për publikun në lidhje me çmimet e shitjes së banesave .Konstatohet që programi ekonomik i Entit Kombëtar të banesave për vitin 2024 nuk është publikuar në faqen zyrtare <https://ekb.gov.al/informacion-mbi-buxhetin-dhe-te-dhenat-financiare/>

-Nga auditimi i të dhënave të programit ekonomik të vitit 2024 konstatohet se parashikimet e kryerjes së investimeve për objektet ndërtimore që do ndërtohen janë përcaktuar në vlera investimesh dhe nuk janë përcaktuar në programin ekonomik numri i banesave, garazheve dhe njësisve të shërbimit si dhe sipërfaqet përkatëse të tyre si dhe sipërfaqja e ndërtimit në m² të objektit rrjedhimisht nuk është siguruar transparencë dhe siguri në gjurmën e auditimit. Në faqen zyrtare të EKB ku paraqiten investimet sipas rretheve si për shembull <https://ekb.gov.al/bashkia-Vlorë/> nuk përcaktohet apartamentet në sipërfaqe më të katror kostoja e tyre dhe çmimi i shitjes së apartamenteve. Nuk sigurohet transparencë për publikun në lidhje me kostot dhe çmimin e shitjes së apartamenteve.

Nga auditimi i të dhënave të programit ekonomik të vitit 2024 dhe relacionit të programit ekonomik financiar i vitit 2024 dërguar me shkresë nr.2090.prot., datë 15.12.2023 konstatohet se

nuk është planifikuar sasia e shitjes së banesave (apartamentet dhe njësitë e shërbimit) që Enti Kombëtar i Banesave ndërton me fondet e veta. Nuk është parashikuar në Programin ekonomik çmimi fillestar i shitjes së njësitë të shërbimit dhe garazheve shitja e të cilave parashikohet të kryhet me ankand. Nuk është parashikuar çmimi i rivlerësuar/zhvlerësuar i apartamenteve/njësitë të shërbimit që mund të mbesin stok për një kohë të gjatë, pas raporteve të vlerësimit.

Nga auditimi i ndryshimeve të planit të shpenzimeve për vitin 2024 konstatohet që parashikimi për “Shpenzime për fond pensioni” në vlerën 3,000,000 lekë nuk është reflektuar në planin e ndryshuar të shpenzimeve dhe planifikimi i shpenzimeve nuk është 164,874,000 lekë sa është paraqitur nga Enti Kombëtar i Banesave por është 167,874,000 lekë.

Nuk janë hartuar raporte periodike të realizimit të programit ekonomik gjatë vitit 2024 dhe nuk janë publikuar në faqen zyrtare të Entit Kombëtar të Banesave raportet periodike të programit nga Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave, në zbatim të ligjit nr.7582 datë 13.07.1992 “Për ndërmarrjet shtetërore”, i ndryshuar, neni 10, pika 1, i cili parashikon: “Drejtori i ndërmarrjes paraqit periodikisht dhe detyrimisht në mbyllje të çdo viti, raport për veprimtarinë ekonomike e financiare të ndërmarrjes”.

Subjekti ka paraqitur observacion me nr.400/1.prot date 03.03.2026 protokolluar në KLSH me nr.1049/6.prot., date 05.03.2026.

Qëndrimi i subjektit: *Siç kemi theksuar dhe vërtetuara edhe në observacionin e mëparshëm të dërguar nga ana jone për konstatimin tuaj lidhur me gjetjen që programet ekonomike të institucionit nuk janë dërguar për miratim në Këshillin Drejtues të EKB-se Brenda datës 1 dhjetor të çdo viti dhe nuk janë dërguar pas miratimit nga Këshilli Drejtues për miratim në Ministrinë e varësisë ju sqarojmë edhe një herë si vijon: Enti Kombëtar i Banesave është institucion me vetëfinancim i krijuar me VKM Nr.198, datë 4.5.1993 "Për krijimin e Entit Kombëtar të Banesave" i ndryshuar, bazuar në Ligjin nr.7582, datë 13.7.1992 "Për ndërmarrjet"*

Sipas nenit 6 pika 1 të këtij ligji “Ndërmarrjet shtetërore përcaktojnë vetë programin ekonomik e financiar dhe marrin vendime për realizimin e tij duke respektuar legjislacionin në fuqi, si rrjedhojë miratimi i veprimtarisë ekonomike e financiare (Programi ekonomik) të EKB-se, referuar bazës ligjore është kompetence dhe përgjegjësi vetëm e Këshillit Drejtues të EKB-se. Theksojmë se EKB nuk është një shoqëri aksionarë/anonime me kapital shtetëror dhe nuk ka kaluar procedure transformimi sha ose ShPK ndërkohe që Udhëzimi Nr.15 datë 2.5.2018 "Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror" i miratuar nga ish Ministri i financave mbështetet në mbështetet në Ligjin nr.7926 datë 204.1995 “Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore nga shoqëri tregtare” i ndryshuar dhe në Ligjin nr.9901 datë 14.4.2008 “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare” i ndryshuar pra subjekt i zbatimit të ligjit janë pikërisht këto shoqëri. Enti Kombëtar i Banesave është institucion publik me kapital tërësisht shtetëror 100% dhe si mbështetje për krijimin e një regjistratori i është referuar ligjit nr.7582 date 13.07.1992 “për ndërmarrjet por ky fakt nuk përcakton që ky institucion ka qene apo është një ndërmarrje dhe as një shoqëri tregtare. Përkundrazi VKM nr.198 date 04.05.1993 “për krijimin e EKB-se” i ndryshuar e specifikon shumë qarte faktin që EKB është një institucion shtetëror që aktualisht ushtron veprimtarinë e tij në fushën e strehimit dhe ndërtimin e banesave me kosto të ulët me objektiv dhe qëllim kryesor zbatimin e politikave sociale të shtetit për trajtimin me strehim me kosto të ulët të familjeve në nevojë dhe që nuk kanë mundësi financiare për të siguruar vetë strehimin e tyre nëpërmjet blerjes së banesës në tregun e lirë .Pra nuk ka si qëllim dhe objektiv prodhimin e të mirave materiale me qëllimin e vetëm sigurimin e fitimit dhe rritjen e tij siç vepron një ndërmarrje apo shoqëri tregtare. Gjithashtu EKB nuk është i regjistruar në QKB pasi në Ligjin

nr.9723 date 03.05.2007 “për regjistrimin e biznesit”, neni 22 Entet publike (si institucione shtetërore) nuk janë subjekte tregtare me qëllim fitimi apo ushtrojnë aktivitet ekonomik sipas kuadrit ligjor për regjistrimin e biznesit për këto arsye ato nuk regjistrohen ne QKB si biznese. Si rrjedhoje dhe ne vazhdimësi e sqarimit të mësipërm EKB nuk mund të referohej për procedure dhe për zbatim një udhëzimi të nxjerre nga Ministri i Financave dhe ekonomisë ne vitin 2018 Udhëzimi Nr.15 datë 2.5.2018 "Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror".

2.2.Jane hartuar analiza te veprimtarisë te EKB vjetore dhe 6 mujore ne baze te statutit te EKB-se, neni 14 pika d te cilat i janë prezantuar Këshillit Drejtues dhe konkretisht:

-Raport mbi plotësimin e treguesve ekonomik dhe financiar te EKB për 6 mujorin e pare 2023 me nr. 1454.Prot date 21.07.2023.

-Raport mbi shitjen e njësive te shërbimit te EKB-se për vitin 2023prot nr.1707., date 21.09.2023.

-Raport mbi ecurinë e investimeve te reja te financuara nga EKB deri ne datën 20.06.2023 port. Nr. 1271/4 date 19.06.2023.

-Raport mbi ecurinë e investimeve te financuara nga EKB deri ne datën 20.11.2023 port nr. 1964 date 20.11.2023.

. Qëndrimi i grupit te auditimit :Siç citoni edhe vete “Enti Kombëtar i Banesave është institucion me vetëfinancim i krijuar me VKM Nr.198, datë 4.5.1993 "Për krijimin e Entit Kombëtar te Banesave" i ndryshuar, bazuar ne Ligjin nr.7582, datë 13.7.1992 "Për ndërmarrjet", Sipas Nenit 6 pika 1 te këtij Ligji “Ndërmarrjet shtetërore përcaktojnë vete Programin Ekonomik ç financiar dhe marrin vendime për realizimin e ti duke respektuar legjislacionin ne fuqi” . L i g j i nr.7926, datë 20.4.1995 “Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare” neni 1 përcakton qe “Qëllimi i këtij ligji është transformimi i ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare”. Neni 2 përcakton qe “Për efekt të këtij ligji, me termat vijuese: a) “Ndërmarrje shtetërore”, që më poshtë do të quhen “ndërmarrje”, kuptohen gjithë personat juridikë publikë të themeluar sipas ligjit nr.7582, datë 13.7.1993 “Për ndërmarrjet shtetërore”. Neni 3 përcakton qe Të gjitha ndërmarrjet shtetërore do të transformohen në shoqëri anonime ose shoqëri me përgjegjësi të kufizuar dhe do të funksionojnë në përputhje me dispozitat e ligjit nr.7638, datë 19.11.1992 “Për shoqëritë tregtare”, përveç rasteve kur në këtë ligj parashikohet ndryshe. Neni 4 përcakton “Shteti, si zotërues i vetëm i kapitalit të shoqërive përfaqësohet nga Ministria e Financave, e cila nënshkruan edhe kapitalin themeltar të këtyre shoqërive. Ministria e Financave ushtron të drejtën e pronarit për sa i përket transformimit të ndërmarrjes në shoqëri si dhe për privatizimin e tyre tërësisht apo pjesërisht”. Neni 5 përcakton qe “Pranë Ministrisë së Financave krijohet “Drejtoria e shoqërive publike”. Në përbërje të Drejtorisë së Shoqërive Publike përfshihen të gjitha drejtoritë e sotme të privatizimit pranë ministrive dhe institucioneve përkatëse, si dhe nen komisionet e privatizimit pranë organeve të pushtetit lokal. Statusi dhe kompetencat e Drejtorisë së Shoqërive Publike caktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Neni 6 përcakton qe “Drejtoria e shoqërive publike” drejton punën për hartimin e akteve të themelimit të shoqërive që krijohen nga transformimi i ndërmarrjeve dhe autorizon regjistrimin e tyre. Neni 7 përcakton qe Regjistrimi i shoqërive që krijohen nga transformimi i ndërmarrjeve, duhet të kryhet brenda datës 31.8.1995.Çdo ndërmarrje shtetërore që pas kësaj datë nuk është transformuar e regjistruar si shoqëri, vendoset nën kujdestarinë e Drejtorisë së shoqërive publike.

Ministri i Financave ka të drejtë të marrë masa disiplinore deri në largimin nga detyra për çdo drejtues të ndërmarrjes shtetërore, i cili ka penguar transformimin dhe regjistrimin e ndërmarrjes shtetërore si shoqëri tregtare, brenda afatit të parashikuar në paragrafin e parë të këtij neni.

Për sa trajtuar me sipër Udhëzimi Nr.15 datë 2.5.2018 "Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror" mbështetur në Ligjin nr.7926 datë 20.1.1995 "Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore nga shoqëri tregtare" i ndryshuar është i detyrueshëm për zbatim nga Entitet Kombëtar të Banesave duke qene qe ky ligj gjen zbatim për EKB ku shteti zotëron tërësisht kapitalin fillestar të EKB nëni 7 pika (a) e statutit të EKB dhe nëni 14 germa (d) e statutit të EKB-se e detyron EKB të paraqesë analizën e aktivitetit vjetor pranë Ministrisë përgjegjëse për strehimin e cila është aktualisht [Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit](#)

Observacioni nuk merret në konsiderate dhe konkluzioni do trajtohet në raportin përfundimtar të auditimit.

Qëndrimi i subjektit: 3.2. Per vitin 2024 janë hartuar Raport mbi plotësimin e treguesve ekonomik dhe financiar të EKB për vitin 2023 me nr.1964.prot., fate 20.02.2024.

Raport mbi plotësimin e treguesve ekonomik dhe financiar të EKB-se për 6 mujorin e pare 2024 me nr.1046/2.prot., date 19.07.2024.

Përveç këtyre janë hartuar dhe raportuar edhe në KD raporte të tjera tematike si vijon:

Analiza e gjendjes së debitorëve në degët rajonale të EKB deri me datën 31 mars 2024 me nr. 631/1.prot., date 22.04.2024.

Raport mbi shitjen e njësisve të shërbimit të EKB-se për vitin 2024 me nr. 1337/2.prot., date 20.09.2024.

Raport mbi realizimin e investimeve të reja të parashikuara në programin ekonomik EKB për periudhën Janar-Tetor 2024 me nr.1688.prot., date 19.11.2024.

Qëndrimi i grupit të auditimit : Raporti mbi plotësimin e treguesve Ekonomik dhe Financiar të EKB për 6 mujorin e pare 2023" me nr.1046/2.prot., date 19.07.2024 nuk i është prezantuar grupit të auditimit gjatë auditimit. Ky raport dhe raporti i analizës vjetore të vitit 2024 nuk janë publikuar në faqen zyrtare të EKB-se në moszbatim të nenit 7/1/e të ligjit nr. 119/2014 "Për të drejtën e informimit", nuk janë publikuar në faqen zyrtare të EKB-së. Raportet periodike janë raporte të zbatimit të programit ekonomik sipas planifikimit .

Observacioni nuk merret në konsiderate dhe konkluzioni do trajtohet në raportin përfundimtar të auditimit.

Këto veprime janë në kundërshtim me Ligjin Nr. 10 296, datë 8.7.2010 "Për Menaxhimin Financiar Dhe Kontrollin". i ndryshuar nëni 2, nëni 4, pika 19. "Gjurma e auditimit" përfaqëson rrjedhën e dokumentuar të transaksioneve financiare dhe të transaksioneve të tjera, nga fillimi deri në përfundim të tyre, që synon të ripërshkojë të gjitha veprimtaritë individuale dhe vendimmarrjen lidhur me to. Ajo përfshin mbajtjen e dokumentacionit, raportimin, kontabilitetin dhe sistemin e mbajtjes së dosjeve. Neni 4 pika 22/1 dhe pika 24, nëni 6/ç ,nëni 8 "Përgjegjësia e titullarit" Neni 9 "Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësit autorizues" dhe Neni 12 "Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësve zbatues".

Veprime në kundërshtim me ligjin nr. 119/2014, datë 18.09.2014, "Për të drejtën e informimit", nëni 7 (Kategoritë e informacionit që bëhet publik pa kërkesë), pika 1, germa e), që parashikon: "I. Në përputhje me programin e transparencës së miratuar për çdo autoritet publik, këto të fundit përgatitin paraprakisht, në formate lehtësisht të kuptueshme dhe të aksesueshme, si dhe vënë në dispozicion të publikut në faqen e tyre në internet kategoritë e mëposhtme të informacionit; e) të dhëna për buxhetin dhe planin e shpenzimeve për vitin financiar në vijim dhe vitet e kaluara, si dhe çdo raport vjetor për zbatimin e buxhetit. Në ato raste kur autoriteti publik vetëfinancohet nga tarifatat e licencave ose çdo formë tjetër e financimit të drejtpërdrejtë nga subjektet e rregulluara prej tij, bëhen publike edhe dokumentet që tregojnë gjendjen e shlyerjes së

detyrimeve nga subjektet e licencuara;” si dhe ë dhe germa f “informacion për shërbimet që autoriteti publik i jep publikut, përfshirë standardet për cilësinë e shërbimit”;

Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar te Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 neni 16 “Te drejtat dhe detyrat e Drejtorit te Përgjithshëm” germa (c) “Miraton përgatitjen e materialeve nga administrata e EKB-se dhe i paraqet ato ne mbledhjen e Këshillit Drejtues sipas rendit te ditës se përcaktuar”. Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar te Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 Neni 14 “Vendimet e Këshillit Drejtues” germa (d) “Shqyrton analizën e veprimtarisë se EKB 6 mujore dhe vjetore dhe miraton analizën e aktivitetit vjetor e cila i dërgohet Ministrit përgjegjës për strehimin” germa (m) “Miraton procedura e shitjes se banesave (apartamentet dhe njësite e shërbimit) qe Enti Kombëtar i Banesave ndërton me fondet e veta”, germa(n) “Miraton çmimi fillestar i shitjes se njësite te shërbimit dhe garazheve shitja e te cilave parashikohet te kryhet me ankand” dhe germa (o) “Miraton çmimin e rivlerësuar/zhvlerësuar i apartamenteve/njësive te shërbimit qe mund te mbesin stok për një kohe te gjate, pas raporteve te vlerësimit”

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” pika 5 “Hartimi i programeve vjetore te zhvillimit ekonomik se bashku me vendimin e këshillit mbikëqyrës te shoqërive me kapital shtetëror përcillet për miratim përfundimtar ne Ministrinë përgjegjëse për ekonominë”.

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” kreu II “Procedurat e miratimit te programeve te zhvillimit” pika 1 “Programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive me kapital shtetëror miratohen përfundimisht nga Ministria Përgjegjëse për Ekonominë, me cilësinë e pronarit te pronës shtetërore”

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” kreu III pika 2., “Drejtoritë e shoqërive ku shteti ka me shume se 50% te aksioneve, hartojnë projekt programet dhe dërgojnë një kopje te tyre, me relacionin shpjegues pranë këshillave mbikëqyrës , brenda datës 1 Dhjetor te çdo viti”

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” pika 4 “Hartimi i programeve ekonomike, kryhet nga drejtoritë e shoqërive dhe miratohet nga Këshilli Drejtues”

Veprime ne kundërshtim me rregulloren e Entit kombëtar te Banesave me nr.8998/2 datë 02.07.2021 neni 6 “Te drejtat dhe detyrat e drejtorit te Përgjithshëm” neni 22 “Drejtori i Drejtorisë Teknike” neni 29 “Drejtori i Drejtorisë Ekonomike”.

Për sa me sipër për veprimet apo mos veprimet mbajnë përgjegjësi:

Z. S. Ç. Drejtor i Përgjithshëm

Z. A. M. Drejtor i Drejtorisë Teknike

Znj. T. P. Drejtor i Drejtorisë Ekonomike

Referuar treguesve te planifikimi dhe realizimit të të ardhurave mbështetur ne programin ekonomik dhe financiar për vitin 2024 dhe analizës se realizimit te programit ekonomik për vitin 2024 janë planifikuar te ardhura 199,586,000 lekë dhe janë realizuar 210,105,027 lekë ose me realizim 105 %. Planifikimi i te ardhurave është mbështetur ne realizimet e tre viteve te fundit te cilat janë përkatësisht viti 2021 realizim 143,104,106 lekë dhe viti 2022 realizimi 218,077,196 lekë dhe viti 2023 realizimi 208,297,635 lekë.

Me shkresën nr.575.prot., datë 13.03.2025 Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave ka dërguar ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit raportin “Mi plotësimin e treguesve ekonomik dhe financiar te EKB-se për vitin 2024”.

Tabela nr.6:Planifikimi dhe realizimi i te ardhurave për vitin 2024/ Në lekë

	Zërat e të ardhurave	Realizimi 2023	Plani 2024	Realizimi 2024	Diferenca	Në %
1	Të ardhura nga shitja	11,046,905	38,154,000	43,492,465	5,338,465	114%
2	Të ardhura nga 4&5%	5,217,976	30,681,900	18,462,839	12,219,061	60%
3	Të ardhura nga interesat e kontratave	45,672,183	45,364,000	47,598,655	2,234,655	105%
4	Nga privatizimet me VKM	92,270,711	65,207,000	75,812,606	10,605,606	116%
5	Interesat bankare - depozitat	14,744,138	13,855,400	14,820,511	965,111	107%
	Të ardhura të tjera	39,345,722	6,323,700	7,543,379	1,219,679	119%
6	Të ardhura nga gabime të lejuara nga vitet paraardhëse			2,374,572		
	TOTALI	208,297,635	199,586,000	210,105,027	10,519,027	105%

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave

Planifikimi i te ardhurave është programuar ne baze planifikimit sipas 12 degëve te Entit Kombëtar te Banesave ne rrethe dhe planifikimit te drejtorisë se Përgjithshme te Entit Kombëtar te Banesave. Nga te dhënat e përftuara konstatohet qe planifikimi dhe realizmi i te ardhurave sipas degëve paraqitet ne Aneks Tabela nr.10:

Nga analizimi i te dhënave konstatohet qe paraqitet me mos realizim të të ardhurave Dega e Entit Kombëtar te Banesave Fier e cila planifikimi e te ardhurave e ka pasur 5,292,400 lekë dhe realizimi ne vlerën 4,518,132 lekë ose realizimi është ne masën 85%.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Berat paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur 1,722,500 lekë dhe realizimi ne vlerën 1,532,684 lekë ose realizimi është ne masën 89 %.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Korçe paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur 8,031,800 lekë dhe realizimi ne vlerën 7,307,572 lekë ose realizimi është ne masën 91 %.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Gjirokastrë paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur 5,944,700 lekë dhe realizimi ne vlerën 982,525 lekë ose realizimi është ne masën 17 %.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Kukës paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur 22,264,000 lekë dhe realizimi ne vlerën 15,612,814lekë ose realizimi është ne masën 70 %.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Dibër paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur 11,505,000 lekë dhe realizimi ne vlerën 6,930,733 lekë ose realizimi është ne masën 60 %.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Lezhë paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur 2,989,000 lekë dhe realizimi ne vlerën 1,789,971 lekë ose realizimi është ne masën 60 %.

“Të ardhurat nga shitja” ne total për Entin Kombëtar te Banesave janë planifikuar 38,154,000 lekë dhe janë realizuar 43,492,465 lekë ose paraqitet me realizim 114%. Me Mosrealizim paraqiten degët rajonale, Fier, Korçe, Gjirokastrë, Kukës, Dibër, Shkodër dhe Lezhë te paraqitura ne Aneks Tabela nr.11 .

“Të ardhurat nga 4%” ne total për Entin Kombëtar te Banesave janë planifikuar 30,681,900 lekë të cilat janë realizuar 18,462,839 lekë vetëm 60 %

Me mosrealizim të të ardhurave nga 4% rezultojnë Degët Rajonale Gjirokastrë, Kukës, Dibër, Vlorë, Durrës, Lezhë kjo si rezultat i mosrealizimit të shitjeve të planifikuara të banesave të reja në Delvine për Degën Rajonale Gjirokastrë, te mos shitjes se banesave ne Has për Degën rajonale Kukës, te mos shitjes se banesave, njërive te shërbimit dhe garazheve ne Burrel për Degën rajonale Dibër, te mos shitjes se banesave ne Laç për Degën rajonale Lezhë. Dega Rajonale Vlorë, nuk ka realizuar lidhjen e kontratave në banesat Vlorë^{3&4}, për shkak të mos përfundimit të objekteve. Për këtë arsye nuk janë realizuar edhe të ardhurat nga 4%.⁴ Te dhënat janë te paraqitura ne Aneks Tabela 11/1

“Të ardhurat nga interesat e kontratave” janë planifikuar 45,364,000 lekë dhe janë realizuar 47,598,655 lekë ose ne masën 105 %,.

“Të ardhurat nga privatizimet” janë planifikuar 65,207,000 lekë dhe janë realizuar 75,812,606 lekë ose ne masën 116%. Këto për shkak të privatizimit të banesave te ish-ushtarakëve të paparashikuara në Degën Rajonale Shkodër, dhe tejkalimi i privatizimeve në Degën Rajonale Tiranë.

“Të ardhurat nga interesat e depozitave dhe interesave të tjera bankare” janë planifikuar 13,855,400 lekë dhe janë realizuar 14,820,511 lekë ose ne masën 107%, për shkak te rritjes se interesave bankare. Nga te dhënat e maturimit te interesave te kredisë rezultojnë 14,743,501 lekë te paraqitura te detajuara ne Aneks tabela nr.12:

“Të ardhura të tjera” janë planifikuar 6,323,700 lekë dhe janë realizuar 7,543,379 lekë ose me një realizim prej 119 %.Te ardhurat e tjera përbëhen nga të ardhura nga autoparku në Drejtorinë e Përgjithshme ne vlerën 4,716,674 lekë sipas te dhënave te gjeneruara nga pajisja fiskale online dhe kamatëvonesat .

“Të ardhurat nga gabime të lejuara të viteve paraardhëse” janë paraqitur ne vlerën 2,374,572 lekë Me shkresën nr.575.prot., datë 13.03.2025 Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave ka dërguar ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit raportin “*Mi plotësimin e treguesve ekonomik dhe financiar te EKB-se për vitin 2024*”.

Nga auditimi i te dhënave te relacionit te realizimit te programit ekonomik te Entit Kombëtar te Banesave u konstatua qe te ardhura te realizuara ne fakt sipas relacionit nr.557., datë 13.03.2025 te programit ekonomik 2024 janë ne vlerën 210,105,027 lekë ndërsa sipas pasqyrës se te ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit te vitit 2024 janë ne vlerën 238,666,182 lekë me një ndryshim ne raportim për vlerën prej 28,561,155 lekë me shume ne pasqyrën e te ardhurave dhe shpenzimeve. Të paraqitura te detajuara ne Aneks Tabela nr.13.

“Te ardhura neto nga shitja” sipas te dhënave te relacionit te realizimit te programit ekonomik janë 119,305,071 lekë dhe sipas pasqyrës se te ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit te vitit 2024 janë ne vlerën 119,215,080 ose 89,991 lekë me pak.

“Te ardhura nga 4&5%” sipas te dhënave te relacionit te realizimit te programit ekonomik janë 18,462,839 lekë dhe sipas pasqyrës se te ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit te vitit 2024 janë ne vlerën 18,449,549 lekë ose 13,290 lekë me pak.

“Të ardhura nga interesat e kontratave” sipas te dhënave te relacionit te realizimit te programit ekonomik janë 47,598,655 lekë dhe sipas pasqyrës se te ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit te vitit 2024 janë ne vlerën 48,136,515 ose 537,860 lekë me shume.

⁴ Raporti mbi analizen e treguesve ekonomik dhe finnaciari te EKB per vitin 2024

“Interesat bankare - depozitat” sipas te dhënave te relacionit te realizimit te programit ekonomik janë 14,820,511 lekë dhe sipas pasqyrës se te ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit te vitit 2024 janë ne vlerën 15,218,787 lekë ose 398,276 lekë me shume.

“Të ardhura të tjera” sipas te dhënave te relacionit te realizimit te programit ekonomik janë 7,543,379 lekë dhe sipas pasqyrës se te ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit te vitit 2024 janë ne vlerën zero lekë ose 7,543,379 lekë me pak.

“Te ardhura te shfrytëzimit” sipas te dhënave te relacionit te realizimit te programit ekonomik janë zero lekë dhe sipas pasqyrës se te ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit te vitit 2024 janë ne vlerën 26,928,279 lekë ose 26,928,279 lekë me shume. Kjo vlere përbehet nga *“Te ardhura nga qiratë”* 79,280 lekë , *“Te ardhura nga penalitete dhe gjoba”* 2,056,894 lekë , *“Te ardhura nga biletat e parkut”* 4,716,674 lekë , *“Te ardhura nga rimarrje provizione”* 18,161,721 lekë, *“Te ardhura financiare”* 1,907,710 lekë dhe *“Te ardhura tjera”* 6,000 lekë.

“Të ardhura nga gabime të lejuara nga vitet paraardhëse” sipas te dhënave te relacionit te realizimit te programit ekonomik janë 2,374,572 lekë dhe sipas pasqyrës se te ardhurave dhe shpenzimeve te bilancit te vitit 2024 janë ne vlerën 10,717,972 lekë ose 8,343,400 lekë me shume. Vlera prej 10,717,972 përbehet nga 7,968,393 lekë qe është rillogaritja e truallit për dy banesat ne Vlorë, dhe pjesa tjetër e vlerës është e shpërndare si e ardhur ne degët e tjera.

Konkluzion: Nga auditimi i planifikimit dhe realizimit të të ardhurave konstatohet qe te ardhurat e raportuara ne raportin e realizimit te programit ekonomik 2024 me relacionit 557 datë 13.03.2025 te Drejtorit te Përgjithshëm te Entit Kombëtar të Banesave dërguar ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit rezultojnë ne vlerën 210,105,027 lekë dhe sipas pasqyrës se performances financiare te ardhura dhe shpenzime janë ne vlerën 238,666,182 lekë ose me një ndryshim ne raportim prej 28,561,155 lekë duke mos pasqyruar sakte situatën financiare te planifikimit dhe realizimit të të ardhurave për vitin 2024.

Konstatohet qe ne Programin ekonomik te Entit Kombëtar te Banesave nuk janë planifikuar shpenzime për provigjone për ngjarje te mundshme te mos arkëtimit te klientëve.

Këto veprime janë në kundërshtim me Ligjin Nr. 10 296, datë 8.7.2010 *“Për Menaxhimin Financiar Dhe Kontrollin”*. i ndryshuar neni 2, neni 4, pika 19. *“Gjurma e auditimit”* përfaqëson rrjedhën e dokumentuar të transaksioneve financiare dhe të transaksioneve të tjera, nga fillimi deri në përfundim të tyre, që synon të ripërshkojë të gjitha veprimtaritë individuale dhe vendimmarrjen lidhur me to. Ajo përfshin mbajtjen e dokumentacionit, raportimin, kontabilitetin dhe sistemin e mbajtjes së dosjeve. Neni 4 pika 22/1 dhe pika 24, neni 6/ç ,neni 8 *“Përgjegjësia e titullarit”* Neni 9 *“Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësit autorizues”* dhe Neni 12 *“Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësve zbatues”*.

Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar te Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 neni 16 *“Te drejtat dhe detyrat e Drejtorit te Përgjithshëm”* germa (c) *“Miraton përgatitjen e materialeve nga administrata e EKB-se dhe i paraqet ato ne mbledhjen e Këshillit Drejtues sipas rendit te ditës se përcaktuar”*

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 *“Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror”* kreu III pika 2., *“Drejtoritë e shoqërive ku shteti ka me shume se 50% te aksioneve, hartojnë projekt programet dhe dërgojnë një kopje te tyre, me relacionin shpjegues pranë këshillave mbikëqyrës , brenda datës 1 Dhjetor te çdo viti”*

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” pika 4 “Hartimi i programeve ekonomike, kryhet nga drejtoritë e shoqërive dhe miratohet nga Këshilli Drejtues”

Veprime ne kundërshtim me rregulloren e Entit kombëtar te Banesave me nr.8998/2 datë 02.07.2021 neni 6 “Te drejtat dhe detyrat e drejtorit te Përgjithshëm” neni 22 “Drejtori i Drejtorisë Teknike” neni 29 “Drejtori i Drejtorisë Ekonomike”.

Për sa me sipër për veprimet apo mos veprimet mbajnë përgjegjësi:

Z. S. Ç. Drejtor i Përgjithshëm

Znj. T. P. Drejtor i Drejtorisë Ekonomike

Planifikimi dhe realizimi i shpenzimeve të veprimtarisë vitin 2024.

Shpenzimet e veprimtarisë së strukturave të EKB-së për vitin 2024 janë planifikuar **164,874,000** lekë dhe janë realizuar në shumën **150,431,924** lekë dhe realizuar 91% me një kursim prej 14,442,076 lekë

Planifikimi i shpenzimeve sipas llojeve te tyre për vitin 2024 paraqitet ne vlerën **164,874,000** lekë dhe realizimi i shpenzimeve sipas llojeve te shpenzimeve për vitin 2024 paraqitet **150,431,924** lekë. Te detajuara planifikimi dhe realizimi i shpenzimeve paraqitet ne Aneks tabela nr.14 dhe sipas degëve ne aneks Tabela nr.15:

Tabela nr.7.Planifikimi dhe realizimi i shpenzimeve sipas llojit për vitin 2024. (Në lekë)

	Zërat e Shpenzimeve	Plan përfundimtar 2024	Fakt 2024 sipas programit	Diferenca	%
1	Energji-Ujë-Avull	1,592,600	1,138,880	453,720	72%
2	Shpenzime administrative	3,573,800	2,906,101	667,699	81%
3	Shpenzime qiraje	1,477,200	1,387,610	89,590	94%
4	Riparimi	2,250,000	670,796	1,579,204	30%
5	Trajnime e seminare	200,000	92,000	108,000	46%
6	Roje	2,525,100	2,629,736	-104,636	104%
7	Shpenzime për eksperte	1,500,000	1,500,000	0	100%
8	Shpenzime për bordin drejtues	3,222,000	3,467,365	-245,365	108%
9	Shpenzime Udhëtime/Dieta	2,019,600	1,273,678	745,922	63%
10	Shpenzime Post/telefon	1,150,000	766,128	383,872	67%
11	Shpenzime për shërbime bankare	293,600	287,715	5,885	98%
12	Shpenzime taksa /tarifa vendore	1,168,000	1,073,559	94,441	92%
13	Shpenzime paga	113,778,400	106,332,328	7,446,072	93%
14	Shpenzime fond pensioni	3,000,000	852,211	2,147,789	28%
15	Shpenzime sigurime shoqërore	19,594,800	18,173,474	1,421,326	93%
16	Shpenzime tjera	3,517,300	2,883,226	634,074	82%
17	Shpenzime pritje përcjellje	100,000		100,000	0%
18	Shpenzime 1% fond page	1,168,100	1,063,057	105,043	91%
19	Zbritje akorduar klientëve	692,000	278,801	413,199	40%
20	Humbje nga rivlerësimi	765,000	0	765,000	0%
21	Shpenzime penalitete gjoba	100,000	0	100,000	0%
22	Shpenzime amortizimi	2,686,500	2,146,737	539,763	80%
23	Shpenzimi për promocion panairë	1,500,000	1,500,000	0	100%
	TOTALI	167,874,000	150,423,402	17,450,598	90%

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave

Shpenzime te karakterit “Administrative dhe blerje materiale te tjera” për vitin 2024 janë planifikuar 3,573,800 lekë dhe janë realizuar 2,906,101 lekë ose ne masën 81%.

Shpenzime “Energji-Ujë-Avull” për vitin 2024 janë planifikuar 1,592,600 lekë dhe janë realizuar 1,138,880 lekë ose ne masën 72 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime qiraje” për vitin 2024 janë planifikuar 1,477,200 lekë dhe janë realizuar 1,387,610 lekë ose ne masën 94 %.

Shpenzime te karakterit “Riparimi” për vitin 2024 janë planifikuar 2,250,000 lekë dhe janë realizuar 670,796 lekë ose ne masën 30 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime publicitet /reklama +trajnim studim” për vitin 2024 janë planifikuar 200,000 lekë dhe janë realizuar 92,000 lekë ose ne masën 46 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime për roje ” për vitin 2024 janë planifikuar 2,525,100 lekë dhe janë realizuar 2,629,736 lekë ose ne masën 104 %.

Z. S. Ç. ish Drejtor i Përgjithshëm i EKB ka paraqitur pretendime tij me nr. 400., datë 26.02.2026 protokolluar në KLSH me nr.1049/5 datë 02.03.2025, pika 9. Ne lidhje me analizën e shpenzimeve mbi vitin ushtrimor 2024 rezulton se ne zërin “Shpenzime paga/shpërblime personeli” realizimi paraditet ne masën 93% kjo kryesisht se shpërblimet vjetore për personelin ne baze te performances se tyre nuk përputhen me realitetin, është mohuar e drejta e punonjësve qe kane shkëputur marrëdhëniet me EKB por kane qene pjese e veprimtarisë gjate vitit 2024. Ne ketë aspekt, tradicionalisht dhe ligjërish kur realizohet plani i te ardhurave te EKB për vitin ushtrimor, akordohet dhe miratohet nga Këshilli Drejtues dhe me pas nga Ministri i Ekonomisë shpërblim deri ne një page mujore për personelin e EKB qe ka kontribuar për arritjen e këtyre rezultateve, duke e ponderuar me vlerësimin e vjetor te performances për vitin ushtrimor. Ne fund te vitit 2024 është ndryshuar drejtimi i EKB dhe për ketë çështje, drejtori i ri i përgjithshëm, ne urdhërin e nxjerre për shpërblimin ne kundërshtim me Vendimin e Këshillit Drejtues qe thotë se: “Marrin shpërblim te gjithë punonjësit e EKB qe kane kontribuar gjate vitit 2024”. Konkretisht sipas këtij urdhëri përcaktohet qe punonjësit e larguar qe kane kontribuar gjate vitit 2024 dhe nuk janë ne marrëdhënie pune ne periudhën e miratimit te shpërblimit, te shpërblehen jo sipas vlerësimit dhe performancës por me një mase absolute 60%. Kështu kanë përfutuar shpërblim 100% punonjës qe kane qenë vetëm 1 ose 2 muaj ne punë dhe janë aktualisht ne marrëdhënie pune me EKB dhe janë hequr padrejtësisht te gjithë punonjësit qe kane kontribuar për këto rezultate dhe qe nuk ishin ne atë moment punonjës t& EKB-se. Kjo përben shkelje të të drejtave te punonjësve, trajtim denigrues dhe i pabarabarte jo vetëm në realizimin praktik por dhe brenda vete urdhrin duke vepruar me dy standarde për ketë kategori punonjësish.

Qëndrimi i grupit te auditimit: Auditimi i kryer pranë EKB ka qene auditim financiar dhe si i tille auditimi i kryer nga grupi i auditimit është bazuar në riskun dhe materialitetin të çështjeve në auditim. Për sa me sipër ju sqarojmë qe transaksionet e kryera nga EKB janë përzgjedhur me baze risku, për çështjet e përcaktuara ne programin e auditimit. Kjo do të thotë që jo çdo transaksion i kryer nga Enti Kombëtar i Banesave gjate vitit 2024 është audituar. Citimet tuaja nuk i provojmë dot pasi për sa keni cituar nuk keni sjelle asnjë dokument që provon thëniet tuaja në lidhje me shpërblimin e performaces në punë të punonjësve.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime për bordin drejtues” për vitin 2024 janë planifikuar 3,222,000 lekë dhe janë realizuar 3,467,365 lekë ose ne masën 108 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime Udhëtime/Dieta/transferimi” për vitin 2024 janë planifikuar

2,019,600 lekë dhe janë realizuar 1,273,678 lekë ose ne masën 63%.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime Post/telefon*” për vitin 2024 janë planifikuar 1,150,000 lekë dhe janë realizuar 766,128 lekë ose ne masën 67 %.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime për shërbime bankare*” për vitin 2024 janë planifikuar 293,000 lekë dhe janë realizuar 287,715lekë ose ne masën 98%.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime taksa /tarifa vendore*” për vitin 2024 janë planifikuar 1,168,800 lekë dhe janë realizuar 1,073,559 lekë ose ne masën 92 %.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime paga/shpërblime personeli*” për vitin 2024 janë planifikuar 113,778,400 lekë dhe janë realizuar 106,332,328 lekë ose ne masën 93%.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime sigurime shoqërore*” për vitin 2024 janë planifikuar 19,594,800 lekë dhe janë realizuar 18,173,474 lekë ose ne masën 93 %.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime tjera*” për vitin 2024 janë planifikuar 3,517,300 lekë dhe janë realizuar 2,883,226 lekë ose ne masën 82 %.

Shpenzime te karakterit “*Pritje përcjellje*” për vitin 2024 janë planifikuar 100,000 lekë dhe janë realizuar zero lekë.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime 1% fond page*” për vitin 2024 janë planifikuar 1,168,100 lekë dhe janë realizuar 1,063,057 lekë ose ne masën 91 %.

Shpenzime te karakterit “*Zbritje akorduar klientëve*” për vitin 2024 janë planifikuar 692,000 lekë dhe janë realizuar 278,801 lekë ose ne masën 40 %.

Shpenzime te karakterit “*Humbje nga rivlerësimi*” për vitin 2024 janë planifikuar 765,000 lekë dhe janë realizuar zero lekë.

Shpenzime te karakterit “*Penalitete gjoba*” për vitin 2024 janë planifikuar 100,000 lekë dhe janë realizuar zero lekë.

Shpenzime te karakterit “*Shpenzime amortizimi*” për vitin 2024 janë planifikuar 2,686,500 lekë dhe janë realizuar 2,146,737 lekë ose ne masën 80 %.

Shpenzime te karakterit “*Promocion panaire*” për vitin 2024 janë planifikuar 1,500,000 lekë dhe janë realizuar 1,500,000 lekë ose ne masën 31 %.

Nga te dhënat e pasqyruara ne realizimin e shpenzimeve sipas programit ekonomik u konstatua qe relacioni i programit ekonomik nuk është i pasqyruara sipas te dhënave te detajuara te zërave te planifikimit por shpenzimet janë te grupuara. Te dhënat e krahasuara sipas Faktit 2024 sipas relacionit 557 datë 13.03.2025 te programit ekonomik 2024 me fakt sipas pasqyrave financiare ardhura shpenzime te bilancit ndryshojnë për vlerën 19,597,730 lekë. Të detajuara diferencat paraqiten ne Aneks tabela nr.16

Nga te dhënat e krahasimit te Faktit 2024 te shpenzimeve sipas relacionit 557 datë 13.03.2025 te programit ekonomik 2024 me faktin sipas pasqyrave financiare ardhura shpenzime rezultojnë shpenzime me shume ne bilanc ne zërat “*Administrative dhe blerje materialë te tjera +Energji Avull Ujë*” 249,272 lekë, “*Shpenzime Udhëtime/Dieta/transferimi*” 185,562 lekë me shume, “*Shpenzime Post/telefon*” 111,923 lekë me shume, “*Riparimi*” 817,708 lekë me shume, “*Shpenzime qiraje*” 3,070 lekë me shume, “*Shpenzime paga/shpërblim personeli*” 120,665 lekë me shume, “*Shpenzime sigurime shoqërore*” 488,907 lekë me shume, “*Shpenzime për shërbime bankare*” 8,701 lekë me shume, “*Shpenzime publicitet/reklama +trajnim studim*” 92,000 lekë me pak, “*Shpenzime personel j/ndërmarrjes eksperte*” 50,000 lekë me pak, “*Shpenzime taksa /tarifa vendore*” 677,725 lekë me pak, “*Shpenzime tjera*” 516,611 lekë me pak , “*Shpenzime 1% fond page*” 5,290 lekë me pak, “*Shpenzime amortizimi*” 83,916 lekë me shume, “*Zbritje akorduar*”

klientëve” 106,109 lekë me shume, “Shuma te parashikuara për provigjone” 17,425,170 lekë me shume , “Kërkime dhe studime” 1,344,053 lekë me shume.

Tabela nr.8.Planifikimi dhe realizimi i te ardhurave dhe shpenzimeve dhe rezultati për vitin 2024. (Në lekë)

Nr.	Treguesi	Realizimi 2023	Plan 2024	Fakt 2024	Realizimi ne %
1	Të ardhurat	208,297,635	199,586,000	209,772,718	105%
2	Shpenzimet	122,556,812	164,874,000	150,250,371	91%
3	Rezultati	85,740,823	34,712,000	59,522,347	171%

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave/përpunoi grupi i auditimit

Tabela nr.9.Krahasimi i te ardhurave dhe shpenzimeve dhe rezultati për vitin 2024, raport, me bilanc. (Në lekë)

Nr.	Treguesi	Fakt 2024 sipas relacionit nr.557 datë 13.03.2025 te programit ekonomik 2024	Fakt sipas pasqyrave financiare ardhura shpenzime
1	Të ardhurat	209,772,718	238,666,182
2	Shpenzimet	150,250,371	170,029,654
3	Rezultati	59,522,347	68,636,528

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave/përpunoi grupi i auditimit

Konkluzion: Nga auditimi i planifikimit dhe realizimit te shpenzimeve konstatohet qe shpenzimet e raportuara ne raportin e realizimit te programit ekonomik 2024 me relacionit nr.557., datë 13.03.2025 te Drejtorit te Përgjithshëm te Entit Kombëtar të Banesave dërguar ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit rezultojnë ne vlerën 150,431,924 lekë dhe sipas pasqyrës se performances financiare te ardhura dhe shpenzime janë ne vlerën 170,029,654 lekë ose me një ndryshim ne raportim prej 19,597,730 lekë duke mos pasqyruar sakte situatën financiare te planifikimit dhe realizimit të të shpenzimeve për vitin 2024.

Konstatohet qe ne Programin ekonomik te Entit Kombëtar te Banesave nuk janë planifikuar shpenzime për provigjone për ngjarje te mundshme te mos arkëtimit te klientëve dhe janë realizuar 17,425,170 lekë .

Nga te dhënat e krahasimit te Faktit 2024 te shpenzimeve sipas relacionit 557 datë 13.03.2025 te programit ekonomik 2024 me faktin sipas pasqyrave financiare ardhura shpenzime rezultojnë ndryshimet ne zërat e shpenzimeve “Administrative dhe blerje materialë te tjera +Energji Avull Ujë” 249,272 lekë me shume bilanci , “Shpenzime Udhëtime/Dieta/transferimi” 185,562 lekë me shume bilanci , “Shpenzime Post/telefon” 111,923 lekë me shume bilanci, “Riparimi” 817,708 lekë me shume bilanci , “Shpenzime qiraje” 3,070 lekë me shume bilanci , “Shpenzime paga/shpërblim personeli” 120,665 lekë me shume bilanci , “Shpenzime sigurime shoqërore” 488,907 lekë me shume bilanci , “Shpenzime për shërbime bankare” 8,701 lekë me shume bilanci , “Shpenzime publicitet/reklama +trajnim studim” 92,000 lekë me pak bilanci , “Shpenzime personel j/ndërmarrjes eksperte” 50,000 lekë me pak bilanci , “Shpenzime taksa /tarifa vendore” 677,725 lekë me pak bilanci , “Shpenzime tjera” 516,611 lekë me pak bilanci , “Shpenzime 1% fond page” 5,290 lekë me pak bilanci , “Shpenzime amortizimi” 83,916 lekë me shume bilanci , “Zbritje akorduar klientëve” 106,109 lekë me shume bilanci , “Shuma te parashikuara për provigjone” 17,425,170 lekë me shume bilanci , “Kërkime dhe studime” 1,344,053 lekë me shume bilanci.

Këto veprime janë në kundërshtim me Ligjin Nr. 10 296, datë 8.7.2010 “Për Menaxhimin Financiar Dhe Kontrollin”. i ndryshuar neni 2, neni 4, pika 19. “Gjurma e auditimit” përfaqëson rrjedhën e dokumentuar të transaksioneve financiare dhe të transaksioneve të tjera, nga fillimi deri në përfundim të tyre, që synon të ripërshkojë të gjitha veprimtaritë individuale dhe vendimmarrjen lidhur me to. Ajo përfshin mbajtjen e dokumentacionit, raportimin, kontabilitetin dhe sistemin e mbajtjes së dosjeve. Neni 4 pika 22/1 dhe pika 24, neni 6/ç, neni 8 “Përgjegjësia e titullarit” Neni 9 “Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësit autorizues” dhe Neni 12 “Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësve zbatues”

Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar te Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 neni 16 “Te drejtat dhe detyrat e Drejtorit te Përgjithshëm” germa (c) “Miraton përgatitjen e materialeve nga administrata e EKB-se dhe i paraqet ato ne mbledhjen e Këshillit Drejtues sipas rendit te ditës se përcaktuar”

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” kreu III pika 2., “Drejtoritë e shoqërive ku shteti ka me shume se 50% te aksioneve, hartojnë projekt programet dhe dërgojnë një kopje te tyre, me relacionin shpjegues pranë këshillave mbikëqyrës , brenda datës 1 Dhjetor te çdo viti”

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” pika 4 “Hartimi i programeve ekonomike, kryhet nga drejtoritë e shoqërive dhe miratohet nga Këshilli Drejtues”.

Për sa me sipër për veprimet apo mos veprimet mbajnë përgjegjësi:

Z. S. Ç. Drejtor i Përgjithshëm

Z. B. H. Drejtor i Përgjithshëm

Znj. T. P. Drejtor i Drejtorisë Ekonomike

Planifikimi dhe Realizimi i Planit të Investimeve Ndërtimore për vitin 2024.

Me vendim te Këshillit Drejtues nr.32. datë 26.12.2023 “Për miratimin e programit ekonomik dhe financiare te veprimtarisë te Entit Kombëtar te Banesave për vitin 2024” pika 5 është miratuar plani për investimet ndërtimore për vitin 2023 ne vlerën 1,128,312,000 lekë me TVSh dhe investime me karakter jo ndërtimor 11,260,000 lekë me TVSh . Me vendim te Këshillit Drejtues nr.32. datë 26.12.2023 “Për miratimin e programit ekonomik dhe financiare te veprimtarisë te Entit Kombëtar te Banesave për vitin 2024” pika 6 është miratuar plani për prokurimet e investimeve ndërtimore për vitin 2024 ne vlerën 766,610,000 lekë me TVSh dhe investime me karakter jo ndërtimor 11,260,000 lekë me TVSh. Planifikimi dhe realizimi i investimeve për vitin 2024 paraqitet ne Aneks Tabela nr.17.

Planifikime te reja ne total për vitin 2024 ne total janë ne vlerën 768,988,000 lekë me TVSh për gjashte objekte .Për objektet Sarande Gjirokastër dhe Berat te cilat kane qene te planifikuara ne programin e vitit 2023 si objekte te reja për vitin 2024 nuk ka planifikim shpenzimesh për këto investime.

Planifikime te reja ne total për vitin 2024 ne total janë ne vlerën 768,988,000 lekë me TVSh për gjashte objekte paraqitet si me poshtë vijon:

1-Objekti Tropoja 2 me 6 kat është planifikuar për vitin 2024 ne vlerën 112,700,000 lekë me TVSh dhe sipas te dhënave te Drejtorisë ekonomike dhe Drejtorisë Teknike ky objekt nuk është realizuar.
2-Objekti Burrel 2 me 6 kat është planifikuar për vitin 2024 ne vlerën 112,700,000 lekë me TVSh dhe sipas te dhënave te Drejtorisë ekonomike dhe Drejtorisë Teknike ky objekt nuk është realizuar.

3-Objekti Lushnje me 8 kat është planifikuar për vitin 2024 ne vlerën 155,250,000 lekë me TVSh dhe sipas te dhënave te Drejtorisë ekonomike dhe Drejtorisë Teknike ky objekt nuk është realizuar
4-Objekti Shkodër me 6 kat është planifikuar për vitin 2024 ne vlerën 112,700,000 lekë me TVSh dhe sipas te dhënave te Drejtorisë ekonomike dhe Drejtorisë Teknike ky objekt nuk është realizuar.
5-Objekti Korçe me 6 kat është planifikuar për vitin 2024 ne vlerën 112,700,000 lekë me TVSh dhe sipas te dhënave te Drejtorisë ekonomike dhe Drejtorisë Teknike ky objekt nuk është realizuar.
6-Objekti Peshkopi me 6 kat është planifikuar për vitin 2024 ne vlerën 112,700,000 lekë me TVSh dhe sipas te dhënave te Drejtorisë ekonomike dhe Drejtorisë Teknike ky objekt nuk është realizuar.

Për Objektet e mbartura nga viti 2023 janë planifikuar 354,322,389 lekë me TVSh për 9 objekte si me poshtë vijon:

1-Dy banesa 8 kat me 1 kat nën tokë, nga këto njëra me ambiente shërbimi në katin përdhe në qytetin e Vlorës I. (Përfunduar 75 apartamente) është planifikuar vetëm shpenzime për roje ne vlerën 800,000 lekë pasi ky objekt ka përfunduar.

2-Dy banesa 8 kat me 1 kat nën tokë, nga këto njëra me ambiente shërbimi në katin përdhe në qytetin e Kukësit (Përfunduar 70 apartamente) është planifikuar vetëm shpenzime për roje ne vlerën 600,000 lekë pasi ky objekt ka përfunduar.

3- Banesë dhe shërbime 8k me një kat parkim nën tokë në qytetin e Hasit (35 apartamente) është planifikuar për tu realizuar vlere prej 7,213,250 lekë me TVSh. Situaconi progresiv me datë 01.01.2024 është ne vlerën 118,623,460 lekë dhe ne fund te vitit 2024 është ne vlerën 118,623,460 lekë, për vitin 2024 është likuiduar vlere prej 3,951,344 lekë ose 40% e planifikimit për vitin 2024 (3,951,344/7,213,250) %. Konstatohet se raportet e vlerësimit për likuidimin e situacioneve te punimeve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar.

4- Dy banesa 8 kat me 1 kat nën tokë, nga këto njëra me ambiente shërbimi në katin përdhe në qytetin e Vlorës (Vlora II) 75 apartamente është planifikuar për tu realizuar vlere prej 66,137,779 lekë me TVSh. Situaconi progresiv me datë 01.01.2024 është ne vlerën 137,786,988 lekë dhe ne fund te vitit 2024 është ne vlerën 169,831,886 lekë, për vitin 2024 është likuiduar vlere prej 29,936,492 lekë ose 44% e planifikimit për vitin 2024 (29,936,492 /66,137,779) %.Konstatohet se raportet e vlerësimit për likuidimin e situacioneve te punimeve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar.

5-Banesë dhe shërbime 6 k në qytetin e Bajram Currit- Bashkia Tropojë (25 apartamente) është planifikuar për tu realizuar vlere prej 17,460,006 lekë me TVSh. Situaconi progresiv me datë 01.01.2024 është ne vlerën 86,250,249 lekë dhe ne fund te vitit 2024 është ne vlerën 104,619,828 lekë, për vitin 2024 është likuiduar vlere prej 16,587,008 lekë ose 95% e planifikimit për vitin 2024 (16,587,008 /17,460,006) %.Konstatohet se raportet e vlerësimit për likuidimin e situacioneve te punimeve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar.

6-Banesë dhe shërbime 6k me një kat nën tokë në qytetin e Burrelit- Bashkia Mat. (25 apartamente) është planifikuar për tu realizuar vlere prej 8,705,568 lekë me TVSh. Situaconi progresiv me datë 01.01.2024 është ne vlerën 72,186,166 lekë dhe ne fund te vitit 2024 është ne vlerën 80,981,174 lekë, për vitin 2024 është likuiduar vlere prej 7,387,765 lekë ose 85% e planifikimit për vitin 2024 (7,387,765 /8,705,568) %.Konstatohet se raportet e vlerësimit për likuidimin e situacioneve te punimeve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar.

7-Godine Banimi dhe shërbime 6k në qytetin e Shijakut–Bashkia Shijak (25 apartamente) planifikuar për tu realizuar 98,000,000 me vlere kontrate 90,817,943 lekë dhe nuk është realizuar sipas te dhënave te EKB.

8- Banesë 6 kate në qytetin e Delvinës – Bashkia Delvinë (29 apartamente) është planifikuar për tu realizuar vlera prej 36,746,601 lekë me TVSh. Situaconi progresiv me datë 01.01.2024 është ne vlerën 45,359,664 lekë dhe ne fund te vitit 2024 është ne vlerën 70,097,377 lekë, për vitin 2024 është likuiduar vlera prej 23,196,831 lekë ose 63% e planifikimit për vitin 2024 (23,196,831 /36,746,601) %.Konstatohet se raportet e vlerësimit për likuidimin e situacioneve te punimeve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar.

9- Banesë 6k në qytetin e Roskovecit – Bashkia Roskovec (25 apartamente) është planifikuar për tu realizuar vlera prej 75,785,348 lekë me TVSh. Situaconi progresiv me datë 01.01.2024 është ne vlerën 12,610,074 lekë dhe ne fund te vitit 2024 është ne vlerën 69,480,752 lekë, për vitin 2024 është likuiduar vlera prej 54,369,843 lekë ose 72% e planifikimit për vitin 2024 (54,369,843 /75,785,348) %.Konstatohet se raportet e vlerësimit për likuidimin e situacioneve te punimeve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar.

Për objektet e mbartura nga viti 2023 janë realizuar likuidime punimesh gjate vitit 2024 sipas te dhënave te drejtorisë ekonomike ne vlerën 135,429,283 lekë nga 354,322,389 lekë me TVSh te planifikuara rrjedhimisht realizimi për vitin 2024 është ne masën 38%.Konstatohet qe nuk është realizuar planifikimi i investimeve për objektet e mbartura nga viti 2023 ne vitin 2024 për vlerën 218,893,106 lekë.

Planifikime për objekte te reja për vitin 2024 janë ne vlerën 768,988,000 lekë me TVSh për gjashte objekte dhe realizmi ne vlerën zero lekë rrjedhimisht nuk është realizuar planifikimi për objektet e reja ne vlerën prej 768,988,000 lekë

Konkluzion: Planifikime për objekte te reja për vitin 2024 janë ne vlerën 768,988,000 lekë me TVSh për gjashte objekte dhe realizmi ne vlerën zero lekë rrjedhimisht nuk është realizuar planifikimi për objektet e reja ne vlerën prej 768,988,000 lekë ne vitin 2024. Konstatohet qe nuk është realizuar planifikimi i investimeve për objektet e mbartura nga viti 2023 ne vitin 2024 për vlerën 218,893,106 lekë. Ne total për vitin 2024 ka mos realizim te programit te investimeve për objektet qe ndërtohen nga EKB për vlerën 987,988,000 lekë dhe konstatohet qe nuk kryhet planifikim i sakte nga Drejtoria Teknike dhe Drejtoria Ekonomike ne lidhje me investimet e reja dhe ne proces. Konstatohet se raportet e vlerësimit për likuidimin e situacioneve te punimeve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar.

Këto veprime janë në kundërshtim me Ligjin Nr. 10 296, datë 8.7.2010 “Për Menaxhimin Financiar Dhe Kontrollin”. i ndryshuar neni 2, neni 4, pika 19. “Gjurma e auditimit” përfaqëson rrjedhën e dokumentuar të transaksioneve financiare dhe të transaksioneve të tjera, nga fillimi deri në përfundim të tyre, që synon të ripërshkojë të gjitha veprimtaritë individuale dhe vendimmarrjen lidhur me to. Ajo përfshin mbajtjen e dokumentacionit, raportimin, kontabilitetin dhe sistemin e mbajtjes së dosjeve. Neni 4 pika 22/1 dhe pika 24, neni 6/ç ,neni 8 “Përgjegjësia e titullarit” Neni 9 “Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësit autorizues” dhe Neni 12 “Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësve zbatues”

Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar te Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 neni 16 “Te drejtat dhe detyrat e Drejtorit te Përgjithshëm” germa c “Miraton përgatitjen e materialeve nga administrata e EKB-se dhe i paraqet ato ne mbledhjen e Këshillit Drejtues sipas rendit te ditës se përcaktuar”

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” kreu III pika 2., “Drejtoritë e shoqërive ku shteti ka me shume se 50% te aksioneve, hartojnë projekt programet dhe dërgojnë një kopje te tyre, me relacionin shpjegues pranë këshillave mbikëqyrës , brenda datës 1 Dhjetor te çdo viti”

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” pika 4 “Hartimi i programeve ekonomike, kryhet nga drejtoritë e shoqërive dhe miratohet nga Këshilli Drejtues”

Veprime ne kundërshtim me rregulloren e Entit kombëtar te Banesave me nr.8998/2 datë 02.07.2021 neni 6 “Te drejtat dhe detyrat e drejtorit te Përgjithshëm” neni 22 “Drejtori i Drejtorisë Teknike” neni 29 “Drejtori i Drejtorisë Ekonomike”.

Për sa me sipër për veprimet apo mos veprimet mbajnë përgjegjësi:

Z. S. Ç. Drejtor i Përgjithshëm

Z. B. H. Drejtor i Përgjithshëm

Z. A. M. Drejtor i Drejtorisë Teknike

Znj. T. P. Drejtor i Drejtorisë Ekonomike

VITI 2025

Programi ekonomik financiar i vitit 2025 është hartuar ne baze te shkresës nr.1837.prot., datë 18.12.2024 dhe është dërguar ne Këshillin Drejtues për miratim me shkresën r.1837.prot., datë 18.12.2024

Programi ekonomik financiar i vitit 2025 është miratuar Këshilli Drejtues i Entit Kombëtar të Banesave me vendimin nr.55.prot., datë 30.12.2024 “Për miratimin e programit ekonomik dhe financiar të veprimtarisë së Entit Kombëtar të Banesave për vitin 2025” ka miratuar programin ekonomik financiar për vitin 2025.

Këshilli Drejtues i Entit Kombëtar te Banesave ka miratuar programin ekonomik dhe financiar i EKB-se për vitin 2025, i cili përcakton treguesit ekonomikë, si dhe financiarë që synoheshin për t’u realizuar gjatë vitit ushtrimor 2025.

Me shkresën nr.359.prot., datë 14.02.2025 Programi ekonomik financiar i vitit 2025 u është dërguar Degëve te Entit Kombëtar te Banesave ne rrethe.

Planifikimi i te ardhurave është mbështetur ne realizimet e tre viteve te fundit te cilat janë përkatësisht viti 2022 realizimi 218,077,196 lekë dhe viti 2023 realizimi 208,297,635 lekë dhe viti 2024 realizimi **210,105,027 lekë**. Referuar treguesve te planifikimi dhe realizimit të të ardhurave mbështetur ne programin ekonomik dhe financiar për vitin 2025 Planifikimi fillestar për vitin 2025 është 201,670,000 lekë te ardhura, 179,071,400 lekë shpenzime dhe fitim bruto 22,598,600 lekë. Plani i investimeve për vitin 2025 është 1,457,414,217 lekë me TVSh dhe investime me karakter jo ndërtimor 2,294,400 lekë me TVSh.

Planifikimi përfundimtar i të ardhurave për vitin 2025 ka qene në shumën **201,670,000 lekë** dhe planifikimi i shpenzimeve ne funksion te veprimtarisë ka qene për 191,601,400 **lekë dhe fitimi bruto** në shumën 10,068,600 **lekë**

Për vitin 2025 planifikimi i te ardhurave nga shitjet e apartamenteve janë planifikuar ne nivel bruto ne te cilën përfshihet vlera e shitjes dhe i zbritet kosto e realizuar për apartamentet dhe realizohet planifikimi i te ardhurave neto nga shitja. Për vitin 2025 janë planifikuar te ardhura bruto nga shitja e apartamenteve 471,799,670 lekë, te ardhura nga shitja njësi shërbimi + garazhe 92,401,590 dhe kosto e planifikuar për shitjet 527,163,420 lekë duke planifikuar te ardhura nga shitja apartamente dhe garazhe neto 37,037,840 lekë. Të dhënat sipas treguesve te rretheve paraqiten ne tabelën e mëposhtme:

Tabela nr. 10: Planifikimi i te ardhurave nga shitja banesa për vitin 2025/lekë

Nr.	Dega/Drejtoria	Te ardhura nga shitja apartamenteve	Te ardhura nga shitja njësi shërbimi + garazhe	Kosto për pjesën e arkëtuar	Te ardhura nga shitja apartamente dhe garazhe neto
1	Tiranë				-
2	Fier	89,288,120	5,669,700	92,456,620	2,501,200
3	Durrës				-
4	Berat				-
5	Korçë		8,316,400	7,488,900	827,500
6	Gjirokastrë	70,657,000		67,626,000	3,031,000
7	Shkodër	8,619,100		8,141,380	477,720
8	Elbasan				-
9	Vlorë	199,324,170	34,029,250	215,345,760	18,007,660
10	Kukës	103,911,280	27,850,940	122,765,560	8,996,660
11	Dibër		16,535,300	13,339,200	3,196,100
12	Lezhë				-
13	Drejtoria e Përgjithshme				-
	TOTALI	471,799,670	92,401,590	527,163,420	37,037,840

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave

Për vitin 2025 janë planifikuar te ardhura bruto nga privatizimi me VKM 62,483,640 lekë dhe kosto e planifikuar për shitjet 3,010,400 lekë duke planifikuar ardhura neto nga privatizimet me VKM vlerën 37,037,840 lekë. Të dhënat sipas treguesve te rretheve paraqiten ne Aneks Tabela nr.18

Planifikimi i te ardhurave është programuar ne baze planifikimit sipas 12 degëve te Entit Kombëtar te Banesave ne rrethe dhe planifikimit te drejtorisë se Përgjithshme te Entit Kombëtar te Banesave. Nga te dhënat e përfutuara konstatohet qe planifikimi dhe realizmi i te ardhurave sipas degëve paraqitet si me poshtë vijon:

Tabela nr. 11: Planifikimi i te ardhurave sipas llojit te tyre për vitin 2025/lek

Nr.	Dega/Drejtoria	Te ardhura nga shitja apartamente dhe garazhe neto	Te ardhura neto nga privatizimet	Te ardhura nga 4% & 5%	Te ardhura nga interesat e kredive	Te ardhura nga interesat e depozitave	Te ardhura te tjera
1	Tiranë		22,200,000	772,000	4,357,200		612,000
2	Fier	2,501,200		4,503,240	4,550,560		30,000
3	Durrës		33,472,300	1,673,760	6,147,140	12,000	100,000
4	Berat				1,224,000		100,000
5	Korçë	827,500	60,000		6,480,000	4,800	172,800
6	Gjirokastrë	3,031,000		20,000	549,000		34,000
7	Shkodër	477,720	3,665,000	4,145,000	2,886,880	4,000	60,000
8	Elbasan			146,600	4,336,700	12,000	1,100,000
9	Vlorë	18,007,660			6,806,530	1,000	80,000
10	Kukës	8,996,660		9,597,010	10,533,740		45,600
11	Dibër	3,196,100		5,143,600	2,154,600	2,000	101,000
12	Lezhë		75,940	122,450	1,511,350		1,625,360
13	Drejtoria e Përgjithshme					18,000,000	5,400,000
	TOTALI	37,037,840	59,473,240	26,123,660	51,537,700	18,035,800	9,460,760

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave

Tabela nr.12:Planifikimi dhe realizimi i te ardhurave për vitin 2025. (Në lekë)

	Zërat e të ardhurave	Plani 2025	Plani	Realizimi	Diferenca	Në %
			9 mujori 2025	9 mujori 2025		
1	Të ardhura neto nga shitja	37,037,840	21,357,000	3,899,000	17,457,000	18%
2	Të ardhura nga 4&5%	26,124,660	15,587,000	1,207,000	14,649,000	8%
3	Të ardhura nga interesat e kontratave	51,537,700	43,298,000	42,587,000	710,000	98%
4	Te ardhura nga privatizimet me VKM	59,473,240	41,731,000	27,384,000	14,347,000	66%
5	Interesat bankare - depozitat	18,035,800				
6	Të ardhura të tjera	9,460,760	6,936,000	9,388,000	2,452,000	135%
	TOTALI	201,670,000	128,909,000	84,465,000	49,615,000	66%

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave

“Të ardhurat nga shitja” për Entin Kombëtar te Banesave janë planifikuar për vitin 2025 ne vlerën 37,037,840 lekë planifikimi për Janar –Shtator 2025 është ne vlerën 21,357,000 lekë dhe janë realizuar 3,899,000 lekë ose paraqitet me realizim 18 %. Me Mosrealizim paraqiten degët rajonale, Fier, Korçe, Gjirokastrë, Vlorë, Kukës, dhe Dibër te dhënat e paraqitura ne Aneks tabela nr.19..

“Të ardhurat nga 4%&5%” janë planifikuar 26,124,660 lekë për vitin 2025 dhe periudhën Janar-Shtator 2025 janë planifikuar 15,857,000 lekë të cilat janë realizuar 1,207,000 lekë ose janë realizuar ne masën 8 % te planifikimit.

Me mosrealizim të të ardhurave nga 4% rezultojnë Degët Rajonale Tiranë, Fier, Durrës, Korçë, Gjirokastrë, Vlorë dhe Lezhë:

“Të ardhurat nga interesat e kontratave” janë planifikuar për vitin 2025 ne vlerën 51,537,700 lekë dhe për periudhën Janar-Shtator 2025 janë planifikuar 43,298,000 lekë dhe janë realizuar 42,587,000 lekë ose ne masën 98 %.

“Të ardhurat nga privatizimet me VKM ” janë planifikuar 59,473,240 lekë për vitin 2025, për periudhën Janar –Shtator 2025 janë planifikuar 41,731,000 lekë dhe janë realizuar 27,384,000 lekë ose ne masën 66 %.

“Të ardhurat nga interesat e depozitave dhe interesave të tjera bankare” janë planifikuar për vitin 2025 ne vlerën 18,035,800 lekë.

“Të ardhura të tjera” janë planifikuar lekë 9,460,760 lekë për viti 2025 , për periudhën Janar shtator 2025 janë planifikuar 6,936,000 lekë dhe janë realizuar lekë 9,388,000 lekë ose me një realizim prej 135%.Te ardhurat e tjera përbëhen nga të ardhura nga autoparku në Drejtorinë e Përgjithshme qe janë realizuar 4,960,087 lekë sipas gjenerimit te pajisjes fiskale online dhe kamat vonesat . Te dhënat plan fakt sipas degëve paraqiten ne Aneks Tabela nr.20.

Nga analizimi i te dhënave konstatohet qe paraqitet me mos realizim të të ardhurave Dega e Entit Kombëtar te Banesave Tirane e cila planifikimi e te ardhurave e ka pasur për 9 mujon 2025 ne vlerën 20,955,897 lekë dhe realizimi ne vlerën 12,828,885 lekë ose realizimi është ne masën 61 %.

Nga analizimi i te dhënave konstatohet qe paraqitet me mos realizim të të ardhurave Dega e Entit Kombëtar te Banesave Fier e cila planifikimi e te ardhurave e ka pasur për 9 mujon 2025 ne vlerën 6,271,020 dhe realizimi ne vlerën 3,905,664 lekë ose realizimi është ne masën 62 %.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Durrës paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur për 9 mujon 2025 ne vlerën 27,866,018 lekë dhe realizimi ne vlerën 14,403,704 lekë ose realizimi është ne masën 52 %.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Korçe paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur për 9 mujon 2025 ne vlerën 5,842,400 lekë dhe realizimi ne vlerën 4,872,521 lekë ose realizimi është ne masën 83 %.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Vlorë paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur për 9 mujon 2025 ne vlerën 22,092,360 lekë dhe realizimi ne vlerën 5,895,472 lekë ose realizimi është ne masën 27 %.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Kukës paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur për 9 mujon 2025 ne vlerën 15,381,625 lekë dhe realizimi ne vlerën 6,661,170 lekë ose realizimi është ne masën 43 %.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Dibër paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur për 9 mujon 2025 ne vlerën 4,088,790 lekë dhe realizimi ne vlerën 3,520,463 lekë ose realizimi është ne masën 86 %.

Dega e Entit Kombëtar te Banesave Lezhë paraqitet me mos realizim të të ardhurave ku planifikimin e te ardhurave e ka pasur për 9 mujon 2025 ne vlerën 2,428,730 lekë dhe realizimi ne vlerën 2,197,990 lekë ose realizimi është ne masën 90 %.

Referuar raportit te analizës se EKB për vitit 2024 deri në 31.12.2024, numri total i klientëve është **2,250** dhe vlera e kredisë e planifikuar për tu kthyer deri në këtë periudhë (që nga data e lidhjes së kontratës së kredisë me EKB), është në masën **1,426,516** mijë lekë, nga e cila është arkëtuar **1,304,496** mijë lekë, ose e thënë ndryshe plani për kthimin e kredisë deri në fund të vitit 2024 është realizuar në masën 91%. Mbetja e kredisë ne fund te vitit 2024 është ne vlerën **2,124,653** mijë lekë.

Planifikimi dhe realizimi i shpenzimeve të veprimtarisë vitin 2025.

Shpenzimet e veprimtarisë së strukturave të EKB-së për vitin 2025 janë planifikuar shpenzime **179,071,400** lekë dhe me ndryshimet sipas këshillit drejtues shpenzimet janë planifikuar 191,601,400 lekë shpenzime për vitin 2025. Për 9 mujorin 2025 sipas te dhënave te drejtorisë se Financës janë planifikuar shpenzime ne vlerën **143,044,489** lekë dhe janë realizuar shpenzime për 9 Mujorin 2025 në shumën **121,600,562** lekë ose ne masën 85%, me kursim prej **19,667,152** lekë Gjate vitit 2025 ka pasur ndryshim ne planin e shpenzimeve me Vendim te Këshillit Drejtues nr.04., datë 23.01.2025 te protokolluar me shkresën nr.98/2.prot., datë 27.01.2025 për miratimin e 5 punonjësve me kontrate pune 1 vjeçare dhe është planifikuar “*Shpenzime për paga*” 4,158,000 lekë dhe “*Shpenzime për sigurime shoqërore dhe shëndetësore*” me vlere 695,000 lekë. Me Vendim te Këshillit Drejtues nr.01., datë 23.01.2025 te protokolluar me shkresën nr.98/2.prot., datë 27.01.2025 për miratimin e 5 punonjësve me kontrate pune 1 vjeçare dhe është planifikuar shtese për “*Shpenzime për paga*” 6,578,000 lekë dhe “*Shpenzime për sigurime shoqërore dhe shëndetësore*” me vlere 1,099,000 lekë.

Gjate vitit 2025 ka pasur ndryshime te zërave te shpenzimeve nga njeri shpenzim te tjetri pa prekur planifikimin e shpenzimeve ne total për vitin 2025.Me shkresën nr.623/2.prot., datë 04.04.2025 është ndryshuar planit i shpenzimeve DP te EKB ku pakësohet zëri “*Shpenzime për paga*” ne vlerën 1,130,000 lekë dhe shtohet zëri “*Blerje materiale kancelarie*” për shumen 1,130,000 lekë Me shkresën nr.1761/1.prot., datë 06.01.2025 është ndryshuar planit i shpenzimeve degën rajonale Gjirokastrë ku pakësohet zëri “*Shpenzime fond pensioni*” ne vlerën 25,000 lekë dhe shtohet zëri “*Udhëtime e dieta*” për shumen 25,000 lekë

Me shkresën nr.1510/3.prot., datë 30.09.2025 protokolluar me nr.1510/4 datë 01.10.2025 është ndryshuar planit i shpenzimeve DP te EKB ku pakësohet zëri “*Shpenzime Blerje ofice 365 për*

70kompjuter”ne vlerën 260,000 lekë dhe është shtuar zëri “Riparime hidraulike” ne vlerën 260,000 lekë. Më ndryshimet e planit te shpenzimeve planifikimi i shpenzimeve paraqitet me vlerën 191,601,400 lekë për vitin 2025 te detajuara ne Aneks tabela nr.21.

Te detajuara planifikimi dhe realizimi i shpenzimeve paraqitet sipas Degëve Rajonale paraqitet si ne Aneks tabela nr.22:

Planifikimi i shpenzimeve sipas llojeve te tyre për 9 mujorin 2025 paraqitet ne vlerën **143,044,489** lekë dhe realizimi i shpenzimeve sipas llojeve te shpenzimeve për 9 mujorin 2025 paraqitet **121,601,136** lekë. Te detajuara planifikimi dhe realizimi i shpenzimeve paraqitet si me poshtë vijon:

Tabela nr.13.Planifikimi dhe realizimi i shpenzimeve sipas llojit për vitin 2025. (Në lekë)

	Zërat e Shpenzimeve	Plan përfundimtar 2025	Plani 9 mujor	Fakti 9 mujor	%
1	Energji-Ujë-Avull	1,313,400	961,573	935,490	97%
2	Shpenzime administrative	4,260,800	3,733,545	1,540,707	41%
3	Shpenzime qiraje	1,586,000	1,260,900	95,850	79%
4	Riparimi	2,050,000	1,295,030	182,667	14%
5	Trajnime e seminare	200,000	200,000	0	0
6	Roje	3,534,000	2,650,500	2,037,740	77%
7	Shpenzime për eksperte	1,500,000	1,500,000	1,500,000	100%
8	Shpenzime për bordin drejtues	4,700,000	3,525,200	2,995,200	85%
9	Shpenzime Udhëtime/Dieta/	1,495,000	1,126,650	751,609	67%
10	Shpenzime Post/telefon	877,200	655,500	514,687	79%
11	Shpenzime për shërbime bankare	309,800	232,800	198,292	85%
12	Shpenzime taksa /tarifa vendore	879,800	876,800	802,070	91%
13	Shpenzime paga personeli	134,676,700	101,033,850	90,404,483	89%
14	Shpenzime sigurime shoqërore	22,651,692	17,032,694	15,018,041	88%
15	Shpenzime fond pensioni	4,039,608	2,980,255	1,780,163	60%
16	Shpenzime tjera	3,857,400	2,839,625	634,407	22%
17	Shpenzime pritje përcjellje	200,000	200,000	0	0
18	Shpenzime 1% fond page	1,252,000	939,567	724,146	77%
19	Shpenzime amortizimi	2,218,000	0	0	0
	Zbritje akorduar klienteve			591,584	
	TOTALI	191,601,400	143,044,489	121,601,136	

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave

Shpenzime “Energji-Ujë-Avull” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 961,573 lekë dhe janë realizuar 935,490 lekë ose ne masën 97 %.

Shpenzime te karakterit “Administrative dhe blerje materiale te tjera” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 3,733,545 lekë dhe janë realizuar 1,540,707 lekë ose ne masën 41 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime qiraje” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 1,260,900 lekë dhe janë realizuar 95,850 lekë ose ne masën 79%.

Shpenzime te karakterit “Riparimi” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 1,295,030 lekë dhe janë realizuar 182,667 lekë ose ne masën 14 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime publicitet /reklama +trajnim studim” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 200,000 lekë dhe janë realizuar zero lekë .

Shpenzime te karakterit “Roje ” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 2,650,500 lekë dhe janë realizuar 2,037,740 lekë ose ne masën 77 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime për eksperte” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 1,500,000 lekë dhe janë realizuar 1,500,000 lekë ose ne masën 100 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime për bordin drejtues ” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 3,525,200 lekë dhe janë realizuar 2,995,200 lekë ose ne masën 85 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime Udhëtime/Dieta/transferimi” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 1,126,650 lekë dhe janë realizuar 751,609 lekë ose ne masën 67 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime Post/telefon” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 655,500 lekë dhe janë realizuar 514,687 lekë ose ne masën 79 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime për shërbime bankare” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 232,800 lekë dhe janë realizuar 198,292 lekë ose ne masën 85 %.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime taksa /tarifa vendore” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar lekë 876,800 dhe janë realizuar 802,070 lekë ose ne masën 91%.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime paga/shpërblime personeli” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 101,033,850 lekë dhe janë realizuar 90,404,483 lekë ose ne masën 89%

Shpenzime te karakterit “Shpenzime sigurime shoqërore” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 17,032,694 lekë dhe janë realizuar 15,018,041 lekë ose ne masën 88 %

Shpenzime te karakterit “Shpenzime fond pensioni” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 2,980,255 lekë dhe janë realizuar 1,780,163 lekë ose ne masën 60 %

Shpenzime te karakterit “Shpenzime te tjera ” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 2,839,625 lekë dhe janë realizuar 634,407 lekë ose ne masën 22 %

Shpenzime te karakterit “Pritje përcjellje ” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 200,000 lekë dhe janë realizuar zero lekë.

Shpenzime te karakterit “Shpenzime 1% fond page” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar 939,567 lekë dhe janë realizuar 724,146 lekë ose ne masën 77 %

Shpenzime te karakterit “Shpenzime amortizimi” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar zero lekë dhe janë realizuar zero lekë

Shpenzime te karakterit “Zbritje akorduar klientëve ” për 9 mujorin 2025 janë planifikuar zero lekë dhe janë realizuar 591,584 lekë.

Tabela nr.14.Planifikimi dhe realizimi i te ardhurave dhe shpenzimeve dhe rezultati financiar për vitin 2025. (Në lekë)

Nr.	Treguesi	Realizimi 2024	Plan 9 mujori 2025	Fakt 9 mujori 2025	Realizimi ne %
1	Të ardhurat	209,772,718	129,180,690.0	84,467,816	64%
2	Shpenzimet	150,250,371	143,044,490.0	121,601,136	85%
3	Rezultati	59,522,347	(13,863,800.0)	(38,381,809.0)	

Burimi: Drejtoria Ekonomike e Entit Kombëtar te Banesave

Planifikimi i investimeve referuar VKD nr.55 datë 30.12.2024 protokolluar me nr.1838/4., datë 31.12.2024 pika 5 planifikimi i investimeve për vitin 2025 ka qene ne vlerën 1,457,414,217 lekë dhe investime me karakter jo ndërtimor ne vlerën 2,294,000 lekë. Të detajuar sipas objekteve paraqitet ne Aneks Tabela nr.23 . Realizimi deri ne 30 Shtator 2025 është ne vlerën 8,644,428 lekë ose ne masën 0,5%

Investime te miratuara ne vitin 2024 dhe programuar për vitin 2025 janë gjashte objekte me vlere fillestare te programimit për vitin 2025 ne shumen 925,447,290 lekë se bashku me shpenzimet e tjera . Të dhënat ne lidhje me këto gjashte objekte janë si me poshtë vijon:

1-Objekti Burrel 2 me 6 kat. Me vendim te këshillit drejtues nr.36., datë 27.09.2024 protokolluar me nr.1338/2 datë 30.04.2024 është miratuar fondi për Ndërtim banese 6 kat dhe një kat parkimi nen toke ne qytetin e Burrelit nr.2 ka qene i planifikuar ne programimin e vitit 2025 me vlere 143,310,000 lekë me TVSh nga 120,854,500 i parashikuar ne vitin 2024. Vlora prej 143,310,000 lekë përbehet nga vlora e objektit 138,069,172 lekë me TVSh dhe shpenzime te tjera për objektin 5,240,828 lekë me TVSh. Me këtë VKD nr.36., datë 27.09.2024 te pakësohet fondi 22,455,500 lekë me TVSh për investimin e parashikuar ne qytetin e Shkodrës. Ndërtim banese 6 kat dhe një kat parkimi nen toke ne qytetin e Burrelit nr.2 ka qene i planifikuar ne programimin e vitit 2025 me vlere 138,069,172 lekë me TVSh Me vendim te këshillit Drejtues nr.9., datë 28.03.2025 protokolluar me nr.610/2.datë 02.04.2025 është miratuar shtese për objektin e Burrelit 11,146,861 lekë dhe ne total ka shkuar ne vlerën 149,216,033 lekë me TVSh ne planifikim. Është prokuruar datë 24.07.2025 me fond limit 123,017,212 lekë pa TVSh .

Kontrata është lidhur me nr.1268/5.prot., datë 08.10.2025 me subjektin K. me NIPT K.....W me vlere 118,779,396 lekë me TVSh.

2-Objekti Lushnje 6 kat: Ky objekt është planifikuar ne programin ekonomik 2025 me vlere 139,215,090 lekë me TVSh dhe sipas te dhënave te vena ne dispozicion nga Drejtoria Ekonomike për periudhën Janar-Shtator 2025 ky objekt nuk është realizuar.

3- Objekti Shkodër 6 kat: Ky objekt është planifikuar ne programin ekonomik 2025 me vlere 139,215,090 lekë me TVSh dhe sipas te dhënave te vena ne dispozicion nga Drejtoria Ekonomike për periudhën Janar-Shtator 2025 ky objekt nuk është realizuar.

4- Objekti Korçe 8 kat: Ky objekt është planifikuar ne programin ekonomik 2025 me vlere 162,500,000 lekë me TVSh dhe sipas te dhënave te vena ne dispozicion nga Drejtoria Ekonomike për periudhën Janar-Shtator 2025 ky objekt nuk është realizuar.

5- Objekti Peshkopi 6 kat: Ky objekt është planifikuar ne programin ekonomik 2025 me vlere 138,069,172 lekë me TVSh dhe sipas te dhënave te vena ne dispozicion nga Drejtoria Ekonomike për periudhën Janar-Shtator 2025 ky objekt nuk është realizuar.

6- Objekti Berat 8 kat: Ndërtim banese 8 kat dhe një kat parkimi nen toke ne qytetin e Beratit ka qene i planifikuar ne programimin e vitit 2025 me vlere 162,500,000 lekë me TVSh .

Me vendim te këshillit Drejtues nr.9., datë 28.03.2025 protokolluar me nr.610/2.datë 02.04.2025 është miratuar shtese për objektin Berat ne vlerën 34,381,769 lekë me TVSh dhe vlora e programuar me gjithë shtesën shkon ne vlerën 196,881,769 lekë me TVSh. Është prokuruar datë 08.06.2025 me fond limit 165,873,524 lekë pa TVSh .Kontrata është lidhur me nr. 1387/7 datë 04.11.2025

Investime për vitin 2025 janë programuar për vlerën 336,029,103 lekë se bashku me shpenzime e tjera te objekteve për dy objekte si me poshtë vijon:

1-Banese 8 kat dhe një kat nen toke ne qytetin e Gramshit. Ky objekt është planifikuar ne programin ekonomik 2025 me vlere 170,625,000 lekë me TVSh dhe te vena ne dispozicion nga Drejtoria Ekonomike për periudhën Janar-Shtator 2025 për periudhën Janar-Shtator 2025 ky objekt nuk është realizuar.

2-Objekt 6 kat dhe një kat nen toke ne Qytetin e Librazhdit. Ky objekt është planifikuar ne programin ekonomik 2025 me vlere 146,175,845 lekë me TVSh dhe te vena ne dispozicion nga Drejtoria Ekonomike për periudhën Janar-Shtator 2025 ky objekt nuk është realizuar.

Planifikime për objektet e mbartura nga viti 2020-2021-2022-2023 janë pese objekte qe se bashku me shpenzimet e tjera janë planifikuar me vlere 190,937,832 lekë.

1-Banesë dhe shërbime 8k me një kat parkim nën tokë në qytetin e Hasit (35 apartamente) për vitin 2025 është planifikuar vlera prej 3,951,344 lekë me TVSh dhe për këtë objekt për periudhën Janar-Shtator 2025 nuk është realizuar kjo vlerë. Vlera e kontratës për këtë objekt është 122,580,181 lekë me TVSh Situacioni progresiv 31.12.2024 është në vlerën 118,623,460 lekë dhe deri me 30.09.2025 sipas të dhënave të Drejtorisë Ekonomike nuk ka situacion për likuidim.

2-Dy banesa 8 kat me 1 kat nën tokë, nga këto njëra me ambiente shërbimi në katin përdhe në qytetin e Vlorës (Vlora II) 75 apartamente për vitin 2025 është planifikuar vlera prej 34,092,881 lekë me TVSh. Vlera e kontratës për këtë objekt është 203,924,767 lekë me TVSh. Situacioni progresiv 31.12.2024 është në vlerën 169,831,886 lekë dhe me 30.09.2025 të vena në dispozicion nga Drejtoria Ekonomike për periudhën Janar-Shtator 2025 nuk ka situacion për likuidim.

3-Banesë dhe shërbime 6 k në qytetin e Bajram Currit- Bashkia Tropojë (25 apartamente) për vitin 2025 nuk ka pasur planifikim për likuidim. Vlera e kontratës për këtë objekt është 104,619,928 lekë me TVSh Situacioni progresiv 31.12.2024 është në vlerën 104,619,928 lekë dhe për periudhën Janar 2025 me 30.09.2025 është likuiduar vlera prej 5,230,991 lekë.

4-Banesë 6k në qytetin e Delvinës – Bashkia Delvinë (29 apartamente) .Për vitin 2025 ka pasur planifikim për likuidim vlerën prej 12,008,887 lekë. Vlera e kontratës për këtë objekt është 82,106,261 lekë me TVSh Situacioni progresiv 31.12.2024 është në vlerën 70,097,377 lekë dhe me datë 30 shtator 2025 situacioni progresiv është 73,711,521 lekë .Për periudhën Janar 2025 me 30.09.2025 sipas të dhënave të Drejtorisë Ekonomike është likuiduar vlera prej 3,433,437 lekë.

5-Banesë 6k në qytetin e Roskovecit – Bashkia Roskovec (25 apartamente). Për vitin 2025 ka pasur planifikim për likuidim vlerën prej 17,924,166 lekë. Vlera e kontratës për këtë objekt është 87,764,918 lekë me TVSh. Situacioni progresiv 31.12.2024 është në vlerën 69,480,752 lekë me TVSh dhe me datë 30 shtator 2025 situacioni progresiv është 87,764,120 lekë me TVSh .Për periudhën Janar 2025 me 30.09.2025 nuk ka likuidim.

6- Godine Banimi dhe shërbime 6k në qytetin e Shijakut–Bashkia Shijak (25 apartamente) ka qene e lidhur si kontrate në vitin 2023 me nr.219.prot., datë 08.02.2023 me K. me NIPT K....W me vlerë 90,817, 943 lekë. Me vendim nr.529., datë 07.03.2025 të drejtorit të Përgjithshëm të entit Kombëtar të Banesave është zgjidhur kontrata me operatorin ekonomik K. me NIPT K....W në vijim është kryer akt marrëveshja me K. me nr.529/1.prot., datë 11.03.2025 për zgjidhjen e aktmarrëveshjes me pëlqimin e të dyja palëve. Më vendim të Këshillit Drejtues nr.08., datë 28.03.2025 protokolluar me nr.610/2.prot., datë 02.04.2025 është miratuar fondi shtese për Godine Banimi dhe shërbime 6k në qytetin e Shijakut–Bashkia Shijak me vlerë 42,611,318 lekë dhe të përballohet nga fondi i investimeve për objektin e Shkodrës në vlerën 40,620,194 lekë dhe 1,991,124 lekë nga studime projektive. Është prokuruar me datë 24.06.2025 me vlerë 112,557,662 pa TVSh Kontrata është lidhur me nr.1065/6., datë 08.09.2025 me vlerë 104,489,195 lekë me TVSh me subjektin I. ShPK me NIPT J...W.

Konstatohet që lidhja e marrëveshjes me subjektin I. ShPK me NIPT J...W me vlerë 104,489,195 lekë me TVSh nuk është dërguar për miratim në Këshillin Drejtues në kundërshtim me Vendimin Nr.198, datë 4.5.1993 “Për krijimin e entit kombëtar të banesave” (Ndryshuar me VKM nr.40, datë 26.1.2001; nr.724, datë 5.11.2004; nr.810, datë 16.11.2016; nr.14 datë 12.1.2018) pika 2 “Enti Kombëtar i Banesave ka këto detyra e të drejta” germa (i) “Hyn në marrëveshje bashkëpunimi me subjekte publike apo private për realizimin e projekteve me interes të përbashkët” Pika 3 “Këshilli drejtues i EKB-së përbëhet nga 7 anëtarë” germa (b) “Miraton marrëveshjet sipas shkronjës “i” të pikës 2 të vendimit”;

Programi ekonomik financiar i vitit 2025 nuk është dërguar për miratim në ministrinë përgjegjëse Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit.

- Programi ekonomik financiar i vitit 2025 nuk është miratuar ne ministrinë përgjegjëse ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit, për ekonominë

- Relacioni i programit ekonomik financiar i vitit 2025 është dërguar me shkresë nr.1837,prot ., datë 18.12.2024 për miratim ne Këshillin Drejtues jashtë afatit 1 dhjetor te përcaktuar.

-Nga auditimi i te dhënave te programit ekonomik te vitit 2025 konstatohet se parashikimet e te ardhurave nga shitja e banesave i ka ne nivel bruto. Ne programin ekonomik nuk janë përcaktuar te dhëna ne lidhje me vlerat e shitjes te objekteve dhe koston se objekteve qe do shiten si dhe nuk sigurohet transparence për publikun ne lidhje me çmimet e shitjes se banesave .Konstatohet qe programi ekonomik i Entit Kombëtar te banesave për vitin 2025 është publikuar ne faqen zyrtare <https://ekb.gov.al/informacion-mbi-buxhetin-dhe-te-dhenat-financiare/>

-Nga auditimi i te dhënave te programit ekonomik te vitit 2025 konstatohet se parashikimet e kryerjes se investimeve për objektet ndërtimore qe do ndërtohen janë përcaktuar ne vlera investimesh dhe nuk janë përcaktuar ne programin ekonomik numri i banesave, garazheve dhe njërive te shërbimit si dhe sipërfaqet përkatëse te tyre si dhe sipërfaqja e ndërtimit ne m2 te objektit rrjedhimisht nuk është siguruar transparence dhe siguri ne gjurmën e auditimit. Ne faqen zyrtare te EKB ku paraqiten investimet sipas rretheve si për shembull <https://ekb.gov.al/bashkia-Vlorë/> nuk përcaktohet apartamentet ne sipërfaqe metër katror kostoja e tyre dhe çmimi i shitjes se apartamenteve. Nuk sigurohet transparencë për publikun ne lidhje me koston dhe çmimin e shitjes se apartamenteve.

Nga auditimi i te dhënave te programit ekonomik te vitit 2025 dhe relacionit te programit ekonomik financiar i vitit 2025 dërguar me shkresë nr.1837,prot ., datë 18.12.2024 konstatohet se nuk është planifikuar procedura e shitjes se banesave (apartamentet dhe njësite e shërbimit) qe Enti Kombëtar i Banesave ndërton me fondet e veta. Nuk është parashikuar ne Programin ekonomik çmimi fillestar i shitjes se njërive te shërbimit dhe garazheve. Nuk është parashikuar çmimi i rivlerësuar/zhvlerësuar i apartamenteve/njërive te shërbimit qe mund te mbesin stok për një kohe te gjate, pas raporteve te vlerësimit. Ne linqun <https://ekb.gov.al/banesa-ne-shitje/> nuk ka informacion për te gjitha objektet qe janë për shitje. Në këtë linq shfaqen te dhëna për objektet Fier, Kavajë Berat dhe Lushnjë, ku vetëm për objektin Berat ka te dhëna specifike për sipërfaqen e ndërtimit sipërfaqen e truallit 399 m2, sipërfaqe ndërtimi 3,259 m2,numrin e apartamenteve 2+1 qe janë 22 apartamente me sipërfaqe 77,4 m2 dhe 18 apartamente 1+1 me sipërfaqe 64 m2. <https://ekb.gov.al/investime-te-reja-te-entit-kombetar-te-banesave-per-strehimin-e-familjeve-ne-qytete-te-ndryshme/berat/>. Nuk ka te dhëna për çmimin e shitjes te parashikuar për objektin Berat dhe objektet e tjera.

Nuk janë hartuar raporte periodike te realizimit te programit ekonomik gjate vitit 2025 (Janar – Shtator) dhe nuk janë publikuar ne faqen zyrtare te Entit Kombëtar te Banesave raportet periodike te programit nga Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave, në zbatim të ligjit nr.7582 datë 13.07.1992 “Për ndërmarrjet shtetërore”, i ndryshuar, neni 10, pika 1, i cili parashikon: *“Drejtori i ndërmarrjes paraqit periodikisht dhe detyrimisht në mbyllje të çdo viti, raport për veprimtarinë ekonomike e financiare të ndërmarrjes”*,

Konkluzion: Programi ekonomik financiar i vitit 2025 nuk është dërguar për miratim ne ministrinë përgjegjëse Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit.

- Programi ekonomik financiar i vitit 2025 nuk është miratuar ne ministrinë përgjegjëse ne Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit.

- Relacioni i programit ekonomik financiar i vitit 2025 është dërguar me shkresë nr.1837,prot ., datë 18.12.2024 për miratim ne Këshillin Drejtues jashtë afatit 1 dhjetor te përcaktuar.

-Nga auditimi i te dhënave te programit ekonomik te vitit 2025 konstatohet se parashikimet e te ardhurave nga shitja e banesave i ka ne nivel bruto. Ne programin ekonomik nuk janë përcaktuar te dhëna ne lidhje me vlerat e shitjes se objekteve dhe kostos se objekteve qe do shiten si dhe nuk sigurohet transparence për publikun ne lidhje me çmimet e shitjes se banesave .

- Planifikimi i investimeve referuar VKD nr.55 datë 30.12.2024 protokolluar me nr.1838/4., datë 31.12.2024 pika 5 planifikimi i investimeve për vitin 2025 ka qene ne vlerën 1,457,414,217 lekë dhe investime me karakter jo ndërtimor ne vlerën 2,294,000 lekë. Realizimi deri ne 30 Shtator 2025 është ne vlerën 8,644,428 lekë ose ne masën 0,5%.Nuk është kryer planifikim i sakte dhe realist i planit te investimeve për vitin 2025.

-Nga auditimi i te dhënave te programit ekonomik te vitit 2025 konstatohet se parashikimet e kryerjes se investimeve për objektet ndërtimore qe do ndërtohen janë përcaktuar ne vlera investimesh dhe nuk janë përcaktuar ne programin ekonomik numri i banesave, garazheve dhe njësive te shërbimit si dhe sipërfaqet përkatëse te tyre si dhe sipërfaqja e ndërtimit ne m2 te objektit rrjedhimisht nuk është siguruar transparence dhe siguri ne gjurmën e auditimit. Ne faqen zyrtare te EKB ku paraqiten investimet sipas rretheve si për shembull <https://ekb.gov.al/bashkia-Vlorë/> nuk përcaktohet apartamentet ne sipërfaqe metër katror kostoja e tyre dhe çmimi i shitjes se apartamenteve. Nuk sigurohet transparencë për publikun ne lidhje me kostot dhe çmimin e shitjes se apartamenteve.

Nga auditimi i te dhënave te programit ekonomik te vitit 2025 dhe relacionit te programit ekonomik financiar i vitit 2025 dërguar me shkrese nr.1837,prot ., datë 18.12.2024 konstatohet se nuk është planifikuar procedura e shitjes se banesave (apartamentet dhe njësite e shërbimit) qe Enti Kombëtar i Banesave ndërton me fondet e veta. Nuk është parashikuar ne Programin ekonomik çmimi fillestar i shitjes se njësive te shërbimit. Nuk është parashikuar çmimi i rivlerësuar/zhvlerësuar i apartamenteve/njësive te shërbimit qe mund te mbesin stok për një kohe te gjate, pas raporteve te vlerësimit. Ne ligun <https://ekb.gov.al/banesa-ne-shitje/> nuk ka informacion për te gjitha objektet qe janë për shitje. Në këtë ling shfaqen te dhëna për objektet Fier, Kavajë Berat dhe Lushnjë, ku vetëm për objektin Berat ka te dhëna specifike për sipërfaqen e ndërtimit sipërfaqen e truallit 399 m2, sipërfaqe ndërtimi 3,259 m2,numrin e apartamenteve 2+1 qe janë 22 apartamente me sipërfaqe 77,4 m2 dhe 18 apartamente 1+1 me sipërfaqe 64 m2. <https://ekb.gov.al/investime-te-reja-te-entit-kombetar-te-banesave-per-strehimin-e-familjeve-ne-qytete-te-ndryshme/berat/>. Nuk ka te dhëna për çmimin e shitjes te parashikuar për objektin Berat dhe objektet e tjera.

Konstatohet qe lidhja e marrëveshjes me subjektin I. ShPK me NIPT J...W.nuk është dërguar për miratim ne Këshillin Drejtues ne kundërshtim me Vendimin Nr.198, datë 4.5.1993 “Për krijimin e entit kombëtar të banesave” (Ndryshuar me VKM nr.40, datë 26.1.2001; nr.724, datë 5.11.2004; nr.810, datë 16.11.2016; nr. 14 datë 12.1.2018) pika 2 “Enti Kombëtar i Banesave ka këto detyra e të drejta” germa (i) “Hyn në marrëveshje bashkëpunimi me subjekte publike apo private për realizimin e projekteve me interes të përbashkët” Pika 3 “Këshilli drejtues i EKB-së përbëhet nga 7 anëtarë” germa (b) “Miraton marrëveshjet sipas shkronjës “i” të pikës 2 të vendimit”;

Nuk janë hartuar raporte periodike te realizimit te programit ekonomik gjate vitit 2025 (Janar-Shtator) dhe nuk janë publikuar ne faqen zyrtare te Entit Kombëtar te Banesave raportet periodike te programit nga Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave, në zbatim të ligjit nr.7582 datë 13.07.1992 “Për ndërmarrjet shtetërore”, i ndryshuar, neni 10, pika 1, i cili parashikon: “Drejtori i ndërmarrjes paraqit periodikisht dhe detyrimisht në mbyllje të çdo viti, raport për veprimtarinë ekonomike e financiare të ndërmarrjes”.

Këto veprime janë në kundërshtim me Ligjin Nr. 10 296, datë 8.7.2010 “Për Menaxhimin Financiar Dhe Kontrollin”. i ndryshuar neni 2, neni 4, pika 19. “Gjurma e auditimit” përfaqëson rrjedhën e dokumentuar të transaksioneve financiare dhe të transaksioneve të tjera, nga fillimi deri në përfundim të tyre, që synon të ripërshkojë të gjitha veprimtaritë individuale dhe vendimmarrjen lidhur me to. Ajo përfshin mbajtjen e dokumentacionit, raportimin, kontabilitetin dhe sistemin e mbajtjes së dosjeve. Neni 4 pika 22/1 dhe pika 24, neni 6/ç, neni 8 “Përgjegjësia e titullarit” Neni 9 “Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësit autorizues” dhe Neni 12 “Përgjegjshmëria menaxheriale e nëpunësve zbatues”

Veprime ne kundërshtim me ligjit nr. 119/2014, datë 18.09.2014, “Për të drejtën e informimit”, neni 7 (Kategoritë e informacionit që bëhet publik pa kërkesë), pika 1, germa e), që parashikon: “1. Në përputhje me programin e transparencës së miratuar për çdo autoritet publik, këto të fundit përgatitin paraprakisht, në formate lehtësisht të kuptueshme dhe të aksesueshme, si dhe vënë në dispozicion të publikut në faqen e tyre në internet kategoritë e mëposhtme të informacionit; e) të dhëna për buxhetin dhe planin e shpenzimeve për vitin financiar në vijim dhe vitet e kaluara, si dhe çdo raport vjetor për zbatimin e buxhetit. Në ato raste kur autoriteti publik vetëfinancohet nga tarifat e licencave ose çdo formë tjetër e financimit të drejtpërdrejtë nga subjektet e rregulluara prej tij, bëhen publike edhe dokumentet që tregojnë gjendjen e shlyerjes së detyrimeve nga subjektet e licencuara;” si dhe ë dhe germa f “informacion për shërbimet që autoriteti publik i jep publikut, përfshirë standardet për cilësinë e shërbimit”;

Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar të Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 neni 16 “Te drejtat dhe detyrat e Drejtorit të Përgjithshëm” germa (c) “Miraton përgatitjen e materialeve nga administrata e EKB-se dhe i paraqet ato në mbledhjen e Këshillit Drejtues sipas rendit të ditës së përcaktuar”. Veprime ne kundërshtim me Statutin e Entit Kombëtar të Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 Neni 14 “Vendimet e Këshillit Drejtues” germa (d) “Shqyrton analizën e veprimtarisë së EKB 6 mujore dhe vjetore dhe miraton analizën e aktivitetit vjetor e cila i dërgohet Ministrit përgjegjës për strehimin” germa (m) “Miraton procedura e shitjes së banesave (apartamentet dhe njësitë e shërbimit) që Enti Kombëtar i Banesave ndërton me fondet e veta”, germa (n) “Miraton çmimi fillestar i shitjes së njësitë të shërbimit dhe garazheve shitja e të cilave parashikohet të kryhet me ankand” dhe germa (o) “Miraton çmimin e rivlerësuar/zhvlerësuar i apartamenteve/njësitë të shërbimit që mund të mbesin stok për një kohe të gjatë, pas raporteve të vlerësimit”

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror” pika 5 “Hartimi i programeve vjetore të zhvillimit ekonomik së bashku me vendimin e këshillit mbikëqyrës të shoqërive me kapital shtetëror përcillet për miratim përfundimtar në Ministrinë përgjegjëse për ekonominë”.

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror” kreu II “Procedurat e miratimit të programeve të zhvillimit” pika 1 “Programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive me kapital shtetëror miratohen përfundimisht nga Ministria Përgjegjëse për Ekonominë, me cilësinë e pronarit të pronës shtetërore”

Ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror” kreu III pika 2., “Drejtoritë e shoqërive ku shteti ka me shume se 50% të aksioneve, hartojnë projekt programet dhe dërgojnë një kopje të tyre, me relacionin shpjegues pranë këshillave mbikëqyrës, brenda datës 1 Dhjetor të çdo viti”

Veprime ne kundërshtim me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror” pika 4 “Hartimi i programeve ekonomike, kryhet nga drejtoritë e shoqërive dhe miratohet nga Këshilli Drejtues”

Veprime ne kundërshtim me rregulloren e Entit kombëtar te Banesave me nr.8998/2 datë 02.07.2021 neni 6 “Te drejtat dhe detyrat e drejtorit te Përgjithshëm” pika 4 dhe pika 5, neni 22 “Drejtori i Drejtorisë Teknike” pika 3 pika 6 neni 29 “Drejtori i Drejtorisë Ekonomike” pika 1 deri 22.

Për sa me sipër për veprimet apo mos veprimet mbajnë përgjegjësi:

Z. B. H. Drejtor i Përgjithshëm

Z. A. M. Drejtor i Drejtorisë Teknike

Z. S. Q. Drejtor i Drejtorisë Teknike

Znj. T. P. Drejtor i Drejtorisë Ekonomike

Subjekti ka paraqitur observacion me nr.400/1.prot date 03.03.2026 protokolluar ne KLSH me nr.1049/6.prot., date 05.03.2026.

Qëndrimi i subjektit: Siç kemi theksuar dhe vërtetuara edhe ne observacionin e mëparshëm te dërguar nga ana jone për konstatimin tuaj lidhur me gjetjen qe programet ekonomike te institucionit nuk janë dërguar për miratim ne Këshillin Drejtues te EKB-se Brenda datës 1 dhjetor te çdo viti dhe nuk janë dërguar pas miratimit nga Këshilli Drejtues për miratim ne Ministrinë e varësisë ju sqarojmë edhe një here si vijon: Enti Kombëtar i Banesave është institucion me vetëfinancim i krijuar me VKM Nr.198, datë 4.5.1993 "Për krijimin e Entit Kombëtar te Banesave" i ndryshuar, bazuar ne Ligjin nr.7582, datë 13.7.1992 "Për ndërmarrjet"

Sipas nenit 6 pika 1 te këtij ligji “Ndërmarrjet shtetërore përcaktojnë vete programin ekonomik e financiar dhe marrin vendime për realizimin e tij duke respektuar legjislacionin ne fuqi, si rrjedhoje miratimi i veprimtarisë ekonomike e financiare (Programi ekonomik) te EKB-se, referuar bazës ligjore është kompetence dhe përgjegjësi vetëm e Këshillit Drejtues te EKB-se. Theksojmë se EKB nuk është një shoqëri aksionarë/anonime me kapital shtetëror dhe nuk ka kaluar procedure transformimi sha ose ShPK ndërkohe qe Udhëzimi Nr.15 datë 2.5.2018 "Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror" i miratuar nga ish Ministri i financave mbështetet ne mbështetet ne Ligjin nr.7926 datë 204.1995 “Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore nga shoqëri tregtare” i ndryshuar dhe ne Ligjin nr.9901 datë 14.4.2008 “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare” i ndryshuar pra subjekt i zbatimit te ligjit janë pikërisht këto shoqëri. Enti Kombëtar i Banesave është institucion publik me kapital tërësisht shtetëror 100% dhe si mbështetje për krijimin e një regjistratori i është referuar ligjit nr.7582 date 13.07.1992 “për ndërmarrjet por ky fakt nuk përcakton qe ky institucion ka qene apo është një ndërmarrje dhe as një shoqëri tregtare. Përkundrazi VKM nr.198 date 04.05.1993 “për krijimin e EKB-se” i ndryshuar e specifikon shume qarte faktin qe EKB është një institucion shtetëror qe aktualisht ushtron veprimtarinë e tij ne fushën e strehimit dhe ndërtimin e banesave me kosto te ulet me objektiv dhe qellim kryesor zbatimin e politikave sociale te shtetit për trajtimin me strehim me kosto te ulet te familjeve ne nevojë dhe qe nuk kane mundësi financiare për te siguruar vete strehimin e tyre nëpërmjet blerjes se banesës ne tregun e lire .Pra nuk ka si qellim dhe objektiv prodhimin e te mirave materiale me qëllimin e vetëm sigurimin e fitimit dhe rritjen e tij siç vepron një ndërmarrje apo shoqëri tregtare. Gjithashtu EKB nuk është i regjistruar ne QKB pasi ne Ligjin nr.9723 date 03.05.2007 “për regjistrimin e biznesit”, neni 22 Entet publike (si institucione shtetërore) nuk janë subjekte tregtare me qellim fitimi apo ushtrojnë aktivitet ekonomik sipas kuadrit ligjor për regjistrimin e biznesit për këto arsye ato nuk regjistrohen ne QKB si biznese. Si

rrjedhoje dhe ne vazhdimësi e sqarimit te mësipërm EKB nuk mund ti referohej për procedure dhe për zbatim një udhëzimi te nxjerre nga Ministri i Financave dhe ekonomisë ne vitin 2018 Udhëzimi Nr.15 datë 2.5.2018 "Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror"

2.2.Jane hartuar analiza te veprimtarisë te EKB vjetore dhe 6 mujore ne baze te statutit te EKB-se, neni 14 pika d te cilat i janë prezantuar Këshillit Drejtues dhe konkretisht

-Raport mbi plotësimin e treguesve ekonomik dhe financiar te EKB për 6 mujorin e pare 2023 me nr. 1454.Prot date 21.07.2023

-Raport mbi shitjen e njësive te shërbimit te EKB-se për vitin 2023prot nr.1707., date 21.09.2023.

-Raport mbi ecurinë e investimeve te reja te financuara nga EKB deri ne datën 20.06.2023 port. Nr. 1271/4 date 19.06.2023

-Raport mbi ecurinë e investimeve te financuara nga EKB deri ne datën 20.11.2023 port nr. 1964 date 20.11.2023.

. Qëndrimi i grupit te auditimit :*Siç citoni edhe vete “Enti Kombëtar i Banesave është institucion me vetëfinancim i krijuar me VKM Nr.198, datë 4.5.1993 "Për krijimin e Entit Kombëtar te Banesave" i ndryshuar, bazuar ne Ligjin nr.7582, datë 13.7.1992 "Për ndërmarrjet", Sipas Neni 6 pika 1 te këtij Ligji “Ndërmarrjet shtetërore përcaktojnë vete Programin Ekonomik ç financiar dhe marrin vendime për realizimin e ti duke respektuar legjislacionin ne fuqi” . Ligji nr.7926, datë 20.4.1995 “Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare” neni 1 përcakton qe “Qëllimi i këtij ligji është transformimi i ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare”. Neni 2 përcakton qe “Për efekt të këtij ligji, me termat vijuese: a) “Ndërmarrje shtetërore”, që më poshtë do të quhen “ndërmarrje”, kuptohen gjithë personat juridikë publikë të themeluar sipas ligjit nr.7582, datë 13.7.1993 “Për ndërmarrjet shtetërore”. Neni 3 përcakton qe*

Të gjitha ndërmarrjet shtetërore do të transformohen në shoqëri anonime ose shoqëri me përgjegjësi të kufizuar dhe do të funksionojnë në përputhje me dispozitat e ligjit nr.7638, datë 19.11.1992 “Për shoqëritë tregtare”, përveç rasteve kur në këtë ligj parashikohet ndryshe. Neni 4 përcakton “Shteti, si zotërues i vetëm i kapitalit të shoqërive përfaqësohet nga Ministria e Financave, e cila nënshkruan edhe kapitalin themeltar të këtyre shoqërive. Ministria e Financave ushtron të drejtën e pronarit për sa i përket transformimit të ndërmarrjes në shoqëri si dhe për privatizimin e tyre tërësisht apo pjesërisht”. Neni 5 përcakton qe “Pranë Ministrisë së Financave krijohet “Drejtoria e shoqërive publike”. Në përbërje të Drejtorisë së Shoqërive Publike përfshihen të gjitha drejtoritë e sotme të privatizimit pranë ministrive dhe institucioneve përkatëse, si dhe nen komisionet e privatizimit pranë organeve të pushtetit lokal. Statusi dhe kompetencat e Drejtorisë së Shoqërive Publike caktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Neni 6 përcakton qe “Drejtoria e shoqërive publike” drejton punën për hartimin e akteve të themelimit të shoqërive që krijohen nga transformimi i ndërmarrjeve dhe autorizon regjistrimin e tyre. Neni 7 përcakton qe Regjistrimi i shoqërive që krijohen nga transformimi i ndërmarrjeve, duhet të kryhet brenda datës 31.8.1995.Çdo ndërmarrje shtetërore që pas kësaj datë nuk është transformuar e regjistruar si shoqëri, vendoset nën kujdestarinë e Drejtorisë së shoqërive publike.

Ministri i Financave ka të drejtë të marrë masa disiplinore deri në largimin nga detyra për çdo drejtues të ndërmarrjes shtetërore, i cili ka penguar transformimin dhe regjistrimin e ndërmarrjes shtetërore si shoqëri tregtare, brenda afatit të parashikuar në paragrafin e parë të këtij neni.

Për sa trajtuar me sipër Udhëzimi Nr.15 datë 2.5.2018 "Mbi programet e zhvillimit ekonomik te shoqërive tregtare me kapital shtetëror" mbështetur ne Ligjin nr.7926 datë 20.4.1995 “Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore nga shoqëri tregtare” i ndryshuar është i detyrueshëm

për zbatim nga Entit Kombëtar të Banesave duke qene qe ky ligj gjen zbatim për EKB ku shteti zotëron tërësisht kapitalin fillestar të EKB nëni 7 pika (a) e statutit të EKB dhe nëni 14 germa (d) e statutit të EKB-se e detyron EKB të paraqesë analizën e aktivitetit vjetor pranë Ministrisë përgjegjëse për strehimin e cila është aktualisht [Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit](#)
Observacioni nuk merret në konsideratë dhe konkluzioni do trajtohet në raportin përfundimtar të auditimit.

3.2. Per vitin 2025 janë hartuar Raport mbi plotësimin e treguesve ekonomik dhe financiar të EKB për vitin 2024 me nr.429.prot., fate 25.02.2025.

Raport mbi plotësimin e treguesve ekonomik dhe financiar të EKB-se për 6 mujorin e pare 2025 me nr.1298..prot., date 21.07.2025.

Përveç këtyre janë hartuar dhe raportuar edhe në KD raporte të tjera tematike si vijon:

Analiza e gjendjes së debitorëve në degët rajonale të EKB deri me datën 31 mars 2025 me nr. 793/1.prot., date 18.04.2025

Raport mbi shitjen e njësisve të shërbimit të EKB-se për vitin 2024 me nr. 1628/1.prot., date 22.09.2025

Raport mbi plotësimin e treguesve Ekonomik dhe Financiar të EKB për 6 mujorin e pare 2025” me nr.1298..prot., date 19.07.2024 nuk i është prezantuar grupit të auditimit gjatë auditimit. Ky raport nuk është publikuar në faqen zyrtare të EKB-se në moszbatim të nenit 7/1/e të ligjit nr. 119/2014 “Për të drejtën e informimit”, nuk janë publikuar në faqen zyrtare të EKB-së. Raportet periodike janë raporte të zbatimit të programit ekonomik sipas planifikimit .

Observacioni nuk merret në konsideratë dhe konkluzioni do trajtohet në raportin përfundimtar të auditimit.

Qëndrimi i subjektit: 4.2.Sqarojme se bazuar në VKM nr.198 date 04.05.1993 “Për krijimin e EKB-se” i ndryshuar Këshilli drejtues i institucionit ka kompetencë miratimit e marrëveshjeve të bashkëpunimit me subjekte publike apo private për realizimin e projekteve me interes të përbashkët sipas përcaktimit të pikës 3/b të VKM 198/1993 i ndryshuar dhe jo tipet e kontratave apo kontratat specifike që mund të lidhen nga institucioni në zbatim të një legjislacioni të përcaktuar. Konkretisht kontrata e sipërmarrjes për investimet rrjedh si veprim juridik që kryhet në zbatim të një procedure prokurimi dhe është rregulluar me ligj të posaçëm siç është ligji nr.162/2020 “për prokurimin publik”.ne vijim të këtij sqarimi të dhëne theksojmë edhe një here se EKB është një institucion shtetëror publik me vetëfinancim i krijuar me një vendim të posaçëm të Këshillit të Ministrave me VKM Nr.198, datë 4.5.1993 "Për krijimin e Entit Kombëtar të Banesave" i ndryshuar dhe si i tillë ushtron të drejtat në baze të kompetencave dhe përgjegjësive të parashikuara nga ky akt nën ligjor , dhe ligji për ndërmarrjet bazuar në Ligjin nr.7582, datë 13.7.1992 "Për ndërmarrjet" mbi të cilin është mbështetur krijimi i këtij institucioni

Qëndrimi i grupit të auditimit: Për sa citoni në lidhje me kontratat që lidhen me shoqëritë e ndërtimit për ndërtimin e objekteve ku citoni kontrata tip, grupi i auditimit nuk shprehet për modelin e kontratës por detyrimin që ka Enti Kombëtar i Banesave që marrëveshjet e bashkëpunimit me subjekte publike apo private për realizimin e projekteve me interes të përbashkët ,që janë kontratat që lidhen për ndërtimin e banesave të dërgojë për miratim në Këshillin Drejtues .Ky detyrim përcaktohet në pikën 3 germa (b) të Vendimit Nr.198, datë 4.5.1993 “Për krijimin e entit kombëtar të banesave” ku citohet “Këshilli drejtues i EKB-së përbëhet nga 7 anëtarë” germa (b) “Miraton marrëveshjet sipas shkronjës “i” të pikës 2 të vendimit”; pika 2 e vendimit citon “Enti Kombëtar i Banesave ka këto detyra e të drejta” germa (i) “Hyn në

marrëveshje bashkëpunimi me subjekte publike apo private për realizimin e projekteve me interes të përbashkët”. Observacioni nuk merret në konsideratë dhe konkluzioni do trajtohet në raportin përfundimtar të auditimit.

III.2.3. Mbajtja e evidencës kontabël, respektimi i afateve për nxjerrjen dhe miratimin e bilancit nga organet drejtuese, dërgimi e miratimi i tij në institucionet e prore, si dhe zbatimi i detyrimeve fiskale ndaj buxhetit të shtetit.

1. Plotësia e shënimeve në pasqyrat financiare për të dhënë një pamje të përgjithshme të pozicionit financiar, performancës financiare dhe fluksit të parasë.

Për të arritur në opinionin, në se pasqyrat financiare për vitin 2024, japin një paraqitje të vërtetë e të drejtë të pozicionit financiar, performancës financiare, aktiveve neto dhe fluksit të parasë, bazuar në kuadrin rregullator në fuqi dhe konkretisht, Ligjin nr.25/2018, “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, si dhe Standardet Kombëtare të Kontabilitetit (SKK), u analizuan pasqyrat financiare të vitit 2023 dhe 2024, konkretisht:

Pasqyrat Financiare të vitit 2023 dhe 2024.

- Për auditimin e Pasqyrave Financiare të vitit 2023 dhe 2024 është marrë në shqyrtim dokumentacioni i mëposhtëm:
 - Pasqyrat financiare të vitit 2023 dhe 2024;
 - Ditari i Bankës;
 - Regjistrat e Aktiveve;
 - Ditari i Pagesave;
 - Ditari i Veprimeve të ndryshme;
 - Aktrakordimet;
 - Inventarët etj.
 - **Kriteret e vlerësimit:**
 - Standardet Kombëtare të Kontabilitetit
 - Ligjin Nr. 7582 date 13.07.1992 “Për ndërmarrjet shtetërore” i ndryshuar.
 - Ligjin nr. 10296 datë 8.7.2010, "Për menaxhimin financiar dhe kontrollin", kreu III, të ligjit nr. 25/2018 datë 10.05.2018, "Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare",
 - Udhëzim nr. 8, datë 9.3.2018 “Për procedurat e përgatitjes, paraqitjes dhe raportimit të pasqyrave financiare vjetore në njësitë e qeverisjes së përgjithshme” i Ministrit të Financave dhe Ekonomisë.
 - VKM Nr. 198 datë 04.05.1993 “ Për krijimin e Entit Kombëtare të Banesave”, i ndryshuar.
 - Urdhrat dhe udhëzimet e Ministrit nga i cili ka varësinë institucioni.
 - Statutin e Entit Kombëtare të Banesave.
 - Rregulloren e brendshme të EKB-së
 - Vendimet e Këshillit Drejtues të EKB-së.
 - Urdhrat, udhëzimet dhe akteve administrative të nxjerra nga Drejtori i Përgjithshëm.
- Bilanci dhe Pasqyrat financiare janë përgatitur bazuar në rregullat dhe interpretimet e Ligjit Nr. 25/2018, datë 10.05.2018 “Për Kontabilitetin dhe Pasqyrat Financiare” dhe Standardet Kombëtare të Kontabilitetit. Bilanci përmbledhës i EKB-së është hartuar sipas parimit të konsolidimit, mbi bazën e bilanceve verifikues të 12 Degëve Rajonale dhe të Drejtorisë së Përgjithshme të mbajtur në programin financiar Alpha.

Regjistrimet kontabël janë të bazuara në dokumentacionin bazë, i cili është i autorizuar dhe i aprovuar nga personat e ngarkuar në përputhje me rregullat sipas akteve ligjore dhe nënligjore në fuqi.

Pasqyrat financiare të Entit janë përgatitur mbi bazën e kostos historike dhe janë të përputhura me pasqyrat financiare të njëjësive.

Aktivitetet e qëndrueshme të trupëzuara (aktivitetet afatgjata materiale) janë vlerësuar me koston e blerjes duke zbritur amortizimin e akumuluar, ndërsa gjendja e inventarit pasqyrohet në bilanc me koston e tyre historike. Amortizimi është llogaritur sipas Ligjit Nr. 8438 datë 28/12/1998 “Për Tatimin mbi të Ardhurat”, i ndryshuar.

Nga auditimi konstatohet se:

- Shoqëria Enti Kombëtar i Banesave, ka përgatitur dhe raportuar Pasqyrat Financiare të vitit 2024, mbështetur në Ligjin nr.25/2018 “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare” si dhe SKK-të.
- **Pjesë përbërëse të Pasqyrave Financiare të vitit 2024 janë:**
 - Pasqyra e pozicionit financiar (F1);
 - Pasyra e performancës financiare (F2);
 - Pasqyra e flukseve monetare (F3);
 - Pasqyra e lëvizjeve në kapitalin neto (F4);
 - Shënimet shpjeguese mbi pasyrat financiare (F5);
- Gjithashtu, Pasqyrat Financiare për nga forma janë përgatitur dhe janë plotësuar sipas kërkesave të Ligjit nr.25/2018 “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, ku janë është dhënë informacion mbi:
 - Emrin e njësisë ekonomike raportuese, Shoqëria Enti kombëtar i Banesave me NIPT J.....T;
 - Periudhën kontabël të mbuluar nga pasqyrat financiare, nga 01.01.2023-31.12.2024;
 - Monedhën e paraqitjes së pasqyrave financiare, në lekë;
 - Përgatitur nga znj. T. P.
 - Pasqyrat Financiare janë nënshkruar nga Titullari i Shoqërisë Enti Kombëtar i Banesave z. B. H.

Pasqyrat Financiare viti 2024 (EKB)

Paraqitja dhe raportimi i tyre është kryer në përputhje me Ligjin nr.25/2018 “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare” si dhe sipas SKK nr.2

Pasqyra e Pozicionit Financiar të vitit 2023 dhe 2024.

AKTIVET	31.12.2024	31.12.2023
Aktive afatshkurtra		
Mjete monetare	893,185,616	736,087,249
Investime	-	-
<i>Në tituj pronësie të njëjësive ekonomike brenda grupit</i>	-	-
<i>Në tituj pronësie të njëjësive ekonomike ku ka interesa pjesëmarrëse</i>	-	-
<i>aksione te veta</i>	-	-
<i>Të tjera financiare</i>	-	-
Të drejta të arketueshme	-	-
<i>Nga aktiviteti i shfrytëzimit</i>	143,338,183	159,275,275
<i>Nga njësitë ekonomike brenda grupit</i>	-	-
<i>Nga njësitë ekonomike ku ka interesa pjesëmarrëse</i>	-	-

<i>Te tjera te arketushme</i>	34,829,621	42,200,524
<i>Kapital i nënshkruar i papaguar</i>	-	-
Inventarët	-	-
<i>Lende e pare dhe materiale te konsumueshme</i>	1,856,190	1,975,018
<i>Prodhime ne proces për Investime</i>	517,805,165	583,707,224
<i>Produkt I gatshme nga Banesat</i>	343,388,701	614,855,531
<i>Inventar Imët</i>	308,029	290,963
<i>Mallra</i>	-	-
<i>Aktive biologjike (gjë e gjalle ne rritje dhe majmëri)</i>	-	-
<i>AAGJM te mbajtura për shitje</i>	-	-
<i>Parapagime për inventar</i>	-	-
Shpenzime te shtyra	-	-
Te arketueshme nga te ardhura te konstatuara	-	-
Totali i aktiveve afatshkurtra	1,934,711,506	2,138,391,784
Aktive afatgjate		
Aktive financiare		
<i>Tituj pronësie te njësive ekonomike brenda grupit</i>	-	-
<i>Tituj pronësie te njësive ekonomike ku ka interesa pjesëmarrëse</i>	-	-
<i>Tituj te huadhënies ne njësitë ekonomike brenda grupit</i>	-	-
<i>Tituj te huadhënies ne njësitë ekonomike ku ka interesa pjesëmarrëse</i>	-	-
<i>Tituj te tjerë te mbajtur si aktive afatgjate</i>	-	-
<i>Tituj te tjera -Klient AGJ</i>	2,057,662,077	2,430,081,091
Aktive materiale	-	-
<i>Toka dhe ndërtesa</i>	6,484,716	6,786,249
<i>Impiante dhe makineri</i>	392,866	703,055
<i>Te tjera instalime dhe pajisje</i>	4,460,460	5,862,166
<i>AAGJM te mbajtura për investim</i>	-	-
<i>Parapagime për aktive materiale dhe ne proces</i>	-	-
Aktivet biologjike	-	-
Aktive jo materiale	-	-
<i>Koncesione, patenta, licensa, makra tregtare, te drejta dhe aktive te ngjashme</i>	-	-
<i>Emri i mire</i>	-	-
<i>Parapagime për AAJM</i>	-	-
Aktivet tatimore te shtyra	-	-
Totali i aktiveve afatgjate	2,069,000,119	2,443,432,561
TOTALI I AKTIVEVE	4,003,711,625	4,581,824,345
Detyrime afatshkurtra		
<i>Titujt e huamarrjes</i>	-	-
<i>Detyrime ndaj institucioneve te kredisë</i>	-	-
<i>Aktetime ne avance për porosi-ASH</i>	2,742,606	2,489,740
<i>Te pagueshme për aktivitetin e shfrytëzimit-ASH</i>	45,374,223	69,866,243
<i>Deftesa te pagueshme</i>	-	-
<i>Te pagueshme ndaj njësive ekonomike brenda grupit *</i>	-	-
<i>Te pagueshme ndaj njësive ekonomike ku ka interesa pjesëmarrëse</i>	-	-
<i>Te pagueshme ndaj punonjësve dhe sigurimeve shoqërore/shëndetësore</i>	3,431,722	2,367,085
<i>Te pagueshme për detyrime tatimore</i>	2,345,490	5,432,531
<i>Te tjera te pagueshme-ASH</i>	-	-
Te pagueshme për shpenzime te konstatuara	-	-
Te ardhura te shtyra	15,804,213	11,252,015
Provizione	3,824,760	3,824,760
Totali i detyrimeve afatshkurtra	73,523,014	95,232,374
Detyrime afatgjate		
<i>Titujt e huamarrjes</i>	-	-

<i>Detyrime ndaj institucioneve te kredisë</i>	-	-
<i>Aktetime ne avance për porosi</i>	-	-
<i>Te pagueshme për aktivitetin e shfrytëzimit</i>	-	-
<i>Dëftesë te pagueshme</i>	-	-
<i>Detyrim për te pastrehët dhe ortaket e firmave piramidale</i>	74,165,462	87,470,723
<i>Te pagueshme ndaj njësisve ekonomike ku ka interesa pjesëmarrëse</i>	-	-
<i>Te tjera te pagueshme</i>	-	-
Te pagueshme për shpenzime te konstatuara	-	-
Subvencione	2,723,268,784	3,317,345,308
Provizione-AGJ	-	-
<i>Provizione për pensione</i>	-	-
<i>Provizione te tjera</i>	-	-
Detyrime tatimore te shtyra	-	-
Totali i detyrimeve afatgjata	2,797,434,246	3,404,816,031
Detyrime totale	2,870,957,260	3,500,048,405
Kapitali dhe Rezervat	-	-
Kapitali i nënshkruar	30,008,523	30,008,523
Primi i lidhur me kapitalin	-	-
Rezerva rivlerësimi	-	-
Rezerva te tjera		
<i>Rezerva ligjore</i>	39,240,934	34,892,094
<i>Rezerva statutore</i>	41,884,272	38,405,200
<i>Rezerva te tjera</i>	963,169,103	891,493,328
<i>Diferenca nga përkthimi i monedhës ne veprimtari te huaja</i>	-	-
Fitimi/(humbja) e pashpërndarë	-	-
Fitimi/(humbja) e periudhës	58,451,533	86,976,795
Totali i kapitalit qe i takon pronareve njësisë ekonomike	1,132,754,365	1,081,775,940
Interesa jo-kontrollues		
Totali i kapitalit	1,132,754,365	1,081,775,940
TOTALI I DETYRIMEVE DHE KAPITALIT	4,003,711,625	4,581,824,345
<i>Te ardhurat nga aktiviteti kryesor</i>	550,944,331	212,922,029
<i>Te ardhurat nga 4%</i>	18,449,549	5,217,968
<i>Te ardhurat nga aktiviteti dytësor 2</i>	-	-
<i>Te ardhurat nga aktiviteti dytësor 3</i>	-	-
<i>Te tjera te ardhura nga aktiviteti i shfrytëzimit</i>	-	-
Te ardhura nga ndryshimi ne inventarin e mallrave dhe prodhimin ne proces	-	-
Te ardhura nga puna e kryer nga njësia ekonomike për qëllimet e veta dhe e kapitalizuar	-	-
Te ardhura te tjera te shfrytëzimit	26,928,279	54,141,602
Lënda e pare dhe materiale te konsumueshme	-	-
<i>Kosto e objekteve për pjesën e arkëtuar</i>	(431,729,251)	(107,449,892)
<i>Te tjera shpenzime</i>	-	-
Shpenzime te personelit	-	-
<i>Paga dhe shpërblime</i>	(109,934,940)	(87,530,738)
<i>Shpenzime te sigurimeve shoqërore/shëndetësore</i>	(18,662,281)	(14,495,141)
<i>Shpenzimet për pensionet</i>	-	-
Zhvlërësimi i aktiveve afatgjata materiale	-	-
Shpenzime konsumi dhe amortizimi	(2,230,653)	(2,195,669)
Shpenzime te tjera shfrytëzimi	(39,201,779)	(33,571,071)
Te ardhura te tjera	-	-
<i>Te ardhura nga njësitë ekonomike brenda grupit*</i>	-	-
<i>Te ardhura nga njësitë ekonomike ku ka interesa pjesëmarrëse</i>	-	-

<i>Te ardhura nga investimet dhe huatë e tjera në njësi ekonomike brenda grupit, pjesë e aktiveve afatgjata *</i>	-	-
<i>Te ardhura nga investimet dhe huatë e tjera në njësi ekonomike ku ka interesa pjesëmarrëse, pjesë e aktiveve afatgjata</i>	-	-
<i>Interesa të arketueshëm dhe të ardhura të tjera të ngjashme nga njësi ekonomike brenda grupit *</i>	-	-
<i>Interesa të arketueshëm dhe të ardhura të tjera të ngjashme nga njësi ekonomike ku ka interesa pjesëmarrëse</i>	-	-
Zhvlerësimi i aktiveve financiare dhe investimeve financiare të mbajtura si aktive afatshkurtra	-	-
Te ardhurat dhe Shpenzime financiare	-	-
<i>Te ardhura nga interesi</i>	63,355,302	61,027,296
<i>Fitimet (humbjet) nga kursi i këmbimit</i>	-	(1,078)
<i>Te ardhura & Shpenzime të tjera financiare</i>	10,717,972	11,809,975
Pjesa e fitimit/(humbjes) financiare nga pjesëmarrjet	-	-
Fitimi/(humbja) para tatimit	68,636,529	99,875,280
Tatimi mbi fitimin		
<i>Tatimi mbi fitimin e periudhës</i>	(10,184,996)	(12,898,486)
<i>Tatim fitimi i shtyre</i>		
<i>Pjesa e tatim fitimit të pjesëmarrjeve</i>		
Fitimi/(Humbja) e periudhës/vitit (A)	58,451,533	86,976,794
Te ardhura të tjera gjithëpërfshirëse për periudhën/vitin:		
<i>Diferenca (+/-) nga përkthimi i monedhës në veprimtari të huaja</i>	-	-
<i>Diferenca (+/-) nga rivlerësimi i aktiveve afatgjata materiale</i>	-	-
<i>Diferenca (+/-) nga rivlerësimi i aktiveve financiare të mbajtura për shitje</i>	-	-
<i>Pjesa e të ardhurave gjithëpërfshirëse nga pjesëmarrjet</i>	-	-
<i>Te tjera (përshkruaj)</i>	-	-
Totali i të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse për periudhën/vitin (B)	-	-
Totali i të ardhurave gjithëpërfshirëse për periudhën/vitin (A+B)	58,451,533	86,976,794

Nga auditimi i pasqyrave financiare individuale konstatohet:

Aktivitet Afatshkurtra

-Llogaria “Mjete monetare”, sipas mbylljes së pasqyrave financiare të vitit 2024, paraqitet në vlerën 893,185,616 lekë dhe në mbyllje të vitit 2023 në vlerën 736,087,249 lekë, të cilat rakordojnë me rubrikën “Mjete monetare dhe ekuivalente me to në fillim” në vlerën 736,087,249 lekë dhe rubrikën “Mjete monetare dhe ekuivalente me to në fillim” në vlerën 893,185,616 lekë. (sipas formatit “Pasqyra e fluksit të mjeteve monetare / metoda indirekte”), në përputhje me SKK.

Klasa e të drejtave të arkëtueshme

Llogaria “Nga aktiviteti i shfrytëzimit”

Në këtë llogari përfshihen të drejtat e shoqërisë ndaj palëve të treta (debitorët), ku në vitin 2024 paraqiten në vlerën **143,338,183** lekë dhe në fund të vitit 2023 në vlerën **159,275,275** lekë, e cila përbëhet si më poshtë:

Nga aktiviteti i shfrytëzimit	31.12.2024	31.12.2023
Kliente afatshkurter (principali)	204,381,809	217,460,288
<i>Provizione për zhvlerësimin e llogarisë Klientë</i>	(101,704,376)	(102,446,527)
shuma	102,677,433	115,013,761
Klientë të vitit ushtrimor(interetat e kredisë)	31,174,922	33,407,186
Kamatëvonesa të llogaritura	9,485,828	10,854,328
Nga aktiviteti i shfrytëzimit neto	143,338,183	159,275,275

Në llogarinë “Të tjera të arkëtueshme” përfshihen të drejtat e shoqërisë ndaj palëve të treta (debitorët), ku në vitin 2024 paraqiten në vlerën **34,829,621** lekë dhe në fund të vitit 2023 në vlerën **42,200,524** lekë, e cila përbëhet si më poshtë:

Të tjera të arkëtueshme	31.12.2024	31.12.2023
Paradhënie personel	114,202	114,202
Debitorë të tjerë, kreditorë të tjerë	39,256,319	46,627,222
Debitorë të tjerë shpenzime gjyqi		
D.R. Tirane detyrim Sigurimet, TAP		
Provizione për zhvlerësimin e Debitorëve te tjerë	(4,540,900)	(4,540,900)
Shuma	39,370,521	46,741,424
<i>Provizione për zhvlerësimin e Debitorëve te tjerë</i>	<i>(4,540,900)</i>	<i>(4,540,900)</i>
Te tjera te arketueshme neto	34,829,621	42,200,524

Referuar shënimeve shpjeguese nr.2 “Të drejta të arkëtueshme dhe të tjera” për pozicionin financiar “Klient” në vlerën 2,589,356 mijë lekë të ndara në afatshkurtër 159,275 mijë lekë dhe afatë gjatë në vlerën 2,430,081 mijë lekë (2023: 2,693,829 mijë lekë ndarë në afatshkurtër 242,949 mijë dhe afatgjatë 2,450,880 mijë lekë. Nga auditimi konstatohet se shoqëria nuk ka një metodologji të aprovuar për të aplikuar në mënyrë të unifikuar zhvlerësimin e klientëve. Në listën e klientëve për tu arkëtuar, përfshihen klientë nga përmbytja Fierëz, Kukës të vitit 1995 për shumën 612 milion lekë, për të cilat shoqëria nuk ka kryere procedurën ligjore për çregjistrimin nga kontrolli të shumave të pashpresë arkëtimi në përputhje me SKK. Si rrjedhojë vlera e aktiveve të shoqërisë është e mbivlerësuar për klientë pa shpresë arkëtimi.

Inventarët

Inventaret	Data:31.12.2024	Data:31.12.2023
Lende e pare dhe materiale te konsumueshme	1,856,190	1,975,018
Prodhime ne proces per Investime	517,805,165	583,707,224
Produkt I gatshme nga Banesat	343,388,701	614,855,531
Inventar I met	308,029	290,963
<i>Vlera bruto inventarit te imet</i>	<i>590,860</i>	<i>581,927</i>
<i>Vlera e zhvleresuar e inventarit te imet</i>	<i>(282,830)</i>	<i>(290,963)</i>
Shuma	863,358,086	1,200,828,736

Referuar shënimeve shpjeguese nr. 3 për pozicionin financiar “inventarët në vlerën 863,358 mijë lekë (2023: 1,200,828 mijë lekë). Rezulton se peshën kryesore në këtë zë për vitin 2024 e zënë “Prodhimi në proces për investime” në vlerën 517,805 mijë lekë. (2023: 583,707 mijë lekë) dhe “produkti i gatshme” në vlerën 343,388 mijë lekë (2023: 614,855 mijë lekë) Gjatë procedurave të auditimit është konstatuar se shoqëria nuk ka politika dhe procedura të shkruara dhe as nuk kryhen testin e zhvlerësimit të inventarëve. Kjo rrit riskun e paraqitjes së mbivlerësuar të inventarit të shoqërisë.

Gjithashtu shoqëria nuk ka një politik të dokumentuar si dhe nuk ka një vlerësim të inventarëve në datën e mbylljes së vitit financiar në përputhje me kërkesat e standartëve të kontabilitetit. Si rezultat nuk mundet të sigurojmë garanci të arsyeshme për vlefshmërinë e vlerës së raportuar të inventarëve, përfshirë mundësinë e zhvlerësimit të tyre. Për sa më sipër nuk jemi në gjendje të

vlerësojmë ndikimin që ka në korrëgjim i mundëshëm që do të kishte në pasqyrat financiare të datës 31 dhjetor 2024 dhe 31 dhjetor 2023.

Aktivet Afatgjata Materiale

Në klasën e aktiveve afatgjata materiale në fund të vitit 2024 paraqiten me vlerë kontabël neto prej **2,069,000,119** lekë dhe në fund të vitit 2023 në vlerën prej **2,443,432,561** lekë, ku krahasuar me vitin 2023, paraqitet me ulje në vlerën 374,432,442 lekë, e cila vjen vetëm si shtesë e amortizimit pasi nuk ka pakësime të tjera të aktiveve.

Llogaria “*Toka dhe Ndërtesa*”, paraqitet në vlerë kontabël neto në fund të vitit 2024 prej 6,484,716 lekë, dhe në fund të vitit 2023 në vlerën 6,786,249 lekë. Gjatë vitit 2024 nuk ka patur shtesa të kësaj llogarie, por vetëm amortizim të saj prej 5% mbi vlerë kontabël neto, e cila përfaqëson rënien krahasuar me vitin 2023 në vlerën 301,533 lekë.

Llogaria “*Impiante dhe Makineri*”, paraqitet në vlerë kontabël neto në fund të vitit 2024 prej **392,866** lekë, dhe në fund të vitit 2023 në vlerën **703,055** leke, nuk ka patur materiale për nxjerrje jashtë përdorimi. Pakësimi prej **310,189** lekë, ka ardhur si rezultat i amortizimit të aktiveve të kësaj llogarie mbi vlerë kontabël neto, e cila përfaqëson rënien krahasuar me vitin 2023.

Llogaria “*Të tjera instalime dhe pajisje*”, paraqitet në vlerë kontabël neto në fund të vitit 2024 prej 5,862,165 lekë, dhe në fund të vitit 2023 në vlerën 4,460,460 lekë. Gjatë vitit 2024 nuk ka patur materiale të nxjerra jashtë përdorimi.

Konstatim: Nga auditimi i regjistrit të aktiveve afatgjata materiale i vënë në dispozicion nga shoqëria rezultuan disa mangësi në përmbajtjen dhe cilësinë e informacionit të raportuar. Konkretisht, mungojnë ose janë të pasakta të dhënat për “Kodifikimin unik të aktive për identifikim të saktë, të dhëna ekonomike dhe informacion mbi pronësinë, përfshirë furnitorin dhe identifikimi i personit përgjegjës për secilin aktiv në kundërshtim me SKK.

Detyrimet Afatshkurtra

Detyrime afatshkurtra		
	Data:31.12.2024	Data:31.12.2023
Aktetime ne avance per porosi-ASH	2,742,606	2,489,740
Te pagueshme per aktivitetin e shfrytëzimit-ASH	45,374,220	69,866,243
Te pagueshme ndaj punonjesve dhe sigurimeve shoqerore/shendetsore	3,431,722	2,367,085
Te pagueshme per detyrime tatimore	2,345,490	5,432,531
Te tjera te pagueshme-ASH	-	-
Shuma	53,894,038	80,155,599

Referuar shënimeve shpjeguese nr. 5 rezulton se:

- Arkëtime ne avance (parapagime të arkëtuara) është në vlerën 2,490 mijë lekë, e cila pasqyrojnë gjendjen kontabël të parapagimeve të klientëve para lidhjes së kontratave të shitjes së apartamenteve me familjet e pastreha.

- Të pagueshme për aktivitetin e shfrytëzimit është në vlerën 45,374 mijë, e cila pasqyrojnë gjendjen e detyrimeve të EKB-së që ka ndaj subjekteve ndërtuese për 5-10% të garancisë së punimeve
 - Të pagueshme ndaj punonjësve dhe sigurimeve shoqërore, është në vlerën 3,431 mijë lekë.
 - Të pagueshme ndaj detyrimeve tatimore është në vlerën 2,345 mijë lekë, të cilat janë detyrimet për tatimin e fitimit në vlerën 1,163 mijë lekë, detyrimet për tatimin e të ardhurave personale të muajit dhjetor në vlerën 988 mijë lekë, si edhe detyrimet për tatimin në burim në vlerën 66 mijë lekë, detyrime për TVSH në vlerën 127 mijë lekë.
- Të ardhura të shtyra

Te ardhura te shtyra			
		Data:31.12.2024	Data:31.12.2023
Te ardhura te periudhave te ardheshme		15,804,213	11,252,015
Shuma		15,804,213	11,252,015

Referuar shënimeve shpjeguese nr. 6 rezulton se: rezulton se llogaria “Të Ardhura të shtyra” paraqitet në vlerën 15,804 mijë lekë, e cila i përket kosos së Apartamenteve, shitja e të cilave i takon periudhave të ardhshme.

Provizione

Provizione			
		Data:31.12.2024	Data:31.12.2023
Provizione per proceset gjyqesore		3,824,760	3,824,760
Shuma		3,824,760	3,824,760

Referuar shënimeve shpjeguese nr. 7 llogaria “Provizione” për 7 proçese gjyqësore për marrëdhëniet e punës, mbi bazën e një parashikimi për një humbje të mundshme të proçeseve nga EKB.

Të pagueshme afatgjatë

Detyrim per te pastrehet dhe ortaket e firmave piramidale			
		Data:31.12.2024	Data:31.12.2023
Detyrim per te pastrehet dhe ortaket e firmave piramidale		74,165,462	87,470,722
Shuma		74,165,462	87,470,722

Referuar shënimeve shpjeguese nr. 8 në këtë llogari janë përfshirë detyrimet për të pastrehët dhe ortakët e firmave piramidale, pasqyrojnë gjendjen kontabël të detyrimeve të mbetur për të pastrehët e firmave piramidale, që do të arkëtohen në periudhat e ardhshme sipas kontratave të lidhura midis familjarëve të pastrehë dhe EKB-së sipas afateve përkatëse.

Subvencione të ndryshme

Subvencione			
		Data:31.12.2024	Data:31.12.2023
Subvencione objekte ne vazhdim		167,757,635	167,757,635
Subvencione ish prone private		133,031,623	133,031,623
Subvencione ish te perndjekur		64,250,523	64,250,523
Subvencione nga privatizimi		1,921,623,720	1,929,632,074
Subvencione nga te tretet		33,252,996	198,708,664
Suversione permbytja H/C Fierzes		-	425,656,600
Subvencione blerje banesash tregu I lire		193,773,334	193,773,334
Subvencione per investime te tjera		-	410,941
Subvencione te permbytjes		-	7,924,446
Subvencione per kreditor te firmave piramidale		199,031,470	185,726,210
Subvencione per qirate Tirane dhe Vlore		10,547,483	10,473,258
Shuma		2,723,268,784	3,317,345,308

Referuar shënimeve shpjeguese nr. 9 llogaria “Subvencione të ndryshme” në pasqyrën e pozicionit financiar të datës 31 dhjetor 2024 është raportuar një shumë prej 2,723,269 mijë lekë (2023: 3,317,345 mijë leke), që përfaqëson fondet e akorduara Entit Kombëtar të Banesave nga buxheti i shtetit dhe donatore te ndryshëm, përfshirë Bankën Botërore dhe programin e kredisë greke, për ndërtimin e banesave për shtresat në nevojë. Gjatë auditimit konstatoam se ky pozicion financiar, që përfshin subvencione të marra ndër vite, nuk është trajtuar në përputhje me Standardet Kombëtare të Kontabilitetit (SKK). Konkretisht, balanca është trashëguara nga periudha të mëparshme dhe nuk është amortizuar në mënyrë sistematike në rezultatin e viteve përkatëse. Gjatë vitit 2024, me hyrjen në fuqi të amendimit të ligjit “ Për strehim social” , shoqëria ka falur kreditë e klientëve të dëmtuar nga përmbytjet ne zonën Fierzë- Kukës në vlerën 568,985 mijë lekë, duke zvogëluar njëkohësisht subvencionin në të njëjtën shumë.

Kapitali dhe rezervat

Kapitali dhe Rezervat			
		Data:31.12.2024	Data:31.12.2023
Kapitali i nenshkruar		30,008,523	30,008,523
Rezerva ligjore		39,240,934	34,892,094
Rezerva statutore		41,884,272	38,405,200
Rezerva te tjera		963,169,103	891,493,328
<i>Fonde te zhvillimit</i>		<i>733,519,658</i>	<i>670,026,598</i>
<i>Fonde zhvillimi per blerje paisje</i>		<i>9,812,339</i>	<i>9,812,339</i>
<i>Fond zhvillimi per kredi per punonjesit</i>		<i>146,878,055</i>	<i>146,878,055</i>
<i>Fonde zhvillimi per blerje mjete transporti</i>		<i>8,890,448</i>	<i>8,890,448</i>
<i>Fonde per shperblim suplementar te punonjesve</i>		<i>33,916,261</i>	<i>28,222,850</i>
<i>Fondi për ndihmë social</i>		<i>30,152,342</i>	<i>27,663,038</i>
Fitimi/(humbja) e periudhes		58,451,526	86,976,795
Shuma		1,132,754,358	1,081,775,940

Referuar shënimeve shpjeguese nr. 10 llogaria Kapitali aksionar, pasqyron gjendjen kontabël të vlerës së kapitalit aksionar të EKB-së.

Fonde të tjera të zhvillimit, pasqyrojnë gjendjen kontabël të fondeve të krijuara në vite nga fitimi në masën jo më pak se 73% të fitimit të realizuar, ku përfshihen fondi i zhvillimit, për blerje pajisje të ndryshme, mobileri dhe orendi, mjete transporti, kredive të punonjësve të EKB-së, fondi për ndihma sociale të ndryshme në masën jo më pak se 3% të fitimit të realizuar, fondi për shpërblimin e punonjësve në masën jo më pak se 15 % të fitimit të realizuar.

Rezerva ligjore, pasqyron gjendjen kontabël të vlerës së rezervave ligjore gjatë viteve në masën jo më pak se 5% të fitimit të realizuar.

Rezerva të tjera, pasqyron gjendjen kontabël të vlerës së rezervave të tjera gjatë viteve në masën jo më pak se 4% të fitimit të realizuar.

Fitimi (humbje) e vitit financiar, pasqyron gjendjen kontabël të shumës së fitimit të pa shpërndar, i cili me përfundimin e auditimit të bilancit dhe pasqyrave financiare nga Eksperti Kontabël do i paraqitet Këshillit Drejtues të EKB-së për ndarjen e fitimit të pashpërndarë.

Të ardhurat nga aktiviteti

Te ardhurat nga aktiviteti i shfrytëzimit			
		Data:31.12.2024	Data:31.12.2023
Te ardhurat nga aktiviteti kryesor		550,944,331	212,922,029
Te ardhurat nga 4%		18,449,549	5,217,968
Te ardhura te tjera te shfrytëzimit		26,928,279	54,141,602
Shuma		596,322,160	272,281,599

Referuar shënimeve shpjeguese nr. 11 llogaria “Të ardhurat nga aktiviteti” përfshin Shitjet neto, pasqyrojnë të ardhura nga shitja e apartamenteve të banesave të ndërtuara me fondet e veta të EKB-së, me fondet e buxhetit të Shtetit, të ardhura nga shitja e njësisve të banimit të privatizuar me VKM dhe të ardhurat nga 4% (të vlerës së shpenzimeve operacionale të EKB-së).

Të ardhurat e tjera nga veprimtaritë e shfrytëzimit, pasqyrojnë të ardhurat nga shitja e biletave të parkut, të ardhurat nga interesat të ardhurat nga kamatë vonesat, të ardhurat nga qiratë e objekteve dhe të ardhura të tjera.

Të ardhura dhe Shpenzime financiare e të tjera

Te ardhurat dhe Shpenzime financiare			
		Data:31.12.2024	Data:31.12.2023
Të ardhura nga interesat bankare		15,218,787	15,368,156
Te ardhurat nga interesat e kontratave		48,136,515	45,659,140
Fitimet (humbjet) nga kursi i kembimit		-	(1,078)
Te ardhura dhe humbje nga gabimet e lejuara (neto)		10,717,972	11,959,865
Te ardhura & Shpenzime te tjera financiare		-	(149,890)
Shuma		74,073,274	72,836,192

Referuar shënimeve shpjeguese nr. 16 llogaria “Të ardhura dhe Shpenzime financiare e të tjera” në zërin “të ardhurat financiare” në vlerën 48,137 mijë lekë (2023; 45,659 mijë lekë), ky zë lidhet me të ardhurat nga interesat dhe pagesat e vonuara të klientëve, përlllogaritja e të cilave kryhet manualisht nga secila degë dhe jo sipas një formati të unifikuar dhe automatik nga një sistem i dedikuar për mbajtje dhe përlllogaritjen e detyrimeve të klientëve. Si rrjedhojë, nuk jemi në gjendje të marrim një siguri të arsyeshme mbi saktësinë e tyre. Gjithashtu formati i Exceli-it i përdorur nuk është i unifikuar për të gjithë degët, e cila rrit rrezikun e gabimeve në përlllogaritjen e saktë të interesave, kamatëvonesave dhe kontabilizimin e tyre në kundërshtim me SKK.

Sa më sipër për veprime dhe mosveprime ngarkohet me përgjegjësi znj. T. P. në cilësinë e nënpunsi zbatues.

GJETJE DHE REKOMANDIME

A. MASA ORGANIZATIVE

1- Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i procesit të hartimit dhe miratimit të programeve ekonomiko financiare të vitit 2023, 2024 dhe 2025, u konstatua se:

- Programet ekonomiko financiare të vitit 2023, 2024 dhe 2025 nuk janë miratuar nga Ministria e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit.

- Relacionet e programeve ekonomiko financiare të vitit 2023, 2024 dhe 2025, janë dërguar për miratim në Këshillin Drejtues jashtë afatit 1 dhjetor të përcaktuar në Udhëzimin i Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë nr. 15. datë 02/05/2018 “*Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror*” kreu III pika 2.

- Nuk janë hartuar raporte periodike të realizimit të programit ekonomik të viteve 2023, 2024 dhe 2025 dhe nuk janë publikuar në faqen zyrtare të Entit Kombëtar të Banesave raportet periodike të realizimit të programeve ekonomike nga Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Banesave. Veprime në kundërshtim me Ligjin nr. 7582 datë 13.07.1992 “*Për ndërmarrjet shtetërore*”, i ndryshuar, neni 10, pika 1. Ligjin nr. 10 296, datë 8.7.2010 “*Për Menaxhimin Financiar dhe Kontrollin*” neni 8, 9 dhe 12.; Ligjin nr. 119/2014, datë 18.09.2014, “*Për të drejtën e informimit*”, neni 7 (pika 1, germa e), si dhe (ë) dhe germa (f); Statutin e Entit Kombëtar të Banesave i ndryshuar me nr. 10548/3.prot., datë 02.10.2024 neni 16 germa (c); Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “*Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror*” pika 4 , pika 5, kreu II pika 1, kreu III pika 2. (Më hollësisht trajtuar në pikën 2.1, faqe 13-82 të Raportit të Auditimit).

1.1.Rekomandimi: Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Banesave të marrë masa, si vijon:

- Programin Ekonomiko Financiar të vitit pas miratimit në Këshillin Drejtues, ta dërgoje për miratim në Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit;

- Programin Ekonomiko Financiar si dhe raportet periodike të realizimit të programit ekonomik pas hartimit të tyre ti publikojë në faqen zyrtare të Entit Kombëtar të Banesave.

Në vijmësi

2- Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i të dhënave të programit ekonomik të vitit 2023, 2024 dhe 2025 dhe relacionet e programeve ekonomiko financiar, u konstatua se nuk janë planifikuar sasitë e shitjes së banesave (apartamentet dhe njësite e shërbimit) që Enti Kombëtar i Banesave ndërton me fondet e veta. Nuk është parashikuar në Programet Ekonomike çmimi fillestar i shitjes së njësite të shërbimit dhe garazheve shitja e të cilave parashikohet të kryhet me ankand. Nuk është parashikuar çmimi i rivlerësuar/zhvlerësuar i apartamenteve/njësive të shërbimit që mund të mbesin stok për një kohe të gjate, pas raporteve të vlerësimit. Nuk përcaktohet saktë gjurma e auditimit në lidhje me vlerat e shitura të objekteve dhe kostos së objekteve të shitura.

Veprimet dhe mosveprimet janë në kundërshtim me Ligjin nr. 10 296, datë 8.7.2010 “*Për Menaxhimin Financiar dhe Kontrollin*”. i ndryshuar neni 2, neni 4, pika 19. neni 4 pika 22/1 dhe pika 24, neni 6/ç ,neni 8, neni 9 dhe neni 12. Ligjin nr. 119/2014, datë 18.09.2014, “*Për të drejtën e informimit*”, neni 7 (pika 1, germa e), si dhe (ë) dhe germa (f). Statutin e Entit Kombëtar të Banesave i ndryshuar me nr.10548/3.prot., datë 02.10.2024 neni 16 germa (c) neni 14 germa (m) germa (n) dhe germa (o). Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “*Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror*” pika 4 dhe pika 5 kreu II pika 1 kreu III pika 2. (Më hollësisht trajtuar në pikën 2.1, faqe 13-82 të Raportit të Auditimit).

2.1.Rekomandimi: Drejtoria Ekonomike në Bashkëpunim me Drejtorinë Teknike të marrin masa që në planifikimin e programit ekonomik të përcaktojnë sipërfaqet që do të ndërtohen sipas objekteve, numrin e banesave,garazheve dhe njërive të shërbimit, sipas sipërfaqes së tyre, si dhe të programojnë koston përkatëse dhe çmimet fillestare të shitjes.

2.2.Rekomandimi: Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Banesave të marrë masa që të publikojë në faqen zyrtare sipas objekteve në proces, sipërfaqet që do të ndërtohen sipas objekteve, numrin e banesave,garazheve dhe njërive të shërbimit, sipas sipërfaqes së tyre, si dhe koston dhe çmimet fillestare të shitjes të tyre.

Në vijimësi

3- Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i planifikimit dhe realizimit të të ardhurave u konstatua se të ardhurat e raportuara në raportin e realizimit të programit ekonomik 2023 dërguar në Ministrinë e Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit rezultojnë në vlerën 208,297,635 lekë dhe sipas pasqyrës se performances financiare janë në vlerën **237,668,978** lekë ose me një ndryshim në raportim prej 29,371,343 lekë më shumë se raportimi, duke mos pasqyruar saktë situatën financiare të planifikimit dhe realizimit të të ardhurave për vitin 2023. Për vitin 2024 të ardhura rezultojnë në vlerën 210,105,027 lekë dhe sipas pasqyrës se performances financiare të ardhurat janë në vlerën 238,666,182 lekë ose me një ndryshim në raportim prej 28,561,155 lekë me pak se bilanci, duke mos pasqyruar saktë situatën financiare të planifikimit dhe realizimit të të ardhurave për vitin 2023 dhe për vitin 2024.

Në programin ekonomik të Entit Kombëtar të Banesave për vitin 2023 dhe vitin 2024, nuk janë planifikuar shpenzime për provigjone për ngjarje të mundshme të mos arkëtimit të klientëve dhe janë realizuar 13,387,215 lekë për vitin 2023 dhe për vitin 2024 janë realizuar 17,425,170 lekë. Gjithashtu nga auditimi i ndryshimeve të planit të shpenzimeve për vitin 2024, u konstatua që parashikimi për “*Shpenzime për fond pensioni*” në vlerën 3,000,000 lekë nuk është reflektuar në planin e ndryshuar të shpenzimeve, Si rezultat, planifikimi i shpenzimeve nuk është në vlerën 164,874,000 lekë, sa është paraqitur nga Enti Kombëtar i Banesave, por është në vlerën 167,874,000 lekë.

Veprimet dhe mosveprimet janë në kundërshtim me Ligjin nr. 10 296, datë 8.7.2010 “*Për Menaxhimin Financiar Dhe Kontrollin*”. i ndryshuar neni 2, neni 4, pika 19. pika 22/1 dhe pika 24, neni 6/ç ,neni 8 neni 9 dhe neni 12, me Statutin e Entit Kombëtar të Banesave i ndryshuar neni 6,neni 9, neni 16 germa (c) dhe neni 29, si dhe me Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “*Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror*” kreu III pika 2., pika 4. (*Më hollësisht trajtuar në pikën 2.1, faqe 13-82 të Raportit të Auditimit*).

3.1.Rekomandimi: Drejtoria Ekonomike në bashkëpunim me Drejtorit e tjera të marrin masa që të planifikojnë saktë programin ekonomik për të ardhurat dhe shpenzimet e Entit Kombëtar të Banesave, si dhe të marrin masa që në relacionin e realizimit të programit ekonomik të pasqyrojnë saktë realizimin e të ardhurave dhe shpenzimeve.

Brenda vitit 2026

4- Gjetje nga auditimi: Nga auditimi rezultoi se planifikimi për objektet e reja të investimeve të vitit 2023 ishte në vlerën 668,270,000 lekë, për gjashtë objekte, sipas situacioneve të punimeve të kryera për të njëjtin vit, ishte në vlerën 2,610,074 lekë me TVSh, ndërsa likuidimi në vlerën 11,977,570 lekë, ose vetëm 1.6% e planifikimit. Planifikime për objekte të reja për vitin 2024 ishte në vlerën 768,988,000 lekë me TVSh, për gjashtë objekte dhe realizimi në vlerën zero lekë. Nga analiza e planifikimi për objektet e reja të investimeve u konstatua që nuk është realizuar

planifikimi i investimeve për objektet e mbartura nga viti 2023 në vitin 2024 për vlerën 218,893,106 lekë. Në total për vitin 2024 ka mos realizim të programit të investimeve për objektet që ndërtohen nga EKB për vlerën 987,988,000 lekë, si rrjedhojë mos planifikimit të saktë nga Drejtoria Teknike dhe Drejtoria Ekonomike në lidhje me investimet e reja dhe në proces. Raportet e vlerësimit të punimeve për likuidimin e situacioneve nga Drejtoria Teknike nuk janë protokolluar. Planifikimi i investimeve për vitin 2025 ishte në vlerën 1,457,414,217 lekë dhe investime me karakter jo ndërtimor në vlerën 2,294,000 lekë. Realizimi deri në 30 Shtator 2025 rezultoi në vlerën 8,644,428 lekë ose në masën 0,5%.

Gjithashtu nga auditimi i kontratave të lidhur me subjektin “S.” ShPK me vlerë 87,764,918 lekë me TVSh për investim në ndërtim banese, kontrata e lidhur me subjektin “K.” ShPK me vlerë 90,817,943 lekë me TVSh për investim në ndërtim banese dhe “I.” ShPK me NIPT J...W me vlerë 104,489,195 lekë me TVSh për investim në ndërtim banese nuk janë dërguar për miratim në Këshillin Drejtues, në kundërshtim me Vendimin nr.198, datë 4.5.1993 “Për krijimin e entit kombëtar të banesave” pika 2 germa (i) Pika 3 germa (b) “Miraton marrëveshjet sipas shkronjës “i” të pikës 2 të vendimit”, neni 16 germa (c); Ligjin nr. 10 296, datë 8.7.2010 “Për Menaxhimin Financiar dhe Kontrollin”. i ndryshuar neni 2, neni 4, pika 19. pika 22/1 dhe pika 24, neni 6/ç ,neni 8 neni 9 dhe neni 12; Udhëzimin nr.15. datë 02/05/2018 “Mbi programet e zhvillimit ekonomik të shoqërive tregtare me kapital shtetëror” kreu III pika 2., pika 4 . dhe me rregulloren e Entit kombëtar të Baneseve me nr.8998/2 datë 02.07.2021 neni 6 “neni 22 neni 29 . (Më hollësisht trajtuar në pikën 2.1, faqe 13-82 të Raportit të Auditimit).

4.1.Rekomandimi: Drejtoria Ekonomike në bashkëpunim me Drejtorinë Teknike të marrin masa që të planifikojnë saktë programin ekonomik të investimet që do të kryhen për banesat që ndërtohen nga Enti Kombëtar i Baneseve, si dhe të marrin masa që raportet e vlerësimit të punimeve për likuidimin e situacioneve të protokollohen për të ruajtur gjurmën e auditimit.

Brenda vitit 2026

4.2.Rekomandimi: Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Baneseve të marrë masa që kontratat që lidhen me subjektet për investimet në ndërtim të banesave të dërgohen për miratim në Këshillin Drejtues të Entit Kombëtar të Baneseve, si dhe të ndiqen procedurat ligjore për monitorimin e zbatimit të kontratave.

Menjëherë e në vijimësi

5- Gjetje nga auditimi: Referuar shënimeve shpjeguese nr.2 “Të drejta të arkëtueshme dhe të tjera” për pozicionin financiar “Klient” në vlerën 2,589,356 mijë lekë të ndara në afatshkurtër 159,275 mijë lekë dhe afatgjatë në vlerën 2,430,081 mijë lekë (2023: 2,693,829 mijë lekë ndarë në afatshkurtër 242,949 mijë dhe afatgjatë 2,450,880 mijë lekë), dhe nga analiza e “Të drejta të arkëtueshme dhe të tjera”, rezultoi se shoqëria nuk ka një metodologji të aprovuar për të aplikuar në mënyrë të unifikuar zhvlerësimin e klientëve. Në listën e klientëve për tu arkëtuar, përfshihen klientë nga përmbytja Fierzë, Kukës të vitit 1995 për shumën 612 milion lekë, për të cilat shoqëria nuk ka kryerë procedurën ligjore për çregjistrimin nga kontrolli i shumave pashpresë arkëtimi në përputhje me SKK nr. 5, “Aktivet materiale dhe aktivet afatgjata jo materiale” i përmirësuar;. Si rrjedhojë vlera e aktiveve të shoqërisë është e mbivlerësuar për klientë pa shpresë arkëtimi. (Më hollësisht trajtuar në pikën 2.3, faqe 82-92 të Raportit të Auditimit).

5.1.Rekomandimi: Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Baneseve të marrë të gjitha masat për standartizimin e plotë të proceseve të administrimit të klientëve, duke përfshirë:

- Përdorimin e fondeve të unifikuara për përlllogaritjen e kësteve, kamatëvonesave dhe zhvlerësimet;

- Vendosjen e procedurave të qarta për zbatimin e politikës në të gjitha degët; Zbatimin e kontrolleve periodike nga njësia qendrore për të verifikuar saktësinë dhe përputhshmërinë e të dhënave të raportuara.

Menjëherë e në vijimësi

6- Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i klasës së aktiveve afatgjata materiale rezultoi se në fund të vitit 2024 paraqiten me vlerë kontabël neto prej 2,069,000 mijë lekë dhe në fund të vitit 2023 në vlerën prej 2,443,432 mijë lekë, ku krahasuar me vitin 2023, paraqitet me ulje në vlerën 374,432 mijë lekë, e cila vjen vetëm si shtesë e amortizimit pasi nuk ka pakësime të tjera të aktiveve. Referuar regjistrin të aktiveve afatgjata materiale të vënë në dispozicion nga shoqëria rezultuan disa mangësi në përmbajtjen dhe cilësinë e informacionit të raportuar. Konkretisht, mungojnë ose janë të pasakta të dhënat për “Kodifikimin unik të aktive për identifikim të saktë, të dhëna ekonomike dhe informacion mbi pronësinë, përfshirë furnitorin dhe identifikimi i personit përgjegjës për secilin aktiv në kundërshtim me SKK si dhe Udhëzimin 30 datë 27.12.2011 “Për Menaxhimin e Aktiveve në Njësitë e Sektorit Publik” paragrafi 30 dhe 109. *(Më hollësisht trajtuar në pikën 2.3, faqe 82-92 të Raportit të Auditimit).*

6.1.Rekomandimi: Shoqëria të marrë të gjitha masat për krijimin e një grupi pune për përditësimin dhe plotësimin e regjistrin të aktiveve, duke përfshirë të gjithë elementët e nevojshëm sipas kërkesave akteve ligjore dhe nënligjore.

Menjëherë e në vijimësi

7- Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i llogarisë 9 “Subvencione të ndryshme” në pasqyrën e pozicionit financiar të datës 31 dhjetor 2024 është raportuar një shumë prej 2,723,269 mijë lekë (2023: 3,317,345 mije leke), që përfaqëson fondet e akorduara nga Entit Kombëtar i Banesave nga buxheti i shtetit dhe donatore te ndryshëm, përfshirë Bankën Botërore dhe programin e kredisë greke, për ndërtimin e banesave për shtresat në nevojë.

Nga auditimi u konstatua se ky pozicion financiar, që përfshin subvencione të marra ndër vite, nuk është trajtuar në përputhje me Standardet Kombëtare të Kontabilitetit (SKK). Konkretisht, balanca është trashëguara nga periudha të mëparshme dhe nuk është amortizuar në mënyrë sistematike në rezultatin e viteve përkatëse. Gjate vitit 2024, me hyrjen në fuqi të amendimit të ligjit “Për strehim social”, shoqëria ka falur kreditë e klientëve të dëmtuar nga përmbytjet në zonën Fierzë- Kukës në vlerën 568,985 mije lekë, duke zvogëluar njëkohësisht subvencionin në të njëjtën shumë. SKK nr. 5, “Aktivet materiale dhe aktivet afatgjata jo materiale” i përmirësuar. *(Më hollësisht trajtuar në pikën 2.3, faqe 82-92 të Raportit të Auditimit).*

7.1.Rekomandimi: Drejtorja e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Banesave të marrë të gjitha masat që të raportoj këtë çështje tek aksionari me qëllim hartimin e një udhëzimi të brendshëm të formalizuar për mënyrën e trajtimit të subvencioneve, me qëllim zbatimin e njëtrajtshëm në periudhat e ardhshme.

Menjëherë e në vijimësi

8- Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i zërit “Të ardhurat financiare” në vlerën 48,137 mijë lekë (2023; 45,659 mijë lekë), rezultoi se ky zë lidhet me të ardhurat nga interesat dhe pagesat e vonuara të klientëve, përlllogaritja e të cilave kryhet manualisht nga secila degë dhe jo sipas një formati të unifikuar dhe automatik nga një sistem i dedikuar për mbajtje dhe përlllogaritjen e detyrimeve të klientëve. Si rrjedhojë, nuk ekziston një gjurmë e mjaftueshme auditimi që të lejojë dhënien e një sigurie të arsyeshme mbi saktësinë e tyre. Gjithashtu formati i Exceli-it i përdorur nuk është i

unifikuar për të gjithë degët, e cila rrit rrezikun e gabimeve në përlogaritjen e saktë të interesave, kamatëvonesave dhe kontabilizimin e tyre në kundërshtim me ligjin për kontabilitetin 25/2018 neni 3 paragrafi 14 dhe 15. (Më hollësisht trajtuar në pikën 2.3, faqe 82-92 të Raportit të Auditimit).

8.1.Rekomandimi: Drejtoria e Përgjithshme e Entit Kombëtar të Banesave të marrë të gjitha masat për implementimin e një programi në lidhje me llogaritë e arkëtueshme nga klientët në sistemin e saj financiar të unifikuar për të gjithë degët.

Menjëherë e në vijimësi

Për sa më sipër paraqitet ky raport auditimi

KONTROLI I LARTË I SHTETIT