

KOLEGJI ESLG



**MJEDISI I QËNDRUESHËM I NDËRTUAR DHE NDIKIMI I TIJ  
NË VLERËN E PALUAJTSHMËRIVE**

TEMA E DIPLOMËS MASTER  
AFERDITA HALILAJ HAJRAJ

PRISHTINË, 2021

KOLEGJI ESLG

**MJEDISI I QËNDRUESHËM I NDËRTUAR DHE NDIKIMI ITIJ  
NË VLERËN E PALUAJTSHMËRIVE**

TEMA E DIPLOMËS MASTER

Kandidatja: **Aferdita HALILAJ HAJRAJ**

Numri i dosjes: **1008632020**

Program i studimeve: **Menaxhim i Patundshmërive dhe  
Infrastrukturës**

Mentori: Prof. Dr. **Visar HOXHA**

PRISHTINË, 2021

## FALËNDERIMET

Faleminderit Zotit që më dha forcë dhe kurajë për ta përfunduarkëtë hulumtim. Së pari dua të shpreh mirënjohjen time për mentorin tim të temës, Prof. dr. Visar Hoxhen për durimin, këshillat dhe njohuritë e tij të vazhdueshme që ndau bashkë me mua duke malehtësuarpunën time me këtë hulumtim.

Po ashtu, dua tafalënderoj familjen time për përkrahjen e vazhdueshme, prindërit e mi që më motivuan dhe më ndihmuan vazhdimisht dhe suksemi im është falëpërkrahjes së tyre, motrat e mia, Floriana, Hamidja, Vera dhe vëllezërit Blearti dhe Bleroni që vazhdimisht kontribuuan që unë të mos ta ndali rrugëtimin, tim duke u bërë pjesë e pandashme çdo hapi që mora drejt realizimit të ëndrrave të mia.

Patjetër që bashkëshorti im ishte ai që më përkrahu dhe nuk u ndalë asnjëherë së besuari në mua, dashuria dhe respekti i tij ndihmuan që rruga ime të bëhet më e lehtëpavarësisht sfidave. Falënderoj edhe familjen e tij që më mbështeten gjatë këtij rrugëtimi dhe më përkrahën vazhdimisht.

Po ashtu, falënderoj shoqërinë time që më besuan dhe në kohën më të vështirë të hulumtimit me ofruan ndihmë profesionale, shoqja ime Arijana që në çdo mënyrë i shërbeu suksesit tim duke më këshilluar dhe besuar në mua. Falënderoj gjithë ata që më bënë të lehtë dhe atraktive rrugën time drejt këtij suksemi.

## Deklarim

Me nënshkrim unë siguroj se:

- Puna përfundimtare e paraqitur është vetëm rezultat i vet punës sime kërkimore;
- Puna është korigjuar në përputhje me komentet e mentorit dhe anëtarëve të komisionit;
- Unë kujdesem që publikimet dhe mendimet e autorëve të tjerë, të cilat përdoren në tezën time janë cituar dhe caktuar në përputhje me rregullat përkatëse të fakultetit;
- Unë jam në dijeni që plagjiarizmi – prezentimi i një pjese të punës së të tjerëve qoftë në formë të citimit të plotë apo parafrazimit apo në formë grafike e cila përmban mendimet e autorëve të tjerë por nuk është e vendosur nën citat atëherë kjo është e dënueshme me ligj (Ligjin për Mbrojtjen e të Drejtave të Autorit të Republikës së Kosovës)
- Forma elektronike është identike me atë të printuar dhe unë pajtohem që tema ime të publikohet në librarinë fizike të Kolegjit ESLG dhe në faqen e internetit të ESLG-së

Kjo temë është lekturuar nga:

## Dedikim

*Kjo temë e diplomës ju dedikohet prindërve të mi,  
Mexhid e Shehrije Halilaj  
dhe bashkshortit tim Dukagjin Hajraj,  
të cilët më kanë mbështetur vazhdimisht të bëj realitet  
ëndrrat e mia!*

## I. ABSTRAKT

Qëllimi i këtij studimi është hulumtimi i tregut të paluajtshmërive, mjedisit të ndërtuar, zhvillimit të qëndrueshëm, rinovimit të paluajtshmërive dhe ndikimin e tyre në vlerën e paluajtshmërive. Kudo në botë, prona përfaqëson një nga pasuritë më të mëdha dhe më të vlefshme për shtetin dhe individin. Prandaj, duhet ndërruarqasja e trajtimit të mjedisit të ndërtuar dhe qëndrueshmërisë së tij duke marrë parasysh sipërfaqet e gjelbëruara, trafikun, trajtimin e infrastrukturës për të rritur cilësinë e jetës në aspekt social, ekonomik dhe mjedisor.

Në këtë hulumtim është përdorur metoda kualitative, ku kryesisht bazohet më shumë në praktikën dhe procesin dhe më pak të rezultatet. Fokusi është në perceptimet dhe përvojat e pjesëmarrësve dhe mënyrës se si ato japin kuptimin e hulumtimit të temës. Kjo metodë realizohet duke i intervistuar zyrtarët dhe ekspertët kompetent të institucioneve private dhe publike të ndryshme si: kompani të ndërtimit, ekspertë të planifikimit urban, arkitektë, vlerësues të licencuar, agjent të paluajtshmërive etj.

Objekt studimi janë paluajtshmëritë në Prishtinë dhe jo në mënyrë specifike, në gjendjen e përgjithshme si është gjendja nga syri i profesionistëve, pasi që ende nuk kemi ndonjë ligj nga shteti që e kushtëzon qëndrueshmërinë në ndërtimet aktuale dhe ato që do bëhen. Kështu në e kemi bërë një analizë të përgjithshme të mjedisit të ndërtuar dhe paluajtshmërive.

Rezultatet e arritura të këtij hulumtimi vërtetojnë se nëse mjedisi i ndërtuar ndërtohet sipas kriterëve të qëndrueshmërisëka ndikim direkt në jetën e njerëzve dhe në vlerësimin e paluajtshmërive. Po ashtu gjetjet e këtij hulumtimi na tregojnë se nëse arrihet zhvillimi i qëndrueshëm do të kenë vlerë më të madhe paluajtshmëritë, po ashtu edhe ata që dëshirojnë të blejnë paluajtshmëri janë në gjendje të paguajnë më shumë nëse jeta e tyre në atë mjedis është në kriteret e qëndrueshmërisë sociale, ekonomike dhe mjedisore.

**Fjalët kyçe:** Mjedisi i ndërtuar, ndikimet pozitive dhe negative, vlera e paluajtshmërive, përmirësimi i cilësisë së jetës, zhvillimi i qëndrueshëm, çmimi i paluajtshmërive, zhvillimi, qëndrueshmëria, aspekti social, ekonomik, mjedisor.

# TABELA PËRMBAJTËSORE

## I. ABSTRAKT

### 1. HYRJE

1.1 PËRMBAJTJA E SHKURTËR E PUNIMIT .....	1
1.2 PËRSHKRIMI PËRGJITHSHËM I PROBLEMIT .....	2
1.3 QËLLIMET DHE OBJEKTIVAT E PUNIMIT .....	3
1.4 RËNDËSIA E STUDIMIT .....	4
1.5 FORMULIMI I PROBLEMIT	
1.6 PYETJA KËRKIMORE DHE FORMULIMI I HIPOTEZAVE .....	

### 2. KORNIZA TEORIKE

#### 2.1 HYRJE

#### 2.2 PALUAJTSHMERIA

#### 2.3 PRONËSIA

#### 2.4 TREGU I PALUATSHMËRIVE

##### 2.4.1 Pse është unik tregu i paluajtshmërive

#### 2.5 ÇKA NDIKON NËRRITJEN E VLERES SE PALUAJTSHMERIVE

#### 2.6 METODAT E INVESTIMIT NË PALUAJTSHMERI

#### 2.7 MJEDSI INDËRTUAR IQËNDRUESHËM DHE NDIKIMI I TJNË PALUAJTSHMËRI

#### 2.8 ZHVILLIMI I QËNDRUESHËM INDËRTUAR

#### 2.9 ASPEKTI SOCIAL, EKONOMIK, EKOLOGJIK DHE ARRITJA E QËNDRUESHMERISE NË PALUAJTSHMERI

#### 2.10 LIDHJA MES ZHVILLIMIT TË QËNDRUESHËM DHE ZHVILLIMIT TË PALUAJTSHMËRIVE (MJEDISIT TË INDËRTUAR)

#### 2.11 ZHVILLIMI I QËNDRUESHËM

#### 2.12 KRITERET E BLERJES SENJË PALUAJTSHMËRIE

#### 2.13 PALUAJTSHMËRIA NËSE NUKI KA KRITERET E QËNDRUESHMERISË, SI VLERËSOHET?

#### 2.14 KRITERI SOCIAL EKONOMIK, MJEDISOR SIPAS BASHKIMIT EVROPIAN

### 3. RISHIKIMI I LITERATURËS

#### 3.1 RËNDËSIA E RISHIKIMIT TË LITERATURËS

#### 3.2 RISHIKIMI I LITERATURËS PËRMJEDISIN E NDËRTUARTË QËNDRUESHËM DHE NDIKIMIN E TIJ NË VLERËN E PALUAJTSHMËRIVE

#### 3.3 RISHIKIMI I LITERATURËS DHE HIPOTEZAT

#### 3.4 RISHIKIMI I LITERATURËS SIPAS LIGJISLACIONIT

### 4. METODOLOGJIA E HULUMTIMIT



- 4.1 QASJA KERKIMORE**
    - 4.1.1 Qasja kualitative**
  - 4.2 DIZAJNI KËRKIMOR**
  - 4.3 METODA KËRKIMORE**
    - 4.3.1 Variablat e Studimit**
  - 4.4 ANALIZA E TËDHËNAVE**
  - 4.5 INTERVISTA**
  - 4.6 MOSTRA**
    - 4.6.1 Pjesëmarrësit**
    - 4.6.2 Protokoli për intervistën kualitative**
  - 5. REZULTATET**
    - 5.1 SHITJELLIMI I HIPOTEZAVE**
    - 5.2 GJETJET E HIPOTEZËS SË PARË NGA INTERVISTA**
    - 5.3 GJETJET E HIPOTEZËS SË PARË NGA LITERATURA**
    - 5.4 GJETJET E HIPOTEZËS SË DYTË NGA INTERVISTA**
    - 5.5 GJETJET E HIPOTEZËS SE DYTË NGA LITERATURA**
    - 5.6 DISKUTIMET**
  - 6. PËRFUNDIM REKOMANDIMET DHE KUFIZIMET**
    - 6.1 PËRFUNDIM**
    - 6.2 REKOMANDIM**
    - 6.3 KUFIZIMET**
    - 6.4 DREJTIMET E ARDHSHME TË STUDIMIT**
  - 7. LITERATURA DHE BURIMET E KERKUARA**
- ii. SHTOJCA- PYETËSORI**

## LISTA E FIGURAVE

1. Figura 1- Paraqet qëllimin e studimit
2. Figura 2-Lidhshmërinë e hipotezës me pyetjenkërkimore
3. Figura 3-Lidhja mes tre parametrave të zhvillimit të qëndrueshëm
4. Figura 4-Disa nga treguesit e zhvillimit të qëndrueshëm
5. Figura 5-Konceptet e qëndrueshmërisë ekonomike
6. Figura 6-Paraqet kriteret e faktorit social dhe lidhjen e tyre mes vete
7. Figura 7-Lidhjen e aspekteve mjedisore me qëndrueshmërinë mjedisore
8. Figura 8-Tregon ndarjen e materialeve të ndërtesave dhe efektet e tyre anësore
9. Figura 9-Relacioni mes zhvillimit të qëndrueshëm dhe paluajtshmërive
10. Figura 10-Performancën e objekteve sipas kriterëve sociale, ekonomike, mjedisore.
11. Figura 11-Lidhja mes fazës së zhvillimit, zhvillimit të paluajtshmërive dhe fazës së rikuperimit.
12. Figura 12-Klasifikimi i një ndërtese si e qëndrueshme në bazë të kriterëve të qëndrueshmërisë

## **LISTA E TABELAVE**

- 1.Tabela 1. Gjinia e pjesëmarrësve**
- 2.Tabela 2. Përfaqësonmoshën e pjesëmarrësve**
- 3.Tabela 3. Përfaqëson statusin martesore të pjesëmarrësve**
- 4.Tabela 4. Paraqet nivelin e shkollimit**
- 5.Tabela 5. Paraqet statusin e punësimit**
- 6.Tabela 6. Paraqet vendbanimin e pjesëmarrësve**
- 7.Tabela 7. Koha e eksperiencës së punës**
- 8.Tabela 8. Mendimin e përgjithshëm për paluajtshmëritë në Prishtinë**
- 9.Tabela 9. Mendimin e responentëve se ku dëshirojnë të jetojnë**
- 10.Tabela 10. Testimi i hipotezave në mënyrëntabelare**

## LISTA E SHKURTESAVE

1. BE-Bashkimi Evropian
2. DE-Direktiva Evropiane
- 3.LEVI-Udheheqja e Energjisë dhe Dizajnit Mjedisor
- 4.GSS-Sistemin e Yjeve të Gjelbra
- 5.CASBEE-Sistemi gjithëpërfshirës të vlerësimit për ndikimin e efikasitetit mjedisor
- 6.BREEAM-BuldingResearchEstablishmentEnvironmentalasizmentmethod
- 7.LEED-Leadership in EnergyandEnvironmentalDesign
- 8.ACEEE-American Concilfor an EnergyEfficentEconomy
- 9.QR-Kerkimi cilësor
- 10.R1-Respodenti 1
- 11.IFNA-Shoqata ndërkombëtare për profesionistët e menaxhimit të lehtësirave
- 12.EAPS-Departamenti i shkencave të tokës, atmosferës dhe planetëve
- 13.SKBE-Qëndrueshmëria e mjedisit të ndërtuar në Kuvajt
14. LISS-Laboratori për shkencë dhe qëndrueshmëri të infrastrukturës
- 15.CEE-Inxhinieria civile dhe mjedisore
- 16.EPA-Agjencia e mbrojtjes se mjedisit
- 17.ITACA-Transparënza l'Aggiornamentoe la certificationdegliappalti

18.LPDT-S-Ligji për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore

19.BQK-Banka Qendrore Kombëtare

20.SHBA-Shtetet e Bashkuara të Amerikës

21.MMPH-Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor

22.KB-Kombet e Bashkuara

## 1. HYRJE

Mjedisi është bashkësia e ndërveprimeve të përbërësve biotik dhe jobiotik që nxisin dhe ushqejnë jetën e gjallë në tokë duke përfshirë: mjedisin biofizik, natyror, të ajrit, tokës, ujërave, shëndetin e njeriut, vlerat dhe trashëgiminë kulturore, shkencore, fetare dhe shoqërore. (Qendrueshmeria e masave Kombetare për mbrojtjen e mjedisit, 2016)

Mjedisi i ndërtuar përcaktohet si produkti i ndërtimit. Ajo është hapësira e bërë nga njerëzit në të cilat njerëzit jetojnë, punojnë dhe rikrijnë në baza ditore përfshirë ndërtesat, parqet, hapësirat publike dhe infrastruktura për shërbimet komunale, lëvizshmërinë dhe kohën e lire (Connughton, et al 2018).

Industria e ndërtimit është konsumatori më i madh në botë i energjisë dhe prodhuesi i gazrave serë. Për këtë arsye, ekziston një debat i gjerë se si të bëhet më shumë ambienti i ndërtuar i qëndrueshëm. (Saccani, 2018)

Faktorët natyrorë dhe shoqërorë të mjedisit ndikojnë drejtpërdrejt në jetën e njeriut. Ata janë një kusht thelbësor për të përcaktuar zhvillimin fizik, mendor, intelektual, psikologjik dhe vetë mënyrën e jetesës së tij. Për ta konkretizuar këtë mjafton të krahasojmë dy njerëz që jetojnë në mjedise të ndryshme p.sh:një njeri që jeton në një zonë të qetë, ku ka shumë gjelbërim dhe ajër të pastër dhe një tjetër, i cili jeton në një mjedis të zhurmshëm, të ndotur dhe pa gjelbërimin e duhur. (Shyti.A, et al, 2014)

Personi që jeton në mjedis të pastër dhe të qetë, është i shëndetshëm ka më pak stres, në krahasim me atë që jeton çdo ditë nënsmogun e pluhurit dhe mes jetës intensive të një zone të industrializuar. (Shyti.A, et al, 2014)

Mjedisi është shumë i rëndësishëm, por shëndeti, mirëqenia dhe veprimtaria e njeriut janë një trekëndësh shumë i rëndësishëm dhe i japin vlerëpalujtshmërisë (mjedisit ku

ai jeton)(Philips, 2003). Zhvillimi i qëndrueshëm i mjedisit do të thotë shfrytëzimi në mënyrë racionale i burimeve natyrore mjedisore, me qëllim përmirësimin e jetës së njerëzve sot dhe nesër.

Rritja e veprimtarisë ekonomike dhe dinamika e popullsisë në kuadrin global, tanimë po e vë raportin mjedis-shoqëri përballë sfidave të forta. Për t'i mbijetuar kohës, njeriut i është dashur t'i përshtatet mjedisit ku jeton dhe ta ndryshojë atë në mënyrë qëta bëjë më të përshtatshëm për ekzistencën e tij. Por pikërisht në këtë pikë shfaqen dhe problemet e para midis njeriut e mjedisit (Trinkunasi.C, et al,2016)

Zhvillimi i teknologjisë bëri që vërtet jeta të përmirësohet dhe njerëzit të jetojnë më mirë, po nga ana tjetër solli edhe shumë probleme për mjedisin siç është p.sh ndotja e ajrit dhe prerja e pyjeve(Shyti.A, et al, 2014).

Vetëm pas 40 vitesh, që nga Deklarata e Stokholmit (Greer, 2006) në 1972, tek Rio në vitin 1992 dhe më pas në Johanesburg me 2002 (Xenos, 2012), shtetet gjetën njëkonsensus për një "Zhvillim të Qëndrueshëm" që ndikohet drejtpërdrejt nga politikat ndërkombëtare të mjedisit. Neni 3 i Deklaratës së Rio-s, si dhe paragrafi 11 i Deklaratës së Vjenës mbi të drejtat e njeriut theksojnë se "e drejta për zhvillim duhet të përmbushë në mënyrë të njëtrajtshme nevojën për zhvillim dhe mjedis të brezave në të tashmen dhe në të ardhmen. Në këtë mënyrë balancimi i kërkesës për zhvillim ekonomik dhe po ashtu nevoja për mbrojtjen e mjedisit shërbeu si kusht për zhvillim të qëndrueshëm. (Damrad, 2015)

Duke u bazuar në rëndësinë e menaxhimit të paluajtshmërive, ky studim do të përqendrohet në hulumtimin e mjedisit të qëndrueshëm të ndërtuar, si njeriu duhet të bëjë mjedisin ku jeton të përshtatshëm dhe mos ta shkatërrojë as mjedisin natyror dhe as atë të ndërtuar dhe po ashtu të matet ndikimi i tij në vlerën e paluajtshmërive, si dhe të vijmë në përfundim nëse ky aspekt ndikon që të kemi një pasuri më të vlefshme dhe me çmim më të lartë.

## 1.1 PËRMBAJTJA E SHKURTËR E PUNIMIT

Punimi ndahet në disa kapituj dhe do të ketë këtë renditje:

- Në kapitullin I-rëdo të bëhet përshkrimi i përgjithshëm i problemit, qëllimi dhe objektivat e punimit, pyetja kërkimore dhe formulimi i hipotezave, dhe rëndësia e studimit.
- **Kapitulli i II-të**, do të përfshijë kornizën teorike të studimit. Në këtë kapitull do bëhet analizim për konceptin e paluajtshmërisë, pronës, regjistrimit të paluajtshmërisë, tregu i paluajtshmërive, menaxhimi i paluajtshmërive, qëndrueshmëria, konceptet e qëndrueshmërisë, mjedisi i ndërtuar, qëndrueshmëria e mjedisit të qëndrueshëm, dhe vlera e paluajtshmërive me konceptet e qëndrueshmërisë.
- **Në Kapitullin e III-të**, do të bëhet rishikimi i literaturës.
- Në Kapitullin e IV-të, V, VI dhe VII, do të analizohet metodologjia e hulumtimit. Ky kapitull përfshinë: qasjen kërkimore, dizajnin kërkimor, metodën kërkimore, mbledhje e të dhënave përmes intervistës, dhe analizimin e të dhënave të mbledhura nga hulumtimet e ndryshme në botë si literature dhe po ashtu të dhënat nga intervistat.
- **Në përfundim**, do të paraqiten rezultatet e kërkimit, rekomandimet, limitimet dhe literatura e shfrytëzuar për hulumtim.

## 1.2 PËRSHKRIMI IPËRGJITHSHËM IPROBLEMIT

Zhvillimi i qëndrueshëm, (*anglisht: sustainable development*) është procesi i përmbushjes së objektivave të njerëzimit, pa rrezikuar resurset natyrore për gjeneratat që vijnë. Zhvillimi i qëndrueshëm si koncept për herë të parë është përdorur në raportin e Brundtland-it, Our Common Future, formalisht i njohur si Komisioni Botëror mbi Ambientin dhe Zhvillimin. (Brundtland, 1987)



Si vend i vogël dhe në tranzicion, Kosova, saktësisht në Prishtinë ka pasur zhvillim të hovshëm në përgjithësi. Një zhvillim të tillë e shohim edhe në fushën e ndërtimit dhe zhvillimit të patundshmërive dhe po ashtu mos respektimin e rregullave dhe ligjeve për ndërtim dhe menaxhim për mjedisin.

Një mënyrë për ta bërë më praktike dhe më të kuptueshëm këtë koncept është definimi i aspekteve apo i dimensioneve që përbën zhvillimin e qëndrueshëm. Zhvillimi të qëndrueshëm nënkupton qëndrueshmëri ekologjike, sociale dhe ekonomike. Edward E. et al 2006

Të tre dimensionet janë paraqitur me vlera dhe peshë të barabartë. Në zonën ku të tri dimensionet mbivendosen mbi njëra-tjetrën, arrihet zhvillimi i qëndrueshëm. (Kama, 2001)

Në vendet perëndimore, projektet zhvillimore dhe dokumentet strategjike për zhvillimin e qyteteve, konceptin për një zhvillim të qëndrueshëm e kanë të integruar në çdo dokument apo projekt. Gjatë një hulumtimi disa javor të projekteve dhe strategjive të ndryshme të komunave në Kosovë, të cilat janë të publikuara, pothuaj ky koncept nuk përmendet askund.

Marrëdhëniet e zhvillimit urban dhe të mjedisit shihen në kuadrin e zhvillimit të qëndrueshëm. Ku zhvillim nënkupton jo vetëm aspektin mjedisor, por edhe aspektin ekonomik, shoqëror, demografik e politik të zhvillimeve që përjeton sot ajo pjesë e botës e cilësuar si urbane. (Kama, 2001)

Zhvillimi i qëndrueshëm i vendbanimeve urbane nënkupton disa aspekte të rëndësishme të jetës në qytet janë:

- Zbutja dhe mundësisht zgjidhja e problemeve, të tilla si: ndotja, në kuptimin gjithëpërfshirës të këtij termi apo degradimi i tokës. Problemet më të mëdha që janë shqetësuese janë uji dhe ajri dhe duhet të jen pjesë e çdo qeverie (Shyti.A, et al, 2014).

- Nxitja e aktiviteteve ekonomike që i integrojnë qytetet në ekonominë rajonale, kombëtare dhe botërore, duke theksuar rëndësinë e tyre, si dhe duke siguruar vende pune e të ardhura për popullsinëbanuese. Plotësimi i nevojave baze të shoqërisë që nga stresimi e deri tek arsimimi, edukimi dhe kujdesi përshëndetin si të drejta të ligjshme njerëzore(Combes, 2019).
- Forcimi i rolit të organeve qeverisëse në të gjitha nivelet dhe stabilizimin e institucioneve demokratike që mundësojnëtransparënce dhe pjesëmarrjekomunitare në të mirë të planifikimit dhe të menaxhimit urban(Shyti.A, et al, 2014)
- Një pamje të bukur për syrin, të qëndrueshme për mjedisin (pak e kushtueshme) dhe efikase përshëndetin mund ta kemi vetëm atëherë kur ka një lidhje të dimensioneve sociale ekonomike dhe ekologjike.

Çdo ditë e më shumë po ndërtohet si në pjesën e ndërtesave ashtu edhe në pjese të tjera mjedisore, dhe balancimi i këtyre parametrave e sjellin një mjedis të qëndrueshëm të ndërtuar dhe gjate hulumtimit të këtij problem do e shohim në Prishtinë a e kemi një lidhje të këtyre parametrave dhe a po arrijmë të bëjmënjë mjedis të qëndrueshëm në pjesën ku po jetojmë.

Sistemi aktual i vlerësimit të pasurive të paluajtshmekarakterizohet me probleme të shumta, si në aspektin kulturor si një vend njëtranzacion po ashtu edhe në zhvillimin e metodave të fundit në zhvillimin e paluajtshmërive, dhe po ashtu vetëdijesimit të qytetarëvepërvlerën e një mjedisi të qëndrueshëm. Në Kosovë kemi parë probleme të ndryshme, raste e përballje me mungesë legjislacioni, me mungesë informimi për ata që investojnë në paluajtshmeri, rënia ekonomike po ashtu ndikon në kufizimin e mundësisëpërnjë mjedis të qëndrueshëm, e shumë probleme të tjera.

Gjate këtij studimi dot'i vëmë në pah këto probleme dhe po ashtu do shohim shembuj nga vende të ndryshme që kanë arritur të krijojnë një mjedis të qëndrueshëm të ndërtuar, një balancë me mjedisin dhe do bëjmë rekomandimin për metodën e duhur që

mundet ta përdorë shteti ynë, më saktë Komuna e Prishtinës, pasi që edhe me se shumti po zhvillohet ndërtimi i komplekseve banesore (mjedisit të ndërtuar fizik).

### 1.3 QËLLIMET DHE OBJEKTIVAT E PUNIMIT

Qëllimi kryesor i këtij punimi është: **“Ndërlidhja e 3 faktorëve të zhvillimit të qëndrueshëm të mjedisit të ndërtuar me vlerën e paluajtshmërive”**

Objektivat kryesore të punimit janë:

- □ Definimi dhe analizimi i koncepteve: menaxhim i qëndrueshëm, termi social, termi ekonomik, termi ekologjik, dhe paluajtshmëri.
- □ Identifikimi i faktorëve të cilët e karakterizojnë një treg eficient të pasurive të paluajtshme.
- □ Krahasimi i një mjedisi të qëndrueshëm dhe një mjedisi jo të qëndrueshëm.
- □ Ndërlidhja e mjedisit të qëndrueshëm me ekonominë dhe ndikimin e saj në rritjen e vlerës së paluajtshmërisë.
- □ Ndërlidhja e mjedisit të qëndrueshëm të ndërtuar me shoqërinë.
- □ Ndërlidhja e mjedisit të qëndrueshëm të ndërtuar me ekologjinë.
- □ Ndërlidhja e mjedisit të qëndrueshëm të ndërtuar me shëndetin
- □ Ndërlidhja e mjedisit të qëndrueshëm të ndërtuar në rregullimin e sistemit të jetës.
- □ Sfidat me të cilat mjedisi nuk mund të quhet i qëndrueshëm.
- □ Analizimi dhe interpretimi i rezultateve të hulumtimit.
- □ Nxjerrja e konkluzioneve dhe rekomandimeve.

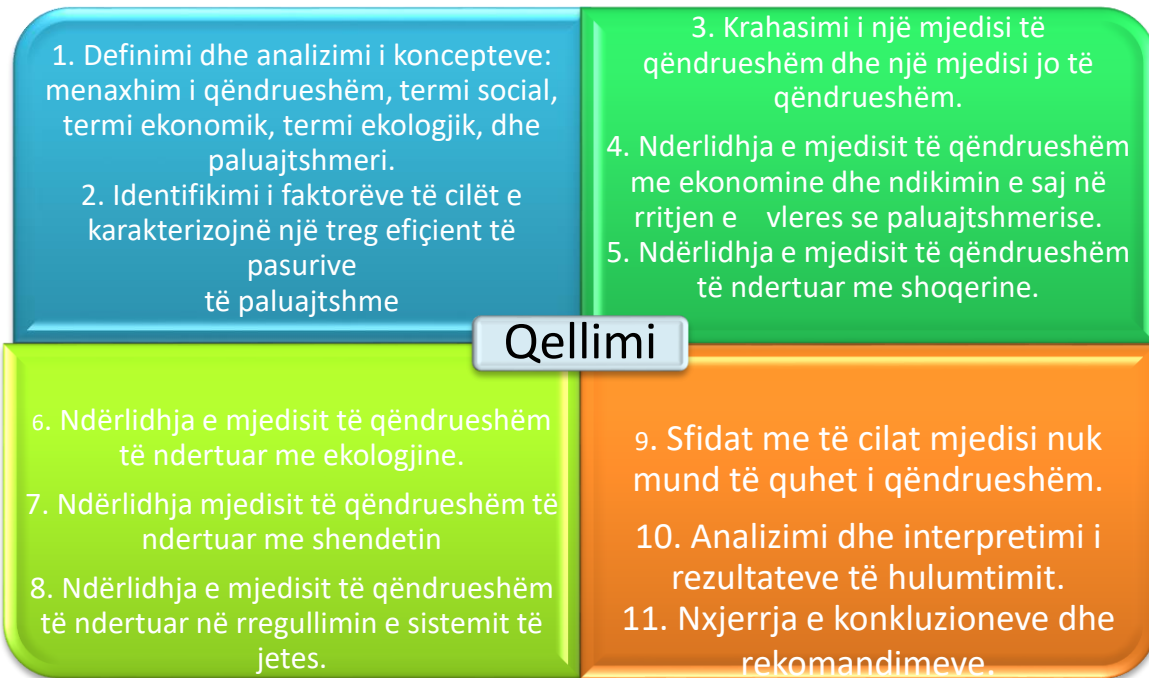


Fig. 1. Paraqet qëllimin e studimit sipas grafikes

Problematika më e madhe është ndërtimi i mekanizmave në të gjitha nivelet, në mënyrë që të funksionojë zinxhiri horizontal dhe ai vertikal. Me respektimin e institucioneve të ndërtuara, legjisllacionit të miratuar dhe mekanizmave menaxherial, duke u bazuar në përvojat rajonale dhe evropiane, arrihet deri të një situatë më e kapshme dhe më e kënaqshme se deri më tani.

Nga punimi shihet se ka ende ligje dhe udhëzime të nevojshme, që nuk janë hartuar dhe zbatuar. Shumica e komunave tona ende nuk kanë drejtori të veçantë të mjedisit dhe as sektor mjedisor të mbuluar me staf dhe infrastrukturë adekuate. Shumica e komunave nuk kanë rregullore të mbrojtjes së mjedisit në territorin e tyre dhe as plane lokale të veprimit në mjedis("Strategjia e Kosovës për Mbrojtjen e Mjedisit", 2005)

## 1.4 RËNDËSIA E STUDIMIT

Ky studim ka rëndësi shkencore dhe praktike për analizimin e mjedisit të qëndrueshëm dhe ndikimit të tij në vlerën e paluajtshmërive. Së pari, ky studim do të ofrojë informata për mjedisin e qëndrueshëm dhe impaktin e saj në vlerën e paluajtshmërive.

Së dyti, me anë të rishikimit të literaturës nga burime të ndryshme vendore dhe ndërkombëtare, do të bëhet një krahasim në mes vendeve që arrijnë të kenë një mjedis të qëndrueshëm dhe atyre që nuk kanë një mjedis të qëndrueshëm duke u ofruar të gjithë lexuesve mundësi të identifikimit të përparësive dhe mangësive të cilat vijnë si rezultat i krijimit dhe menaxhimit të një mjedisi të qëndrueshëm.

Ky studim mund të shfrytëzohet si pikë referimi për blerësit dhe shitësit e paluajtshmërive si dhe institucionet kompetente, Ministrinë e Planifikimit Urban dhe Hapësinor dhe për të kuptuar se si ata mund të epërmirësojnë jetën e tyre dhe vendin ku jetojnë dhe t'i japin vlerë më të madhe.

Rëndësia e këtij studimi gjithashtu shtrihet në hipotezat e paraqitura dhe vërtetojmë nëse më të vërtetë menaxhimi i mjedisit të ndërtuar dhe qëndrueshmëria e tij ndikojnë në vlerën e paluajtshmërive. Rëndësia e këtij studimi qëndron veçanërisht në faktin se gjithashtu do t'u ofrojë hulumtuesve të tjerë një përfundim pak më ndryshe nga ajo që është hulumtuar me herët.

Rëndësia e këtij studimi qëndron po ashtu edhe në aspektin e vlerësimit të paluajtshmërive, si një pike e rëndësishme e vlerësimit dhe paraqet qartë sa ndikon në vlerën e paluajtshmërive mjedisi i qëndrueshëm. Po ashtu edhe për planifikuesit urbanë ka një rëndësi të veçantë sepse jap një mendim të qartë për parametrat e qëndrueshmërisë.

## 1.5 FORMULIMI I PROBLEMIT

Prishtina është duke pësuar një revolucion në fushën e ndërtimit. Po zgjerohet pjesa e ndërtimit, ku kjo është nisur si pikë nga Komuna e Prishtinës duke e rritur koeficientin e ndërtimit dhe po ashtu edhe shtimi i komplekseve banesore.

Ne, përveç që përballemi çdo ditë me një kaos duke filluar nga dendësia e popullsisë, trafiku i ngjeshur, ajri i ndotur, zhurma, mungesa e nevojës për diell, organizimi i ndërtesave pa plan, ndërtim i pakontrolluar, ne përballemi po ashtu edhe një keq menaxhim në vendin tonë, duke filluar nga ndërtimi i komplekseve banesore, trajtimi i mbetjeve të ndërtimit e shumë problem të tjera që lidhen me mjedisin e ndërtuar që po na vjen çdo dite e me shumë duke u rritur. Po ashtu edhe me ndërtimin pa plan për qëndrueshmëri të ndërtimeve të reja. (Plani Zhvillimor Urban, (2013))

Një qasje afatgjatë për të ruajtur mjedisin mund të ndiqet duke i bërë më shumë ndërtesatë qëndrueshme. Bashkimi Evropian, përmes Direktivës së Performancës Energjetike të Ndërtesave 2002/91 / EC, kërkon që konsumi i energjisë i secilës ndërtesë të specifikohet përmes niveleve të ndryshme të energjisë, megjithëse nuk ka asnjë detyrim për të bërë më shumë "gjelbër" ndërtesat ekzistuese. (Armitage, 1997) në të kundërt, Direktiva Evropiane 2018/844/UE rregullon që ndërtesat e ndërtuara nga fundi i 2020 duhet të ketë standarde të larta të zvogëlimit të konsumit të energjisë dhe duhet të fuqizohet kryesisht nga burime të rinovueshme. (Armitage, 1997)

Ekzistojnë certifikata të ndryshme mjedisore të ndërtesave në të gjithë botën. Në SHBA, lloji më i përhapur i certifikimit është Udhëheqja në Energji dhe Dizajn Mjedisori (LEVI), u miratua nga firmat për të vlerësuar në mënyrë homogjenë portofolin e tyre të pasurive të patundshme dhe ajo është bërë protokollin më i përdorur i certifikimit në të gjithë botën. Australia ka adoptuar GreenStarSystem (Sistemin e Yjeve të Gjelbër) dhe Japonia Sistemin gjithëpërfshirës të vlerësimit për ndërtimin e efikasitetit mjedisor (CASBEE). Në Kanada është Sistemi Green Globe. (Wey, 2020)

Në Evropë, garojnë disa protokolle certifikimi, në Mbretërinë e Bashkuar dhe Holandë janë metodat e Vlerësimit të Mjedisit për krijimin e Kërimit Ndërtimor (BREEAM), Deutsche Gesellschaft Nachhaltiges Bauen (DGNB) është mbizotëruese në Gjermani, Franca ka zbatuar sistemin Haute Qualité Environnementale (HQE) dhe në Zvicër Minergie është një standard i rëndësishëm. (Johansen, 2019)

Në Itali, përveç certifikatave LEED dhe BREEAM, të miratuara në veçanti për zyra dhe ndërtesa tregtare, janë edhe disa protokolle të tjera për ndërtesa banimi si “CasaClima” dhe “SBTCool”, protokollet përdoren gjerësisht për zhvillimet e banimit ndërsa për projektet e strehimit social (Protokollo për la Trasparenza l’Aggiornamento e la Certificazione degli Appalti), (ITACA) është më e zakonshme. (Dixon, 1990)

Për më tepër, për pronat në shitje është e detyrueshme të paraqitet një certifikatë energjetike që vërteton konsumi mesatar i energjisë i shoqëruar me një nivel sintetik të performancës së cilësisë. Ndërsa Kosova si vend i ri dhe në tranzicion ka ligje të ndryshme që kanë të bëjnë me qëndrueshmërinë dhe ndërtimin dhe janë duke u bazuar në Konventat Evropiane, por nuk përfillen nga institucionet përkatëse.

Krahas hartimit të legjisllacionit mjedisor i është kushtuar kujdes i veçantë edhe përafrimit të legjisllaturës kombëtare mjedisore me atë evropiane. Sipas Koutsokosta E. “What are the Sustainable Development Goals and is Europe reaching them” 2020. Komisioni Evropian ka monitoruar progresin e harmonizimit të legjisllaturës mjedisore të Kosovës me atë të BE-së dhe zbatimin e saj. (Koutsokosta, 2020).

Nëse e analizojmë aspektin e përgjithshëm të transpozimit të direktivave të BE-së në legjisllacionin nacional arrin shkallën rreth 60%, edhe pse disa nga direktivat mjedisore janë transpozuar 100%, (p.sh. Direktiva për Vlerësimin Strategjik Mjedisorë).

Sipas Dr. Ilir Morinës në hulumtimin e tij “Infrastruktura institucionale dhe ligjore mjedisore dhe gjendja e mjedisit në Kosovë” konkludojmë se themelimi i Ministrisë së Mjedisit, Agjencisë Mjedisore, drejtorive mjedisore nëpër komuna dhe inspektorateve adekuate paraqesin bazën fillestare drejt zhvillimit të këtij sektori nacional dhe integritimit evropian. Hartimi i legjisllacionit, strategjive, planeve të veprimit dhe projekteve mjedisore, si dhe zbatimi i tyre janë koncept i këtij punimi. (Morina, 2017)

Mirëpo, vendet tjera në botësiç i përmendem më lart që kanë kartela për vlerësimin e qëndrueshmërisë së ndërtimeve, dhe në Kosovë nuk ka të rregulluar me ligj, por nedo të trajtojmë si çështje dhe do e fusim si rekomandim për shtetin tonë dhe menaxhimin e qëndrueshëm të ndërtesave.

Diçka që kërkohet të plotësohet edhe pse nuk kemi ndonjë program të veçantë ose karte për qëndrueshmëri, prapë i kemi disa kritere për ndërtim sipas Ligjit të Kosovës, dhe ato janë:

1. Certifikata e njësisë kadastrale të pronarit. (Certifikata mbi pronësinë-Ky dokument lëshohet nga Drejtoria e Kadastrit)
2. Vërtetimi i tatimit në pronë të pronarit/pronarëve të njësisë kadastrale dhe shfrytëzuesit.
3. Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarit/pronarëve të njësisë kadastrale dhe shfrytëzuesit.
4. Marrëveshja e noterizuar në mes të shfrytëzuesit të njësisë së ndërtesës (për ndërrim destinimi) dhe pronarit të njësisë (kjo marrëveshje kërkohet kur investitor nuk është pronari i banesës por shfrytëzuesi)
5. Pëlqimi i noterizuar i pronarëve ku shuma e sipërfaqeve të njësive të ndërtesës (banesave dhe lokaleve) të tyre kalon 50% e sipërfaqes së gjithmbarshme.

(Nëse ndërhyhet në elemente të përbashkëta të bashkëpronësisë (fasadë, kulm, korridore, shkallë etj.) dhe elemente të konstruksionit- sipas Ligjit Nr.04/L-134 për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi, Neni 17, paragrafi 2 dhe 3 kërkohen pëlqimet e noterizuara të gjithë pronarëve të njësive së ndërtesës (banesave dhe lokaleve) ) 6. Fotografi të ndërtesës në tërësi (duke përfshirë parcelën dhe ndërtesat përreth deri në diametër prej 50m). 7. Projekti ideor, me projekt propozimin për ndërrimin e destinimit të njësisë me përshkrim teknik të punimeve që do të zhvillohen. 8. Mendim/deklaratë profesionale për stabilitetin e ndërtesës ekzistuese dhe ndikimin e ndërrimit të destinimit. 9. Dëftesë pagesa e taksës komunale *Ligji Nr. 04/L-174 i Planifikimit*



*Hapësinor*, ndërsa nuk kërkohet ndonjë pikë të përmbushet për qëndrueshmëri, siç e përdorin shtetet e tjera.

## 1.6 PYETJA KËRKIMORE DHE FORMULIMI I HIPOTEZAVE

Për qëllimin e këtij studimi, ne vendosëm të hulumtojmë rreth disa ndërtesave në përgjithësi dhe jo në mënyrë specifike në Komunën e Prishtinës dhe po ashtu të bëjmë krahasimin me disa ndërtesa që janë ndërtuar me qëllimin e qëndrueshmërisë në Prishtinë, ose edhe në vendet tjera në Evropë.

Është e pamundur që punimeve hulumtuese të iu jepet një përfundim nëse nuk ngrisim hipoteza që i japin përgjigje pyetjes kryesore hulumtuese.

Qëllimi kryesor i këtij studimi qëndron në përgjigjen e pyetjes kryesore kërkimore e cila është:

*Nga perspektiva e Menaxherit të Paluajtshmërive si ndikon zhvillimi i qëndrueshëm mjedisor (mjedisit të ndërtuar) në vlerën e paluajtshmërive?*

Për t'i dhënë përgjigje të duhur pyetjes së ngritur, hipotezat janë formuluar si më poshtë:

**Hipoteza 1: Zhvillimi i qëndrueshëm i mjedisit të ndërtuar ndikon në rritjen e vlerës së paluajtshmërive.**

**Hipoteza 2: Zhvillimi i qëndrueshëm i mjedisit të ndërtuar ndikon në rritjen e çmimit të paluajtshmërive.**

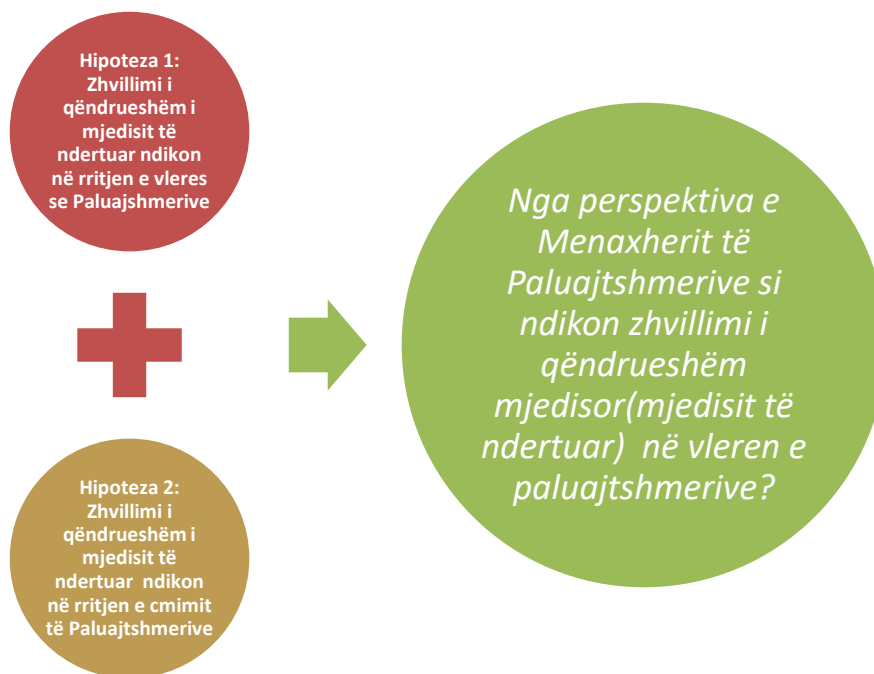


Figura 2. Paraqet lidhshmërinë e hipotezave me pyetjen kërkimore.

## 2. KORNIZA TEORIKE

### 2.1 HYRJE

Gjithë bota po pëson ndryshime drastike në aspektin e ndërtimit dhe zhvillimit të qëndrueshmërisë në paluajtshmëri po ashtu edhe Prishtina ka pësuar shumë ndryshime në aspektin e ndërtimit dhe paluajtshmerive, ndryshim, i cili ndikon në aspektin social, mjedisor dhe ekonomik duke reflektuar me ngulfatje të zonave të ndryshme të qytetit, komunikacion të ngjeshur, banim të dendur të popullsisë duke ndikuar direkt në cilësinë e jetës, ndotja e ajrit për shkak të ndërtimeve të shumta e duke mos u trajtuar në aspektin mjedisor krahas sipërfaqes së ndërtuar.

Mjedisi i ndërtuar “përfshin të gjitha ndërtesat, hapësirat dhe produktet që janë krijuar ose modifikuar në mënyrë të konsiderueshme nga njerëzit”(HealthCanada 1997, f. 12 ) dhe në këtë kontekst kuptohet përbëjnë: ndërtesa dhe struktura, lehtësira dhe rrjete për komunikim, lehtësira dhe rrjete për transportin, bimët, objektet dhe rrjetet për furnizimin

me ujë dhe trajtimin e ujërave të zeza, bimët, lehtësira dhe rrjete për trajtimin e mbeturinave të ngurta, dhe impiante, lehtësira dhe rrjete për energji prodhimi dhe shpërndarjen e tyre. (Keeping M, et al 2004)

Ndërsa qëndrueshmëria e mjedisit të ndërtuar është bërë një temë kryesore në vitet e fundit, pjesa më e madhe e vëmendjes, veçanërisht nga publiku në përgjithësi, ka qenë drejt jeshil apo e qëndrueshme ndërtimit. Janë zhvilluar disa skema për të përcaktuar ndërtesa të qëndrueshme ose të gjelbra, dhe "markë" ato bazuar në arritjen e tyre të disa kriterëve të paracaktuara të qëndrueshmërisë. (Ball M, 2006)

Sipas praktikave të mira evropiane një sistem i qëndrueshëm, efikas dhe i integruar për mbrojtjen e mjedisit ekziston kur autoritetet publike bashkëpunojnë dhe koordinojnë veprimet mes veti për hartimin dhe zbatimin e çdo aktiviteti apo mase me qëllim të mbrojtjes së mjedisit. Praktikrat e këtilla kërkojnë monitorim të vazhdueshëm të të arriturave (objektivave) të veprimeve në mjedis. (McCormick, 2001)

Monitorimi i mbrojtjes të mjedisit, rezulton me raportim të gjendjes mjedisore për ligjdhënësin dhe publikun. (McCormick, 2001). Medoemos, vlerësimi i përshtatshmërisë dhe qëndrueshmërisë së masave të planifikuara, ka për qëllim njohjen nëse ato janë ndërmarrë në mënyrë të duhur për t'u arritur objektivat e planeve kombëtare për mbrojtjen e mjedisit. (*Qëndrueshmëria e masave Kombëtare për mbrojtjen e mjedisit, 2016*)

Tregu i paluajtshmërive është shumë i rëndësishëm për ekonominë e vendit dhe vlerën e këtij tregu ka shumë faktor që e ngrisin ose e ulin, nënë këtë studim po merremi me qëndrueshmërinë e mjedisit të ndërtuar dhe impaktin e tij në vlerën e paluajtshmërive.

Nëse një vend funksionon sipas ligjeve dhe rregullave të përgjithshme të planifikimit hapësinor, nëse menaxhohet mjedisi i ndërtuar dhe arrihet balancimi i aspektit social ekologjik dhe ekonomik atëherë pa dyshim do të kemi një treg të zhvilluar të paluajtshmërive, të vlefshëm po ashtu në kulturën dhe në traditën tonë, dhe po ashtu qytetarë të kënaqur me objektivat e shtetit rreth menaxhimit të pasurisë së secilit prej nesh.

Zhvillimi urban, konsumi jo i qëndrueshëm, mungesa e stimujve ekonomikë për ruajtjen, zhvillimin dhe përdorimin e burimeve natyrore, ndotja historike e trashëguar, lëvizja epakontrolluar e popullsisë(Wang, 2001), praktikat jo të efektshme të menaxhimit në fushën e shkarkimeve në mjedis dhe mungesa e një sistemi të fortë për kontrollin e tyre, janë disa nga faktorët kryesorë që kanë rënduar gjendjen e mjedisit duke përkeqësuar treguesit mjedisorë në vend. (Prenqi, 2016)

Zhvillimi i qëndrueshëm është një proces kolektiv përmes së cilit mjedisi i ndërtuar arrin nivele të pashembullta të ekuilibrit ekologjik përmes ndërtimit të ri dhe të përshtatshëm, drejt qëndrueshmërisë dhe humanizmit afatgjatë të arkitekturës. (Yang W et al., 2013)

Duke u ndalur në kontekstin mjedisor, zhvillimi i qëndrueshëm bashkon zgjidhjet minimale natyrore të kushtëzimit të burimeve të së kaluarës (drita e ditës, nxehtësia diellore dhe ventilimi natyror) me teknologjitë inovative të së tashmes, në një sistem të integruar "inteligjent" që mbështet kontrollin individual me negociatat e ekspertëve për vetëdijen e burimeve. (Kauskale et al., 2016)

Zhvillimi i qëndrueshëm rizbulon vlerat sociale, mjedisore dhe teknike të komuniteteve, duke përdorur plotësisht infrastrukturën ekzistuese, duke përfshirë "rrugët kryesore" dhe parimet e planifikimit të qytetit të vogël, dhe rikuperimin e marrëdhënieve brenda dhe jashtë. (Yang W et al., 2013)

## **2.2 PALUAJTSHMËRIA**

Pasuritë e paluajtshme janë pronë e përbërë nga toka dhe ndërtesat mbi të, si dhe burimet natyrore të tokës përfshirë florën dhe faunën e pakultivuar, të lashtat e mbjella dhe bagëtitë, ujin dhe çdo depozitë minerale shtesë. (Chen, 2019)

Ndërtimi i pasurive të patundshme ka potencialin për të çuar përpara qëndrueshmërinë për sa i përket përmbushjes së kriterëve ekonomike dhe sociale. Për sa i përket bashkëveprimit midis elementeve ekonomike dhe sociale në formën e efikasitetit social

dhe efektivitetit social, ndikimi i pasurive të patundshme në zhvillimin e një vendi mund të jetë i thellë.

Nëse mobilizohet në mënyrë të efektshme, industria e pasurive të patundshme mund të kontribuojë në përmbushjen e kriterëve të lidhura me qëndrueshmërinë ekonomike dhe sociale, për shembull duke siguruar punësim lokal dhe krijimin e rritjes ekonomike në komunitetet lokale përmes përdorimit të burimeve njerëzore dhe material të rinovueshëm për ndërtimin të reja, ose rinovimin e ndërtesave ekzistuese. (Mouzughi Y et al ., 2014)

Potenciali për të çuar përpara qëndrueshmërinë zhvillohet nëse merret parasysh efekti shumëzues, për sa i përket niveleve të larta të ndërvarësisë dhe ndikimit që ndërtimi i pasurive të patundshme ka në industri të tjera, siç është sigurimi i punësimit dhe biznesit për organizatat e ndryshme të sipërme të zinxhirit të furnizimit të përfshirë në ndërtim, mirëmbajtje dhe funksionim të ndërtesave. (Mouzughi Y et al ., 2014)

Qëndrueshmëria është konceptuar në mënyrë tipike si: mjedis(planet), zhvillimin ekonomik dhe social si shoqëri.

Ndërsapalujtshmëria konceptohet:

Sipas Ligjit Nr. 03/L-154, palujtshmëria është një pjesë e caktuar e sipërfaqes tokësore, e cila është e kufizuar dhe mund të kufizohet. Palujtshmëritë përfshijnë pasuritë e ndryshme natyrore nëntokësore, bimët me rrënjë nëntokësore dhe objektet e lidhura me bazament tokësor.

Një palujtshmëri përfshin edhe: një ndërtesë, e cila është në pronësi të një personi tjetër për dallim nga pronari i palujtshmërisë, mbi të cilën është ndërtuar ndërtesa; një njësi e ndërtuar që rregullohet sipas neneve 57-62; e drejta e ndërtimit sipas neneve 271-281; e drejta e qirasë sendore sipas dispozitave përkatëse mbi qiranë.

Sipas KimberlyAmadeo(një studiues i tregut të palujtshmërive): Pasuritë e palujtshme janë pronë, toka, ndërtesat, të drejtat e ajrit mbi tokë dhe të drejtat nëntokësore nën tokë. Termi pasuri e patundshme nënkupton pronë të palujtshme ose fizike. "Real" vjen nga burimi Latin rrënjë ose gjëra. Të tjerë thonë se është nga fjala latine rex, që do

të thotë «mbretëror», pasi mbretërit kishin në pronësi të gjithë tokën në mbretëritë e tyre. (Amadeo, 2020)

LPDTS(Ligji për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore) i Kosovës, neni 10 Paragrafi 1, ku thuhet “Paluajtshmëriapërfshin pasuritë natyrore, nëntokësore, bimët me rrënjë nëntokësore, dhe objektet tjera të lidhura me bazament tokësor. Banka Qendrore Kombëtare (BQK), *“Rregullore për vlerësimin e pasurive të paluajtshme”* 2015.

Pasuri e paluajtshme apo patundshmëri – është një pjesë specifike e sipërfaqes së tokës e cila ka kufi apo në të cilën mund të vendosen kufijtë. Pasuritë e paluajtshme përfshijnë tokën, objektet fizike të vendosura mbi tokë, ndërtesat biznesore, ndërtesat banesore dhe pjesët e ndërtesave (apartamentet) si njësi të ndara të ndërtesave banesore apo pasurit minerale. (Aliu A. , 2014)

Toka është pronë e patundshme që është pjesë e sipërfaqes së tokës siç është përcaktuar në kadastër dhe e cila ka vetëm ndërtime të vogla. (Aliu E. , 2011)Sende të paluajtshme prej destinimit do të konsiderohen të gjitha ato sende që janë trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme dhe të vazhdueshme me tokën dhe ndërtesën. (Aliu, 2011)

Ndërtimi i pasurive të patundshme ka potencialin për të çuar përpara qëndrueshmërinë në drejtim të përmbushjes së kriterëve ekonomike dhe sociale. (Reichardt, 2016)Vendimmarrësit vijnë nga organet qeveritare, bankat e investimeve, zhvilluesit e pasurive të patundshme, investitorët, konstruktorët, konsulentët e projektit dhe auditorët. Mjafton një koordinim dhe do të kemi një treg të paluajtshmërive me vlere dhe një vend që do ta arrijë qëndrueshmërinë në shumë aspekte të jetës. (Demoff, 2007)

## 2.3 PRONËSIA

Pronësia është një koncept i gjerë me rëndësi të madhe ekonomike juridike, filozofike e shoqërore e cila ka qenë e lidhur me themelin e ekzistencës së shoqërisë njerëzore që nga antikiteti deri në ditët e sotme. (Gary.W.E, 2002). Në këtë kuptim e drejta ka disiplinuar me norma juridike marrëdhëniet e pronësisë duke sanksionuar në këtë

mënyrë detyrimin e çdo individi madje edhe të vetë shtetit për të respektuar të drejtën e pronësisë.(Rowh, 2002)

Juristët e të drejtës romake përcaktojnë që të drejtat e përdorimit, gëzimit dhe të disponimit përbëjnë marrëdhënien juridike të pronësisë. (Aliu A. , 2014). Ata e përkufizojnë të drejtën e pronësisë në dy kuptime 1. si pushtet të pronarit mbi sendin që quhej dominium 2. si raport të përkatësisë së pronarit me sendin që quhej proprietas(Aliu A. , 2014)

Sipas Ligjit Nr. 03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore, pronësia definohet si e drejta e tërësishme në një send. Pronari mund të disponojë me sendin sipas dëshirës së tij, veçanërisht atë ta posedojë dhe ta përdorë, me atë të disponojë dhe të tjerët t'i përjashtojë nga çfarëdo ndikimi, nëse nuk kundërshtohet nga ligji ose nga të drejtat e një të treti "Ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore".2009, neni 18

## 2.4 TREGUI PALUAJTSHMËRIVE

Ekonomia e pasurive të patundshme është aplikimi i teknikave ekonomike në tregjet e pasurive të patundshme. Përpiqet të përshkruajë, shpjegojë dhe parashikojë modelet e çmimeve, furnizimit dhe kërkesës. Fusha e lidhur ngushtë e ekonomisë së banesave është më e ngushtë, duke u përqendruar në tregjet rezidenciale të pasurive të patundshme, ndërsa studimi mbi tendencat e pasurive të patundshme përqendrohet në biznes dhe ndryshimet strukturore që prekin industrinë. (Cummings, 2008)

Të dy bazohen në analizën e ekuilibrit të pjesshëm (ofertën dhe kërkesën), ekonominë urbane, ekonominë hapësinore, hulumtimin bazë dhe të gjerë, anketimet dhe financat. Pjesëmarrësit kryesorë në tregjet e pasurive të patundshme janë: Përdoruesit: Këta njerëz janë të dy pronarë dhe qiramarrës. Ata blejnë shtëpi ose pronë tregtare si investim dhe gjithashtu për të jetuar ose shfrytëzuar si biznes. Bizneset mund ose nuk mund të kërkojnë ndërtesa për të përdorur token. (Schmitz.A, et al 2009)

Toka mund të përdoret në mënyra të tjera, të tilla si për bujqësinë, pylltarinë ose minierat. Pronarë: Këta njerëz janë investitorë të pastër. Ata nuk zënë pasuritë e paluajtshme që blenë. Në mënyrë tipike, ata marrin me qira ose japin me qira pronën palëve të tjera. (Simpson, 2016)

Qiramarrësit: Këta njerëz janë konsumatorë të pastër. Zhvilluesit: Këta njerëz janë të përfshirë në zhvillimin e tokës për ndërtesa për shitje në treg. Rinovatorët: Këta njerëz furnizojnë prona të rinovuara në treg. Lehtësuesit: Ky grup përfshin bankat, ndërmjetësit e pasurive të patundshme, avokatët, rregullatorët e qeverisë dhe të tjerë që lehtësojnë blerjen dhe shitjen e pasurive të patundshme. (Simpson, 2016)

Zgjedhjet e përdoruesve, pronarëve dhe qiramarrësve formojnë anën e kërkesës së tregut, ndërsa zgjedhjet e pronarëve, zhvilluesve dhe rinovuesve formojnë anën e furnizimit (Schmitz.A, et al 2009).

Për të aplikuar analizën e thjeshtë të furnizimit dhe kërkesës në tregjet e pasurive të patundshme, duhet të bëhen një numër modifikimesh në supozimet dhe procedurat standarde mikroekonomike. Në veçanti, karakteristikat unike të tregut të pasurive të patundshme duhet të akomodohen. Këto karakteristika përfshijnë: (Reichardt.A, 2016)

Qëndrueshmëri: Pasuritë e paluajtshme janë të qëndrueshme. Një ndërtesë mund të zgjasë për dekada apo edhe shekuj, dhe toka nën të është praktikisht e pathyeshme. Si rezultat, tregjet e pasurive të patundshme modelohen si një treg i aksioneve/fluksit. Megjithëse proporcioni është shumë i ndryshueshëm me kalimin e kohës, pjesa më e madhe e furnizimit të ndërtesave përbëhet nga stoku i ndërtesave ekzistuese, ndërsa një pjesë e vogël konsiston në rrjedhën e zhvillimit të ri. (Reichardt.A, 2016)

Stoku i furnizimit të pasurive të paluajtshme në çdo periudhë përcaktohet nga stoku ekzistues në periudhën e mëparshme, shkalla e përkeqësimit të stokut ekzistues, shkalla e rinovimit të aksioneve ekzistuese dhe rrjedha e zhvillimit të ri në periudhën aktuale. Efekti i rregullimeve të tregut të pasurive të patundshme ka tendencë të lehtësohet nga stoku relativisht i madh i ndërtesave ekzistuese. (John, 2005)



Heterogjenitet: Çdo njësi e pasurive të patundshme është unike për sa i përket vendndodhjes, ndërtesës dhe financimit të saj. Kjo e vështirëson çmimin, rrit kostot e kërkimit, krijon asimetri informacioni dhe kufizon shumë zëvendësueshmërinë. Për të marrë rreth këtij problemi, ekonomistët, duke filluar me (Muth, 1998), përcaktojnë furnizimin për sa i përket njësive të shërbimit; domethënë, çdo njësi fizike mund të dekonstruktohet në shërbimet që ofron. (Olsen, 1969) i përshkruan këto njësi të shërbimeve të strehimit si një konstruktion teorik i padukshëm.

Stoku i banesave zhvlerësohet, duke e bërë atë cilësisht të ndryshme nga ndërtesat e reja. Procesi i ekuilibrit të tregut operon nëpër nivele të shumëfishta të cilësisë. Më tej, tregu i pasurive të paluajtshme zakonisht ndahet në segmente rezidenciale, tregtare dhe industriale. Mund të ndahet edhe më tej në nënkategori si rekreative, gjenerues të të ardhurave, historike ose të mbrojtura dhe të ngjashme. (John, 2005)

Kostot e larta të transaksionit. Blerja dhe / ose kalimi në një shtëpi kushton shumë më tepër sesa shumica e llojeve të transaksioneve. Kostot përfshijnë kostot e kërkimit, tarifat e pasurive të patundshme, kostot lëvizëse, tarifat ligjore, taksat e transferimit të tokës dhe tarifat e regjistrimit të veprave. Kostot e transaksionit për shitësin zakonisht shkojnë midis 1.5% dhe 6% të çmimit të blerjes. Në disa vende të Evropës kontinentale, kostot e transaksionit si për blerësin ashtu edhe për shitësin mund të variojnë midis 15% dhe 20%. (Muth, 1998)

Vonesa me kohë të gjatë: Procesi i rregullimit të tregut i nënshtrohet vonesave kohore për shkak të kohëzgjatjes së kohës që duhet për të financuar, dizajnuar dhe për të ndërtuar furnizimin e ri dhe gjithashtu për shkak të shkallës relativisht të ngadaltë të ndryshimit të kërkesës. Për shkak të këtyre vonesave, ekziston një potencial i madh për disekuilibrin në afat të shkurtër. Mekanizmat e rregullimit kanë tendencë të jenë të ngadalta në krahasim me tregjet më të lëngshme. Si investim i mirë ashtu edhe një konsum i mirë. (Matthews, 2016)

Pasuritë e paluajtshme mund të blihen me shpresën për të arritur një kthim (një investim i mirë), me qëllim të përdorimit të tij (një e mirë e konsumit), ose të dy. Këto funksione

mund të ndahen (me pjesëmarrësit e tregut që përqendrohen në një ose funksionin tjetër) ose të kombinuara (në rastin e personit që jeton në një shtëpi që ata zotërojnë). Kjo natyrë e dyfishtë e së mirës do të thotë që nuk është e pazakontë që njerëzit të investojnë në pasuri të paluajtshme domethënë, të investojnë më shumë para në një aktiv, sesa ia vlen në tregun e hapur. (John B. Kidd, et al, 2006)

Palëvizshmëri: Pasuritë e paluajtshme janë lokacionale të paluajtshme (përveç shtëpive të lëvizshme, por toka nën to është akoma e palëvizshme). Konsumatorët vijnë në të mirë sesa në mirë për konsumatorin (Matthews, 2016). Për shkak të kësaj, nuk mund të ketë treg fizik. Kjo saktësi hapësinore do të thotë që rregullimi i tregut duhet të ndodhë nga njerëzit që lëvizin në njësitë e banimit, sesa lëvizja e mallrave.

Për shembull, nëse shijet ndryshojnë dhe më shumë njerëz kërkojnë shtëpi periferike, njerëzit duhet të gjejnë strehim në periferi, sepse është e pamundur të sillni shtëpinë e tyre ekzistuese dhe shumë në periferi (madje edhe një pronar i lëvizshëm i shtëpisë, i cili mund të lëvizte shtëpinë, ende duhet të gjejë një lot i ri). Fuqia hapësinore e kombinuar me afërsinë e njësitë të strehimit në zonat urbane sugjerojnë potencialin e jashtme të natyrshme në një vend të caktuar. (Harris, 2016)

Rritja ekonomike gjithashtu mund të ketë një ndikim të rëndësishëm në kërkesën për pasuri të paluajtshme. Për shembull, kur prosperiteti i ekonomisë dhe rritja e vendeve të punës, kërkesa për hapësirë për zyra rritet zakonisht. Kur të ardhurat personale rriten nga këto vende të reja pune, individët kanë më shumë para për të shpenzuar për blerje. (Paulet, 2009)

Tregu i pasurive të patundshme funksionon sipas ligjeve të ofertës dhe kërkesës. Kur furnizimi është më i madh se kërkesa, çmimet bien. Kur kërkesa është më e madhe se furnizimi, çmimet rriten. Në këtë mënyrë, tregu i pasurive të patundshme është si çdo treg tjetër. Por disa faktorë, duke përfshirë sezonalitetin, qëndrueshmërinë dhe lokalitetin, e veçojnë atë. (Taylor, 2017)

Tregu i pasurive të patundshme është të gjitha pronat në dispozicion për shitje në një zonë të caktuar. Për shembull, të gjitha pronat për shitje në Zonën Metropolitane të KansasCity mund të quhen si tregu i pasurive të paluajtshme

KansasCity.Forcatekonomike në një zonë të caktuar mund të shkaktojnë një rritje (ose një ulje) të furnizimit të pronave. Kjo nga ana tjetër mund të bëjë që çmimet përgjithësisht të bien (ose të rriten). Kjo është ajo që njerëzit nënkuptojnë kur thonë se tregu është ngritur ose ulur. (Paulet, 2009)

Tregu i pasurive të patundshme në Shtetet e Bashkuara është i përbërë nga qindra tregje më të vogla të pasurive të patundshme të qytetit dhe rajonit. Ndërsa çmimet në këto tregje kryesisht lëvizin në mënyrë të pavarur, ekzistojnë disa faktorë që mund të ndikojnë në tregun e SH.B.A.-së në tërësi.(Taylor, 2017)

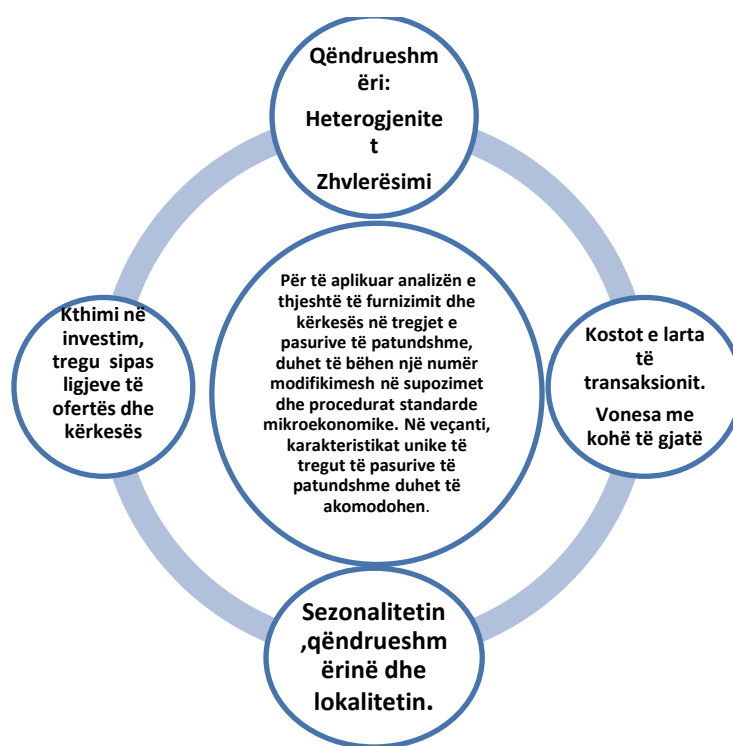


Fig. 3. Tregu i paluajtshmërive dhe kërkesa e tregut të paluajtshmërive

#### 2.4.1 Pse është unik tregu i pasurive të patundshme?

Çmimet në të gjithë rajonin janë rritur ndërsa investohen gjithnjë e më shumë në pasuri të patundshme, me një ritëm të paparë që nga viti 2007, përpara se kriza globale

financiare të çonte në recesion të gjithë kontinentin. Investimi i pasurive të paluajtshme vitin e kaluar ka qenë ndoshta afër nivelit të vitit 2016 prej 12.2 miliardë euro (14.9 miliardë dollarë), sipas kompanisë ColliersInternational.

Me produktin e brendshëm bruto që pritet të rritet deri në 5.5 për qind këtë vit sipas parashikimeve të Fondit Monetar Ndërkombëtar, një rënie në treg nuk ka gjasa të ndodhë, as duke marrë në konsideratë kriza politike në shumë vende, thanë drejtuesit. (Kumar, 2014)

Është gjithashtu e vërtetë që tregu i pasurive të patundshme është unik. Ekzistojnë disa faktorë që ndajnë tregun e pasurive të patundshme nga një treg tipik. Shumë nga këta faktorë kanë të bëjnë me vetë pasurinë e paluajtshme dhe mënyrën se si sillet si e mirë. (Yale, 2018)

- Sezonaliteti

Aktiviteti i pasurive të patundshme ndryshon sipas stinës. Në dimër, kur klima është e ashpër në shumë vende, aktiviteti zvogëlohet. Në verë, kur moti është i këndshëm, ai zgjohet. Kjo e bën të vështirë krahasimin e shifrave të pasurive të patundshme nga muaji në muaj. Përkundrazi, këto shifra duhet të jenë "rregulluar sezonalisht" për të siguruar një vlerësim të asaj që aktiviteti i pasurive të patundshme do të duket si gjithçka tjetër e mbajtur konstante. (Keller. G, et al 2005)

- Lokalitet

Pasuritë e paluajtshme kanë shumë attribute që i bëjnë çmimet dhe aktivitetin e tregut specifik për një zonë. Së pari, pasuritë e paluajtshme nuk janë të lëvizshme. Për dallim nga nafta, e cila mund të blihet aty ku çmimet janë të ulëta dhe dërgohen atje ku çmimet janë të larta, pasuritë e paluajtshme nuk mund të transportohen dhe ruhen. Së dyti, veprimtaria njerëzore është e kufizuar. (Keller. G, et al 2005)

Shumica prej nesh e kalojnë pjesën më të madhe të ekzistencës sonë brenda disa miljeve të shtëpisë sonë. Kjo do të thotë se përcaktuesit e vlerës së asaj shtëpie janë të kufizuara në zonën brenda atyre pak miljeve. E gjithë kjo shërben për ta bërë pasurinë e paluajtshme një të mirë lokale, në të cilën çmimet ndryshojnë gjerësisht edhe brenda të njëjtit rajon. (Taylor, 2017)

## 2.5 ÇKA NDIKON NËRRITJEN E VLERËS SË PALUAJTSHMËRIVE

Pasuritë e paluajtshme janë ndoshta investimet më të mëdha në portofolin e çdo familje në të gjithë globin. Shumica e familjeve të klasës së mesme investojnë shumën maksimale të parave në shtëpitë e tyre të banimit. Në shumë pjesë të botës, ky besim është përforcuar nga fakti se shtëpitë janë rritur në mënyrë eksponenciale në vlerë. (Nguyen, 2019)

Pavarësisht nëse jeni duke shitur ose duke blerë një pronë investimi ose shtëpi, duhet të merrni parasysh se çfarë prona juaj vlen më të vërtetë. Cilët janë faktorët që ndikojnë në vlerën e pasurisë? Nga vendndodhja deri tek infrastruktura e planifikuar, objektet, madhësia dhe estetika, ekzistojnë shumë faktorë që ndikojnë në atë që ia vlen një pronë. (Matthews, 2016)

- Lokacioni

Lokacioni i pronës është një nga faktorët më të rëndësishëm që ndikojnë në vlerat e pasurive të patundshme. A është afër restoranteve, shkollave, dyqaneve, transportit publik dhe lehtësirave të tjera të lagjes? A është në një destinacion turistik i kërkuar? A është afër qendrës së qytetit? Sa më i popullarizuar dhe i arritshëm të jetë një vend, aq më i vlefshme do të jetë prona. (Keller, G, et al 2005)

Lokacioni i një prone është faktori më i dukshëm që ndikon në sa vlere e një prone. A është afër transportit publik, dyqaneve, shkollave dhe restoranteve? Në përgjithësi

njerëzit duan të jetojnë afër vendit ku punojnë dhe ku e shijojnë kohën e lirë, kështu që pronat në këto zona do të jenë më të shtrenjta (Yale, 2018). Pastaj ekziston edhe fakti që disa periferi thjesht kanë një reputacion më të mirë se të tjerat për shkak të faktorëve të tillë si papunësia ose niveli i krimit. Dy shtëpi vetëm një rrugë larg mund të ndryshojnë ndjeshëm në vlerë nëse ato thjesht gjenden në kode postare të ndryshme.

- Madhësia e shtëpisë dhe hapësira e shfrytëzueshme

Vlera e tregut të një prone të pasurive të patundshme zakonisht vlerësohet në lidhje me çmimin për metër katror-çmimi i përgjithshëm i shitjes i ndarë sipas metrit katror të pronës.

Përveç metrave katrore, vlera e një prone përcaktohet nga hapësira e shfrytëzueshme. Garazhet, bodrumet dhe muret brendshme zakonisht nuk përfshihen në metrat katrore të përgjithshme. Janë hapësira të tilla si banjë dhe dhoma gjumi që mund të rrisin ndjeshëm vlerën e shtëpisë. (Kahr.J, et al, 2005)

- Mosha dhe gjendja

Mosha është një faktor tjetër që luan një rol të madh në përcaktimin e vlerës së pasurisë. Zakonisht, sa më re të jetë prona, aq më shumë blerës do të ishin të gatshëm të paguanin për këtë, pasi që nuk kërkon ndonjë rinovim ose riparim të madh të pasurive të patundshme. Përveç moshës, blerësit e pasurive marrin në konsideratë edhe gjendjen e strukturës. Njerëzit më mirë do të blinin një shtëpi 15-vjeçare, e cila mirëmbahet mirë sesa një e re që ka nevojë për rinovim të madh. (Kahr.J, et al, 2005)

- Përditësimet dhe azhurnimet

Përditësimet, azhurnimet dhe rinovimet e shtëpive mund të rrisin ndjeshëm vlerën e pronës tuaj, veçanërisht pronat e vjetra që mund të kenë karakteristika të vjetruara. Rinovimi i kuzhinës dhe banjës janë disa nga përmirësimet që mund të kenë efektin më të madh në vlerën e shtëpisë. Ju gjithashtu mund të konsideroni rritjen e numrit të

dhomave të gjumit. 'Paraqitja e frenimit' ose pamja e jashtme është një tjetër faktor kryesor që ndikon në vlerën e një prone. Mbjellja e kopshtit mund të rrisë vlerën e shtëpisë deri në 20%. (Kahr.J, et al, 2005)

- Furnizimi dhe kërkesa

Shtytja dhe tërheqja e ofertës dhe kërkesës ka një ndikim të madh në vlerën e pasurisë. Nëse ka një kërkesë të lartë por furnizim fiks, çmimi i pronave do të rritet ndërsa më shumë njerëz përpiqen të blejnë. Furnizimi mund të rritet duke i ndarë strukturat e mëdha ekzistuese në disa njësi më të vogla ose duke ndërtuar prona krejtësisht të reja. Kur furnizimi tejkalon kërkesën, çmimet pastaj do të fillojnë të bien. (Yale, 2018)

- Krahasimet në pasuri të paluajtshme

Nëse doni të dini vlerën e një prone, kontrolloni çmimet e shitjes së pronave të krahasueshme (comps të pasurive të patundshme) që ishin shitur kohët e fundit në zonë. Karakteristikat mund të jenë të krahasueshme për sa i përket: (Kahr.J, et al, 2005)

- ✓ Lloji i shtëpisë (shtëpi me një familje, shtëpi me shumë familje ose *condos*)
- ✓ Viti i ndërtuar
- ✓ Pamjet katrore
- ✓ Numri i banjave dhe dhomave të gjumit
- ✓ Vendndodhja (afër një qendre tregtare, plazhi ose një rrugë të ngjeshur për shembull). (Kahr.J, et al, 2005)

- Rregulloret e Planifikimit / Ndërtimit

Ndërtimi i një prone sot kërkon rregullore ndërtimi (të cilat përfshijnë aspektet teknike të procesit të ndërtimit) dhe lejen e planifikimit (e cila përfshin hartimin, formën dhe madhësinë e pronës). Mosrespektimi i këtyre rregulloreve mund të rezultojë në prishjen

e një prone. Prandaj, sasia e lejes së planifikimit dhe rregulloret e ndërtimit mund të ndikojnë në vlerën e pasurisë (Miles.M.M et al 2015)

Po ashtu në Kosovë ende nuk është e rregulluar që ndërtesat të kenë edhe kartonin e gjelbër duke thirrur në qëndrueshmërinë e ndërtesës, sepse do të ishte më e lehtë vlerësimi sa i përket urbanizimit dhe mjedisit hapësinor.

- Normat e interesit

Niveli i normave të interesit është një nga faktorët kryesorë që ndikojnë në vlerën e pasurisë. Nëse Banka vendos për të rritur interesin për kredi, huadhënësit do të ndjekin padi. Kjo do të thotë që huamarrësit do të duhet të paguajnë një ripagim mujor më të lartë të hipotekës. Hipotekat e shtrenjta do të thotë që pronat do të shiten me një çmim më të lartë. Nga ana tjetër, një ulje në normat e interesit do të thotë që prona do të jetë më e përballueshme. (Miles.M.M et al 2015)

- Potenciali i rinovimit

Shumica e investitorëve të pasurive të patundshme dhe blerësit e shtëpive janë të interesuar në potencialin e rinovimit të një prone. Ky mund të jetë potenciali për të rritur hapësirën e dyshemesë, shtoni një dhomë gjumi shtesë, shtoni një oborr në natyrë ose shtoni një pishinë. Nëse ka një lejim që një blerës të personalizojë ose të përmirësojë një pronë, atëherë vlera e pasurisë do të jetë më e lartë. (Miles.M.M et al 2015)

- Faktorët ekonomikë

Kushtet ekonomike të një zone do të ndikojnë në aftësinë e njerëzve për të shitur ose blerë një pronë investimi. Kur ekonomia lulëzon, do të ketë më shumë vende pune dhe njerëzit do të fitojnë më shumë para. Ndërsa fuqia blerëse e njerëzve rritet, ata kanë më shumë të ngjarë të investojnë në një shtëpi të re ose shtëpi të dytë. (Kahr.J, et al, 2005)



Rritja e kërkesës përfundimisht do të rezultojë në çmime më të larta të pronave. Nga ana tjetër, nëse papunësia rritet dhe paga do të bjerë, më pak njerëz do të jenë në gjendje të përballojnë për të blere një shtëpi. Më pas, çmimet e pronave gjithashtu do të bien. Prandaj është shumë e rëndësishme të vëzhgoni kushtet mbizotëruese të një zone para se të vendosni çmimin për një pronë. (Mburugu, 2019)

Demografia siguron informacione mbi moshën, të ardhurat dhe preferencat rajonale të blerësve aktualë ose potencialë, çfarë përqindje e blerësve janë pensionistë dhe çfarë përqindje mund të blejnë pushime ose shtëpi të dytë. (Nguyen, 2019).

- Ligjet e zonave

Një nga arsyt kryesore për ndryshimin e çmimit në sektorin e pasurive të patundshme është ndryshimi në zoonimin e tokës. Për shembull, 50 vjet më parë, popullsia nuk ishte aq sa është sot. Prandaj, shumë tokë ishin destinuar për përdorim bujqësor. Toka bujqësore nuk ka aq vlerë tregtare. Prandaj, çmimet e këtyre tokave ishin më të ulëta. (Tiesdell.S et al, 2011)

Si rezultat, kur ligjet e zoonimit ndryshojnë dhe toka lejohet të përdoret për qëllime tregtare, si dhe për banim, vlera e tokës rritet. Një vlerësim i madh gjatë 50 viteve të fundit ka ardhur për shkak të ndryshimeve në ligjet e zoonimit. Kjo është veçanërisht e vërtetë për sa i përket vendndodhjeve në afërsi të qyteteve të mëdha.

Me kalimin e kohës, qytetet kanë tendencë të rriten në madhësi dhe si rezultat, toka bujqësore ngjitur me këto qytete ka tendencë të bëhet e vlefshme. Sidoqoftë, shumë qytete të botës tashmë janë zgjeruar shumë. Nuk ka gjasa që ata të përballen më me shumë zgjerim në të ardhmen. (Tiesdell.S et al, 2011)

- Zhvillimi i Infrastrukturës

Nëse ndërtimi rezidencial dhe tregtar lejohen në një parcelë të caktuar të tokës, atëherë zhvillimi i infrastrukturës gjithashtu duhet të fillojë në përputhje me rrethanat. Rrugët e reja duhet të zhvillohen. Gjithashtu, jetueshmëria rritet kur tregjet, spitalet dhe shkollat ndërtohen afër. Zhvillimi i infrastrukturës kërkon një periudhë të gjatë kohore. Kjo fazë

mund të zgjasë afro një dekadë. Sidoqoftë, nëse ndryshimet janë vazhdimisht të dukshme, atëherë çmimi i tokës do të vazhdojë të rritet. (Nguyen, 2019)

Është shumë e rëndësishme që ky zhvillim të jetë i qëndrueshëm dhe të jetë në pajtim me direktivat e Bashkimit Evropian për urbanizim dhe mjedis të ndërtuar të qëndrueshëm.

- Lidhshmëria në vendin e punës

Njerëzit janë lodhur duke pasur udhëtime të gjata. Ata nuk paguhen për kohën kur udhëtojnë. Sidoqoftë, udhëtimi sigurisht që harxhon disa orë shumë të vlefshme gjatë ditës. Si rezultat, njerëzit preferojnë të qëndrojnë në një vend, i cili është më afër vendit të tyre të punës. Si rezultat, nëse një lokacion është afër vendit të punës, ai fillon të urdhërojë një çmim premium. (Tiesdell.S et al, 2011)

Zhvendosja e bizneseve qendrore në periferi të disa qyteteve ka krijuar mundësinë e vlerësimit të çmimeve në ato zona. Sidoqoftë, në ditët e sotme njerëzit nuk blejnë parcela të hapura toke. Përkundrazi ata blejnë prona të zhvilluara. Prandaj, një shumë e vlerësimit që grumbullohet për shkak të lidhjes në vendin e punës është shtese nga vetë zhvilluesit. (Mburugu, 2019)

Si pronar i një prone, ju mund të kërkonit një kontroll mbi vlerën e shtëpisë tuaj me azhurnime të kujdesshme dhe azhurnime selektive të shtëpisë. Në të njëjtën kohë, dhjetëra faktorë ndikojnë në gjendjen e banesave në tërësi dhe sesi performon pasuritë e paluajtshme në një nivel lokal. (Mburugu, 2019)

- Ekonomia

Kur ekonomia është e tronditur, njerëzit shqetësohen për ngrirjen e pagave, rritjen e çmimeve dhe pushimin nga puna ose pushimin nga puna me pak shpresë për të gjetur një punë tjetër - që do të thotë se ata do të shqetësohen për humbjen e shtëpisë së tyre. Po ashtu, njerëzit e shqetësuar për humbjen e shtëpive të tyre kanë më pak të ngjarë të marrin rrezik për të blerë një të tillë. Sidoqoftë, kur ekonomia forcohet, njerëzit janë më të sigurt se do të jenë në gjendje të marrin një punë tjetër dhe të blejnë paluajtshmeri. (Tiesdell.S et al, 2011)

- Popullsia dhe demografia

Sa më shumë njerëz që duan të jetojnë në një periferi të veçantë, aq më e madhe është kërkesa për prona në atë periferi. Në të njëjtën kohë, lloji i njerëzve që jetojnë në zonë do të ndikojë gjithashtu në vlerat e pronës. Për shembull, nëse familjet e reja janë grupi dominues demografik në zonë, shtëpitë me shumë dhoma gjumi do të kërkohen më shumë sesa apartamentet e vogla. (Miles.M.M et al 2015)

- Madhësia dhe objektet

Karakteristikat dhe madhësia e përgjithshme e një prone gjithashtu do të ndikojnë në vlerën e saj. Një shtëpi me katër dhoma gjumi ka të ngjarë të marrë më shumë sesa një shtëpi me dy dhoma gjumi në të njëjtën zonë, ndërsa karakteristika të tilla si banjë shtesë, garazhe, pishina dhe zona argëtuese në natyrë, të gjitha mund të kenë ndikim në vlerën e pronës. Në qytetet e ngarkuara, mungesa ose bollëku i mundësive për parkim është një tjetër faktor kritik, ndërsa funksionaliteti i paraqitjes së një shtëpie është gjithmonë i rëndësishëm. (Miles.M.M et al 2015)

- Estetikë

Ankesa në rrugë e një prone nuk duhet të nënvlerësohet kurrë. Përshtypjet e para janë shumë të rëndësishme në pasuri të paluajtshme, kështu që mënyra se si një shtëpi duket nga jashtë mund të shtojë ose zbrësë menjëherë dhjetëra mijëra dollarë nga vlera e saj.(Glickman, 2014)

- Potenciali i rinovimit

Potenciali për rritje (rinovim) është i rëndësishëm si për blerësit e shtëpive ashtu edhe për investitorët - potenciali për të shtuar një dhomë gjumi shtesë ose kate shtesë, potencialin për të rritur hapësirën e kateve, ose potencialin për të shtuar një pishinë në natyrë. Nëse ka mundësi që një blerës të përmirësojë dhe personalizojë një pronë përmes rinovimit të shtëpisë, vlera e ri-shitjes së asaj prone do të rritet.(Glickman, 2014)

- Potenciali i investimit

Vlera e një prone ndikohet gjithashtu nga potenciali që ai u paraqet investitorëve. Faktorë të tillë si të ardhurat nga qiraja që një investitor mund të presin nga një pronë dhe rritja e kapitalit që ata do të gëzojnë kur ata më vonë shesin pronën të gjithë luajnë rolin e tyre. (Whitten, 2020)

- Efikasitetit të energjisë

Një pronë e bërë nga materiale me cilësi të lartë ka të ngjarë të ketë një vlerë më të lartë, pjesërisht sepse kjo e bën pronën më të lehtë për t'u ngrohur dhe ftohur. Duke pasur parasysh çmimin e lartë të faturave të energjisë elektrike dhe të gazit, sende si panele diellore, izolim dhe dritare me xham të dyfishtë mund të shtojnë vlerë dhe tërheqje. (Whitten, 2020)

- Vlerësimet e bankave kundrejt vlerësimeve të tregut

Kur aplikoni për një kredi për shtëpi, banka ose huadhënësi juaj do të organizojë që pasurinë që po blini të jetë e vlerësuar profesionalisht. Por shumë blerës të shtëpive janë të befasuar kur vlerësimi i bankës nuk përputhet me çmimin e shitjes së pasurisë. (Glickman, 2014)

Në shumë raste, vlerësimi i një prone të bankës do të dalë më e ulët se vlera e saj e tregut. Kjo për shkak se vlerësimi bankar i pasurisë suaj është një vlerësim konservator i asaj se sa vlen një shtëpi. Bankat duhet të marrin një ide se sa do të jenë në gjendje të marrin për pronën tuaj nëse nuk jeni në gjendje të bëni ripagime hipotekare dhe ata duhet ta shesin shtëpinë shpejt për të shlyer kredinë. (Whitten, 2020)

Banka e përdor këtë vlerësim për të kuptuar se sa mund t'ju japë hua me përgjegjësi dhe sa para mund të presë në mënyrë të arsyeshme të rikuperoni nëse paracaktoni kredinë tuaj. (Glickman, 2014)

Një vlerësim i tregut, nga ana tjetër, pasqyron vlerën e vërtetë të një prone kur shitet në kohën e duhur dhe në kushtet e duhura të tregut. Mund të mësoni më shumë këtu. (Whitten, 2020)

## 2.6 METODAT E INVESTIMITNË PALUAJTSHMËRI

Të drejtat e pronës janë “më themeloret e të drejtave të njeriut dhe një themel esencial për të gjitha të drejtat e tjera njerëzore.” – sipas Milton Friedmanit, ekonomistit më me ndikim dhe Fitues i Çmimit Nobel në Ekonomi.

Investimi në mjedis është një prej formave direkte në mbrojtjen e mjedisit, përmirësimin e gjendjes së mjedisit dhe parandalimin e ndikimeve negative në mjedis. Qeveria e Kosovës, pjesën më të madhe të investimeve në mjedis e ka orientuar përmes buxhetit për Ministrinë e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor. Por gjithashtu edhe komunat dhe institucionet tjera një pjesë të buxhetit e orientojnë në projekte mjedisore. (Prasses, 2013)

Funksionimi i mbrojtjes nga ana e shtetit të të drejtave pronësore në një sistem të formalizuar të pronës, ku pronësia dhe transaksionet shënohen dhe regjistrohen në mënyrë të qartë dhe të pakontestueshme, bën të mundur një pavarësi më të madhe për individët për të mbrojtur pasuritë e tyre dhe siguron pronësi të qartë, të vërtetueshme dhe që mund të mbrohet rrit investimet serioze dhe afatgjata. (Prasses, 2013)

Ndërsa, ato të huaja rritin besimin që vjen nga një siguri më e madhe në dënimin e mashtrimeve në transaksionet ekonomike lejon marrjen më lehtë të rrezikut të përbashkët dhe pronësisë në kompani standardizim dhe transferueshmëri të deklaratave që dokumentojnë pronësinë e pronës që i hap rrugën strukturave të tilla si tregjet kombëtare për kompanitë si edhe transportim lehtësisht të pronës nëpërmjet rrjeteve komplekse të individëve dhe entiteteve të tjera; mbrojtje më të madhe të biodiversitetit për shkak të minimizimit të ndryshimeve të praktikave bujqësore. Të gjitha këto më sipër rrisin zhvillimin ekonomik. (Boqari, 2017)

Pasuritë e paluajtshme kanë qenë dhe do të vazhdojnë të mbeten një mundësi shumë e mirë investimi krahas të qenit një e mirë jetike dhe universal. Por investitori mesatar

duhet gjithashtu të konsiderojë seriozisht të investojë në pasuri të paluajtshme. (Gabillon J.C et al, 2013)

Më poshtë, unë do të tregoj llojet e ndryshme të investimeve në pasuri të paluajtshme dhe për kë janë më të mirët. Por, le të fillojmë duke folur se çfarë është në të vërtetë investimi i pasurive të patundshme.

Ekzistojnë dy mënyra kryesor për investim në pasuri të paluajtshme: mënyra direkte dhe ajo indirekte. Mënyra direkte përfshin përvetësimin dhe menaxhimin e pronave fizike aktuale. Ndërsa mënyra e investimeve indirekte përfshin blerjen e aksioneve të kompanive investive të pasurive të paluajtshme . (Georgiev, 2002)

Investimi në paluajtshmeri në çfarëdo mënyre që realizohet është e rëndësishme që të ketë në procesin e saj aplikimin e qëndrueshmërisë.

Investimi në pasuri të paluajtshme është një mjet i fuqishëm për rritjen dhe ruajtjen e pasurisë dhe ndryshe nga disa mundësi të tjera investimi, investimi në pasuri të paluajtshme është investim i qëndrueshëm (Parkway, 2010)

## 2.7 MJEDISI I NDËRTUAR I QËNDRUESHËM DHE NDIKIMI I TIJNËPALUAJTSHMËRI.

Mjedisi i ndërtuar po zgjerohet dita e ditës, popullsia rritet dhe konsumi i burimeve rritet në mënyrë të pashmangshme, profesionistët e industrisë së ndërtimit si në duhet ta zhvendosin fokusin tonë në qëndrueshmërinë. Qëndrueshmëria është shmangia e shterimit të burimeve natyrore për të ruajtur një ekuilibër ekologjik. (Gabillon J.C et al, 2013)

Zhvillimi i qëndrueshëm është një proces kolektiv me të cilin mjedisi i ndërtuar arrin nivele të pashembullta të ekuilibrit ekologjik përmes ndërtimit të ri dhe të riparuar, drejt qëndrueshmërisë afatgjatë dhe harmonizimit të arkitekturës. (Boqari, 2017)

Ndikimi i qëndrueshmërisë në vlerën e tregut është ende i panjohur, pasi shtrirja ose niveli i qëndrueshmërisë nuk mund të matet saktësisht dhe as të krahasohet. Një çështje tjetër është kur vlerësoni një ndërtesë me attribute të qëndrueshme vlerësimi i ndërtesës do të ndërmerret në nivelin e projektimit të kritere të qëndrueshme. Kjo ngre çështjen e ndërtesave që nuk përformojnë në mënyrën se si ato janë projektuar. (Armitage, 1997)

Duke u përqendruar në kontekstin mjedisor, dizajni i qëndrueshëm bashkon zgjidhjet natyrore, minimale të kondicionimit të burimeve të së kaluarës (drita e ditës, nxehtësia diellore dhe ventilimi natyror) me teknologjitë inovative të së tashmes, në një sistem të integruar "inteligjent" që mbështet kontrollin individual me negociatat e ekspertëve për vetëdijen e burimeve. (Gabillon J.C et al, 2013)

Zhvillimi i pasurive të patundshme shpesh ndodh në një mjedis të vendosur, kështu që zhvilluesit kanë nevojë për njohuri të mira të mjedisit natyror lokal dhe të evolucionit kulturor. Ata gjithashtu duhet të marrin përgjegjësi për ruajtjen e vlerave të trashëguara. Zhvilluesi duhet të furnizojë tregun me produkte të qëndrueshme. (Ball.M, 2006)

Të gjitha palët e përfshira në një projekt ndërtimi mund të praktikojnë ndërtimin e gjelbër përmes përzgjedhjes së materialit, riciklimit dhe ripërdorimit, vendosjes së vendndodhjes, dizajnit të qëndrueshëm, efikasitetit të energjisë, planifikimit të ciklit të jetës dhe më shumë. (Ball.M, 2006)

Nëse është projektuar mirë, mjedisi i ndërtuar rrit zhvillimin dhe mirëqenien e fëmijëve dhe të rinjve, dhe mbështet komunitetet më të shëndetshme. Mjedisi i ndërtuar ka aftësinë të frymëzojë imagjinatën e të gjithëve dhe të mundësojë ndërveprime shoqërore me miqtë, familjen, komunitetin dhe natyrën.

Mjedisi i ndërtuar ka një ndikim të fortë si në shëndetin e njeriut ashtu edhe në atë mjedisor. Ndërtesat dhe infrastruktura që i rrethon ata konsumojnë sasi të mëdha materialesh dhe energjie gjatë ndërtimit, operacioneve dhe dekonspirimit përfundimtar në fund të jetës së ndërtesave (Sinha et al., 2013).

Mjedisi i ndërtuar është një kontribuues i rëndësishëm në emetimet globale të gazrave serrë. Në shumë kombe të industrializuara më shumë se 40% të emetimeve të karbonit janë rezultat i konsumit të energjisë nga ndërtesat. (Parkway, 2010)

## 2.8 ZHVILLIMI I QENDRUESHËM INDËRTUAR

Gjatë historisë, njerëzimi ka ndërtuar me mijëra qytete e vendbanime të ndryshme. Një pjesë e këtyre vendbanimeve janë zhvilluar në qytete të mëdha apo mega qytete, p. sh. Nju Jork, Tokio, Londër (Development O. f.-O., 2003), mirëpo të tjera zvogëluar dhe janë zhdukur krejtësisht. Nga kjo përvojë, urbanistët dhe arkitektët kanë mësuar se qytetet e suksesshme duhet të kenë një balancë mes dimensioneve si në vijim:

**Dimensionit social:** njerëzit kanë dëshirë të banojnë në qytet për shkak se në qytet ka shkollë, kino, spitale, biblioteka, shtëpi për të moshuarit (azil), çerdhe për fëmijë etj. (Vojvoda, 2016)

Po ashtu tek dimensionit social hyn që duhet të përmbushen shumë kritere tjera për shoqërinë, shërbime të duhura shëndetësore, një vend i sigurt nga krimi dhe agresioni, mbrojtja dhe forcimi i hapësirave publike dhe burimeve historike, sigurimi i një mjedisi të shëndetshëm pune.

**Dimensionit ekonomik:** komuna në bashkëpunim me sektorin privat dhe kompanitë e ndryshme disponojnë më shumë mjete financiare, me të cilat zhvillojnë qytetin me sa më pak ndikim negativ në ambient. (Vojvoda, 2016)

Dhe po ashtu përkrahja ekonomike e bizneseve vendore është e rëndësishme, mundësi punësimi për të gjithë qytetarët, ndihma me trajnime për qytetarët që t'u përshtaten ndaj nevojave në tregun e punës. (Demoff, 2007)

**Dimensionit ekologjik(Ambienti):** ndotjet e ndryshme mos ta dëmtojnë ujin, ajrin, që resurset natyrore mos të shterojnë, për shembull uji i pijshëm. (Vojvoda, 2016)

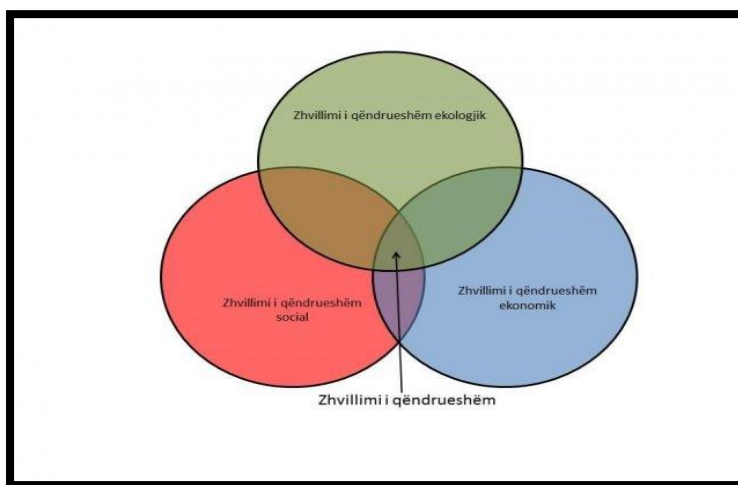


Ndërtimet të jenë me materiale të rinovueshme, dhe po ashtu rinovimet, të krijojnë ndërtime të gjelbra të qëndrueshme sepse kërkesa kyçe e shëndetit të njeriut është nevoja për ajër të pastër, ujë dhe ushqim të pa kontaminuar. Mbrojtja dhe forcimi i ekosistemeve lokalë dhe rajonale dhe diversitetit biologjik, po ashtu ripërdorimin dhe riciklimin e mbeturinave.

Shfrytëzimi i strategjive të parandalimit të emetimit të ndotjes që shkaktohet nga teknologjia.

Por në esencë, një qytet me zhvillim të qëndrueshëm është ndërthurje e disa elementeve themelore të planifikimit urban, të cilat pa asnjë përjashtim, çalojnë dukshëm në Kosovë.

*Ndikimi i Zhvillimit ekologjik, ekonomik dhe social në zhvillimin e qëndrueshëm*



*Figura 3, paraqet lidhjen mes tre(3) parametrave të zhvillimit të qëndrueshëm.*

## **Arkitektura**

Arkitektura nuk ka të bëjë vetëm me pamjen e jashtme të ndërtesave. Ajo ndihmon edhe në krijimin e atraktivitetit në lagjet e caktuara. Arkitektura e mirë është një indikator i rëndësishëm në tërheqjen e turistëve dhe investitorëve. Andaj duhet krijuar arkitekturë të mirëfilltë dhe me vlera. (Vojvoda, 2016)

### ***Planifikimi i zonave të gjelbra***

Planifikimi i mirë i zonave të gjelbra krijon hapësira atraktive për rekreacion, por edhe hapësirë për shtazët, shpezët dhe vegjetacionin. Krijimi i këtyre hapësirave ndikon në mirëqenien e banorëve. Lagjet e ndërtuara afër zonave të gjelbra janë më atraktive për banim dhe si pasojë edhe vlera e banesave rritet në treg. (Geertman.S et al, 2013)

Komunat duhet të krijojnë hapësira të hapura, të gjelbëruara brenda qytetit dhe këto hapësira duhen të jenë lehtësisht të qasshme. (Vojvoda, 2016). Në zonat e gjelbra hyjnë edhe tokat bujqësore. Në Kosovë janë zhdukur me mijëra hektarë tokë bujqësore pa kurrfarë studimi apo kriteri. Zakonisht këto hapësira në periferi të qyteteve janë kthyer në zona të betonuara pa kurrfarë plani paraprak.

### ***Dialogu me qytetarë***

Qyteti duhet t'i dëgjojë kërkesat e qytetarëve të vet dhe të krijojë hapësirë që ata të jenë pjesë e proceseve vendimmarrëse. (Vojvoda, 2016)

### ***Trafiku dhe transporti***

Njerëzit dhe të mirat materiale kanë nevojë që të transportohen, brenda dhe jashtë qytetit dhe kjo shkakton probleme me ndotjen e ambientit dhe zhurmë. Një planifikim i mirë i infrastrukturës së transportit ndërmjet qyteteve dhe vendbanimeve krijon lehtësira për ata që udhëtojnë për punë, shkollim si dhe krijojnë mundësi të zhvillimit ekonomik. (Geertman.S et al, 2013). Fatkeqësisht në Kosovën e pasluftës të gjitha investimet në fushën e transportit janë orientuar vetëm në rrugë të asfaltuara, ndërsa transporti hekurudhor është marginalizuar krejtësisht.

### ***Trajtimi i mbeturinave***

Qytetet janë prodhuesit kryesorë të mbeturinave, të cilat shkaktojnë dëme mjedisore dhe shëndetësore. Megjithatë, nëse mbeturinat trajtohen me anë të procesit të riciklimit mund të kthehen në ripërdorim. Me anë të riciklimit mund të prodhohen produktet të reja apo edhe mund të kthehen në energji të ndryshme. (Vojvoda, 2016)

Për shembull, në Fabrikën për Përpunimin e Ujërave të Zeza në Llaushë të Skenderajt përdoret metoda biologjike e trajtimit, si kompostim ose tretje anaerobe. Të tjera metoda përfshijnë djegien e mbeturinave të sortuara dhe transformimi në energji të përdorshme, dhe metoda si alternativë e fundit është deponimi i atyre mbeturinave në mënyrë që të kenë kosto sa më të vogël ekologjike, teknike dhe ekonomike.

Në fund të fundit, zhvillimi i qëndrueshëm ka të bëjë me të kuptuarit dhe praktikimin e dy parimeve bazë: të qenit të vetëdijshëm për nevojat e tanishme, dhe të qenit të vetëdijshëm për nevojat e atyre që vinë pas nesh. (Vojvoda, 2016)

Sipas një studimi empirik të Institutit për Mbrojtjen e Ambientit në Suedi (Naturvårdsverket 2016, HållbaraTransporter) të publikuar në mars 2016, transporti hekurudhor (njerëz dhe mallra) është transporti më i qëndrueshëm në krahasim me transportet tjera. Studimi tregon qartë - me matje empirike - sesi transporti me anë të trenave, ndihmon në dimensionin social, udhëtarët takohen mes tyre, komunikojnë dhe gjatë udhëtimit mund të lexojnë apo kryejnë ndonjë punë që lidhet me aktivitetin e tyre ditor.

Gjithashtu ky lloj transporti është edhe ekonomikisht i arsyeshëm, kushton më lirë për udhëtarët dhe për institucionet që merren me mirëmbajtjen e hekurudhave dhe të trenave. Një ndër përfituesit më të mëdhenj është dimensionin ekologjik. Në rast të zëvendësimit të udhëtimit me vetura në trafik kolektiv (trena dhe autobusë) emetimi i gazrave serrë do të zvogëlohet për 30% në nivel global (Vojvoda, 2016)

Komisioni për Zhvillim dhe Mjedis, OurCommonFuture, i njohur edhe si BrutlandReport, u publikua në 1987; si u quajt formalisht kërkoi të tërhiqte vëmendjen botërore për të vlerësuar keqpërdorimin e mjedisit human si edhe burimeve natyrore si edhe pasojat e këtij keqpërdorimi për zhvillimin ekonomiko-social. Kështu që në zbatim të kësaj thirrjeje, vëmendja kryesore e shoqërisë në nivel global pas këtij samiti do të përqendrohej në dy ide kryesore se:

Mirëqenia e mjedisit, e ekonomisë dhe e shoqërisë është pazgjidhshme nëse e lidhur dhe se zhvillimi i qëndrueshëm përfshin bashkëpunim në nivel global, rajonal dhe lokal.

Zhvillim i qëndrueshëm do të thotë integrim: zhvillim në një mënyrë të tillë ku përfitojnë sektorët një shkallë më të madhe të mundshme përtej kufijve dhe midis brezave. Me fjalë të tjera, mendimet tona duhet të marrin në konsideratë impaktet e rëndësishme për shoqërinë, mjedisin dhe ekonominë, duke mos harruar që veprimet tona kanë impakte gjithkund, si edhe për të ardhmen. (Geertman.S et al, 2013)

Koncepti i zhvillimit të qëndrueshëm përdoret për të artikuluar shumë drejtime themelore të perspektives me mënyrën sesi në jemi të lidhur me botën që na rrethon dhe për pasoje çfarë presim në nga qeveritë për të bërë politika që ndihmojnë dhe mbështesin pamjen e botës. (Geertman.S et al, 2013)

Së *pari* se realizimi vetëm i rritjes ekonomike nuk është i mjaftueshëm, sepse aspektet ekonomike, sociale dhe mjedisore të çdo veprimi janë të lidhura midis tyre. Vlerësimi i vetëmnjërit prej këtyre faktorëve të çon në vlerësime të gabuara dhe situata të paqëndrueshme, p.sh. të fokusohesh vetëm tek marshi i fitimit historikisht ka çuar në dëme sociale dhe mjedisore që i kushtojnë shoqërisë në terma afatgjatë. Sipas të njëjtët argument duhet të themi se të përkujdesesh për mjedisin dhe të ofrosh shërbime që kanë nevojë njerëzit para se gjithash varet nga burimet ekonomike. (Fossati, A et al, 2000)

Cilat janë disa nga treguesit e zhvillimit të qëndrueshëm:

- ✓ Zhvillimi i qëndrueshëm mund ta vëresh kur ka shpërndarje të përfitimeve të rritjes ekonomike tek të gjithë qytetarët;
- ✓ T'i kthesh fushat ngjyrëkafe (ideja është epajetë) në zona urbane me projekte banimi në terma ekologjike;
- ✓ Tërrisëshmundësitë e edukimit së bashku, për vajzat dhe djemtë;
- ✓ Të zhvillosh procese industriale inovative me efience energjie dhe pak ndotje;
- ✓ Të përfshish qytetarët dhe vendimmarrësit në procesin politikbërës; (Brundtland, 1983)

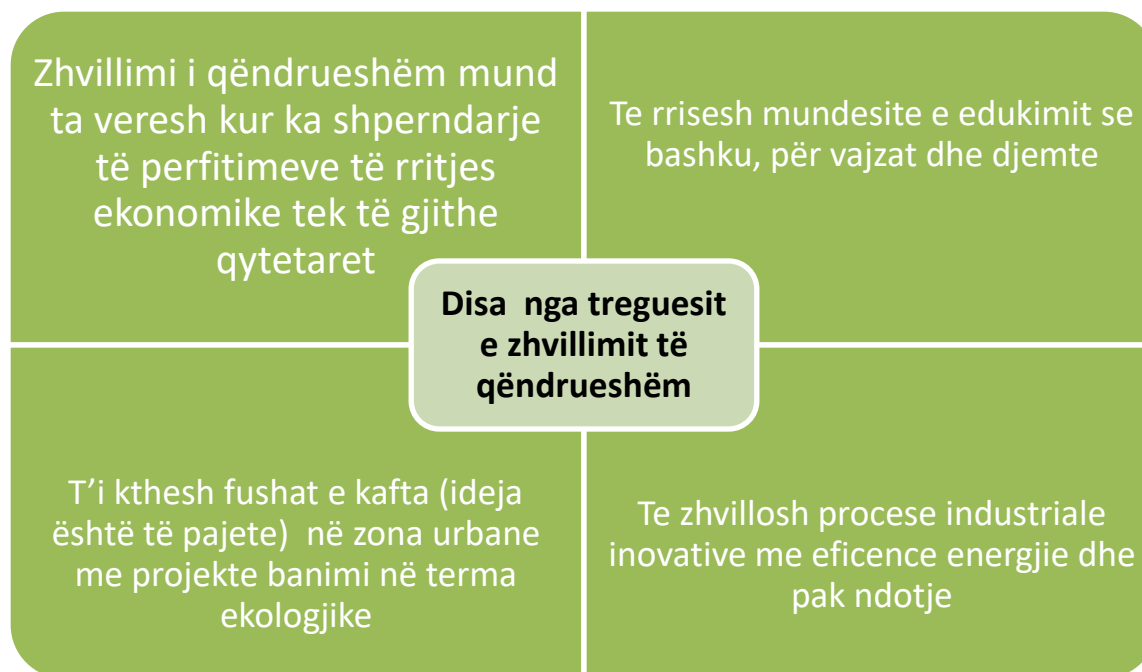


Fig. 4. Disa nga treguesit e zhvillimit të qëndrueshëm

## 2.9 ASPEKTI SOCIAL, EKONOMIK, EKOLOGJIK DHE ARRITJA E QËNDRUESHMERISË NËPALUAJTSHMËRI.

Në dhjetë vitet e ardhshme, më shumë se gjysma e popullsisë së botës do të jetojë në qytete. Kombet e Bashkuara (KB) kanë deklaruar se kjo do të kërcënojë qytetet me konflikt social, degradim mjedisor dhe me rënie të shërbimeve themelore. Praktikrat e planifikimit ekonomik, shoqëror dhe mjedisor të shoqërive duke "qëndrueshmërinë urbane" janë propozuar si metoda për mbrojtjen urbane. (Ball, 2006)

Në Konferencën e KB për Mjedisin dhe Zhvillimin ose Samitin i Tokës 'i mbajtur në Rio de Janeiro në 1992, diplomatet nga mbi 120 kombe nënshkruan pesë pakte që inkuadruan "zhvillimin e qëndrueshëm" si politika gjithëpërfshirëse e shekullit XXI. 27 parimet e Deklaratës së Rios më 'Mjedis dhe Qëndrueshmëri' përcaktojnë të drejtat dhe përgjegjësitë e kombeve ndërsa ata ndjekin zhvillimin njerëzor dhe mirëqenien ". Agjenda 21 është "një plan për të bërë zhvillimin e qëndrueshëm social, ekonomik dhe mjedisor" (Development U. N., 1992)

Agjenda 21 propozon një sërë masash konkrete për të arritur 'qëndrueshmërinë' në fushën socio-ekonomike. Këto përfshijnë kapitalin, ndërmarrësinë dhe transferimin e teknologjisë. Agjenda 21 lidhje me sigurinë e pronësisë së tokës, të drejtat e qiramarrësve, politikat e liberalizuara të kredisë, dhe programe të materialit ndërtimor me kosto të ulët për 'jetesë të qëndrueshme' urbane për të pastrehët dhe për të i varfrit urban. Ajo u bën thirrje vendeve në zhvillim që nxisin bizneset e vogla në ekonominë joformale sektori dhe vendet e zhvilluara për t'u siguruar vendeve në zhvillim ndihmë monetare dhe teknike për të edukuar menaxherët e mjedisit. (Development U. N., 1992)

Samiti i Tokës ' ishte mbledhja më e madhe e udhëheqësve botërorë në historinë njerëzore. Kështu, përvetësimi i doktrinës së "zhvillimit të qëndrueshëm" në ligjin ndërkombëtar publik është i rëndësishëm. (Ekolevizja, 2018)

Nayarit, një qytet meksikan ka kërkuar të balancojë zhvillimin me mjedisin duke e përshtatur një plan zhvillimi miqësor ndaj natyrës që mbron sistemet natyrore nga zhvillimi urban dhe ai përfshinë publikun në procesin e zhvillimit. Një ekzaminim i hollësishëm i këtyre alternativave kulturore zbulojnë një mori të mjeteve të mundshme me të cilat modelet ekonomike, sociale dhe mjedisore të qëndrueshme mund të avancohen në praktikë. (Ross. G et al 2005)

Dhe duke lexuar praktika të ndryshme të vendeve të ndryshme të kombinimit të aspektit social, mjedisor dhe ekonomik shohim që edhe në rastin tonë do e rrisin vlerën e paluajtshmërive dhe çmimin po ashtu.

Mëposhtëdo t'isqarojmë konceptet si kuptohen dhe në çfarë metode ndikojnë në qëndrueshmërinë e mjedisit të ndërtuar.

- **Qëndrueshmëria ekonomike**

"Qëndrueshmëria ekonomike" nënkupton një sistem prodhimi që plotëson nivelet e konsumit aktual pa rrezikuar nevojat e ardhshme. 'Qëndrueshmëria' që kërkon "qëndrueshmëriekonomike" u fillua nga Hicks. (Jacobs.M et al 2016)

Tradicionalisht, ekonomistët supozuan se furnizimi i burimeve natyrore ishte i pakufizuar dhe kishin vendosur si theks i panevojshëm në aftësinë e tregut për të alokuarburimet

në mënyrë efikase. Ata gjithashtu besuan që rritja ekonomike do të sillte aftësinë teknologjike për të rimbushur burimet natyrore të shkatërruara në procesin e prodhimit. (Jacobs.M et al 2016)

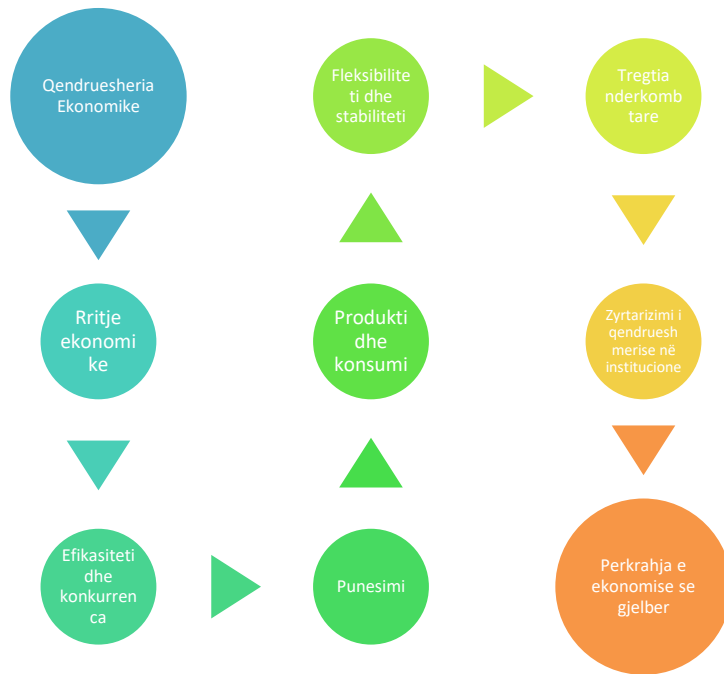
Një mënyrëjetër për të zbatuar teorinë e 'ekonomike të qëndrueshme "në një kuptim praktik është metoda e dizajnit urban që plotëson nevojat e shërbimit urban të publikut të gjerë.P.sh. trafiku urban, ka disa prova që 'qëndrueshmëria mjedisore 'mund të jetë një kusht i domosdoshëm për rritjen e qëndrueshmërisë ekonomike.

Për shembull, Shtetet e Bashkuara kanë zgjeruar sasinë e sipërfaqes tokësore të mbuluar me pemë që nga viti 1920 dhe duke menaxhuar në mënyrë aktive tokat e saj. Këto masat kanë përmirësuar shumë produktivitetin e Amerikës në produktet e letrës dhe produktet ushqimore që nga ajo kohë. (Ross. G, et al 2005)

Sipas dimensionit ekonomik pasuritë e paluajtshme kanë një proces të menaxhimit të veprimtarisë ekonomike me ndërtimin e objekteve tregtare të tilla si qendrat tregtare, fabrika ushqimore, etj. Pasuritë e patundshme janë një burim që shtyn për zhvillimin e rajonit. (Farizkha.I.A, et al 2015)

Qëndrueshmëria ekonomike përfshin këto pika(synime) të cilat duhet të rregullohen që të arrihet një zhvillim i qëndrueshëm i mjedisit të ndërtuar:

1. Rritje ekonomike
2. Efikasiteti dhe konkurrenca
3. Fleksibiliteti dhe stabiliteti
4. Produkti dhe konsumi
5. Punësimi
6. Tregtia ndërkombëtare
7. Zyrtarizimi i qëndrueshmërisë në institucione
8. Përkrahja e ekonomisë së gjelbër. (Miles. K, et al, 2004 )



*Fig. 5 paraqet konceptet e qëndrueshmërisë ekonomike*

○ **Qëndrueshmëria sociale**

Qëndrueshmëria shoqërore nënkupton një sistem të organizimit shoqëror që lehtëson varfërinë dhe lehtëson jetën e njerëzve që jetojnë në atë rreth. Sidoqoftë, në një kuptim më themelor, "qëndrueshmëria shoqërore" krijon lidhjen midis kushteve sociale siç janë varfëria dhe prishja e mjedisit . (Calantonio. A, et al, 2011)

Qëndrueshmëria sociale në praktikën e planifikimit bën thirrje për rritje ekonomike të kufizuar dhe barazi shoqërore. Në mënyrë që të lidhin këto dy mundësi duhet të krijohet një mjedis që optimizon përdorimin e burimeve, i jep përparësi ndarjes së burimeve, dhenitë shpërndarjen e barabartë të burimeve. (Calantonio. A, et al, 2011)

Sipas Dimensionit Social planifikimi urban duhet të plotësohet dhe të bëhet një qytet i zgjuar. Po ashtu e gjithë qasja në çdo informacion të rëndësishëm mund të arrihet lehtësisht nga publiku, atëherë bëhet një pikë referimi në besimin e publikut. Zhvilluesi i Pasurive të Paluajtshme duhet të ofroj një gamë të gjerë lehtësirash tregtare, shëndetësore dhe arsimimi. (Ratcliffe, 2004)



Dhe po ashtu ka këto synime për arritjen që qëndrueshmërisë në një vend:

1. Mirëqenia
2. Mundësi e barabartë
3. Kohezioni shoqëror
4. Solidariteti ndërkombëtar
5. Mirëmbajtja e kapitalit njerëzor
6. Rritja e suksesit të studentëve
7. Promovimi i vlerave njerëzore(Walker.TH, et al, 2019)

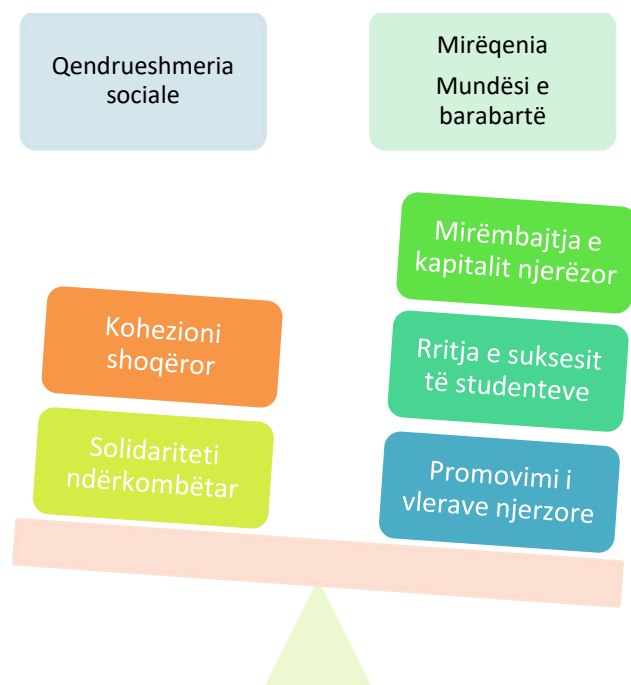


Fig. 6. Paraqet kriteret e faktorit social dhe lidhjen mes tyre.

○ **Qëndrueshmëria ekologjike(mjedisore)**

Regjimet e planifikimit janë të orientuara drejt "qëndrueshmërisë urbane" mund të adaptohen qasjet e formuluar në qytete dhe rajone ku problemet e infrastrukturës,

barazisë sociale dhe urbanizimi i mjedisit janë adresuar në mënyrë unifikuese. (Town, 2003)

Mjedisi natyror, i vendosur në mënyrën e duhur nga perspektiva, duhet të veprojë si një mundësi për zhvillimin e vendit dhe po ashtu lehtësimin e jetës së njerëzve në çdo vend ku jetojnë. (Manno.J et al, 2017)

Nëse në investojmë në paluajtshmeri dhe mendojmë çdo aspekt që ka të bëjë me rritjen e vlerës së saj pa dyshim që dot'i shtohet vlera dhe çmimi do kemi një jetë më të shëndetshme dhe do kemi njerëz më të lumtur dhe me kushte jete më të mirë, sepse do zhvillohet edhe ekonomia në çdo pjese.

Dimensioni mjedisor përmban një sërë arsyesh dhe ligjet mjedisore nuk respektohen plotësisht në të gjithë botën, duke përfshirë: perceptimin që do të pengojë zhvillimin, mungesën e fondeve për ministritë e mjedisit, mungesën e pjesëmarrjes në çështjet e mjedisit nga shoqëria civile dhe korrupsionin. (Brown, 2019)

"Ne duhet të krijojmë ndërgjegjësim se pse këto ligje mjedisore janë të rëndësishme, sepse e gjitha kthehet në vullnetin politik. Kjo përcakton nivelet e personelit, financimin, gatishmërinë për të ndjekur penalisht, dhe nëse korrupsioni do të tolerohet apo ndëshkohet" (Brown, 2019)

Qëndrueshmëria e mjedisit po ndërvepron me përgjegjësi me planetin për të ruajtur burimet natyrore dhe për të shmangur rrezikimin e aftësisë për brezat e ardhshëm për të përmbushur nevojat e tyre. (Manno.J et al, 2017)

Në SH.B.A., Agjencia e Mbrojtjes së Mjedisit (EPA) është përgjegjëse për vendosjen dhe zbatimin e rregulloreve që përfshijnë qëndrueshmërinë dhe mbrojtjen e mjedisit. Këto rregullore mbulojnë:

- Cilësia e ajrit
- Cilësia e ujit
- Cilësia e tokës
- Jeta e bimëve
- Kafshët dhe habitatet e botës së egër

- Mbeturinat e rrezikshme
- Emetimet e gazeve sere
- Dhe nepo ashtu do të kemi kujdes në vendosjen e këtyre rregulloreve për arritjen e aspektit mjedisor. (Evans, 2020)

Shkeljet e ligjit mjedisor konsiderohen krime të jakës së bardhë, me shkelësit që përballen me mundësinë e gjobitjes, kohës së burgut, provës ose një kombinimi. Megjithatë, shumica e korporatave në përgjithësi vuajnë vetëm gjoba për shkelje. (Evans, 2020)

Zhvillimi mjedisor në vete ka shumë aspekte që duhet të punohet që të arrihet një balanc për zhvillimin e qëndrueshëm në paluajtshmërie:

1. Konsumi i burimeve natyrore
2. Materialet dhe mbetjet(Trajtimi i tyre dhe shfrytëzimi i tyre)
3. Rreziqet
4. Shkalla e ndryshimit
5. Peizazhi natyror dhe kulturor
6. Ruajtja e mjedisit
7. Zhvillimi i gjelbërimit dhe arkitekturës se gjelbër
8. Rregullimi i ligjeve për ruajtjen e mjedisit (Evans, 2020)

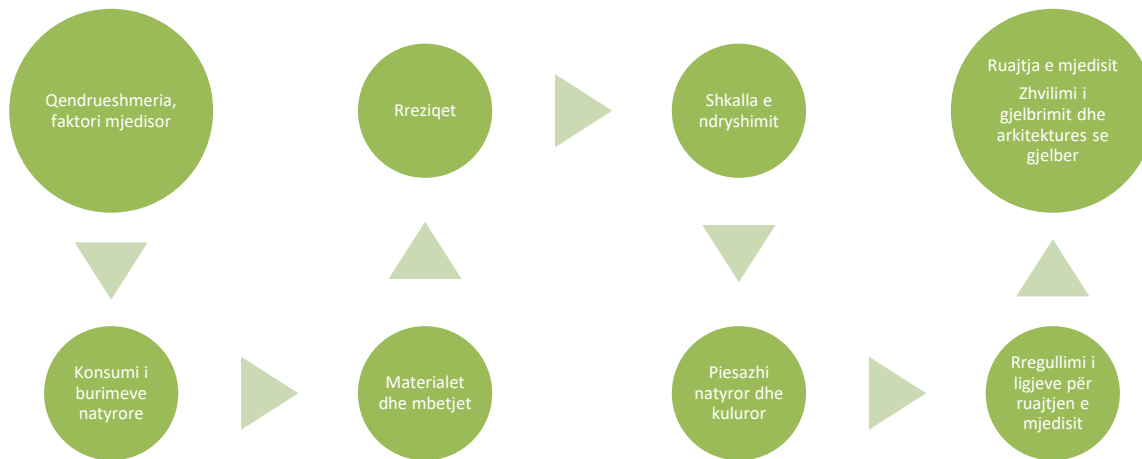


Fig. 7, paraqet lidhjen e aspekteve mjedisore me qëndrueshmërinë mjedisore

## 2.10 LIDHJA MES ZHVILLIMIT TË QËNDRUESHËM DHE ZHVILLIMIT TËPALUAJTSHMËRIVE(MJEDISIT TËNDËRTUAR)

Tregu i paluajtshmërive është ndër sektorët kyç të ekonomisë se një vendi dhe nëse arrihet që ndërtimet dhe mjediset të jenë të qëndrueshme duke përbushur kriteret sociale ekonomike dhe ekologjike atëherë do kemi edhe një treg më të vlefshëm të paluajtshmërive. (Ratcliffe.J, et al, 2009)

Qëndrueshmëria është në zemër të një procesi që vlerëson jo vetëm mjedisin natyror, por edhe aspektet ekonomike dhe social. Prandaj, operacionet e rinovimit ose të rindërtimit duhet të përfshijnë ndërhyrjet që synojnë të arrijnë qëndrueshmërinë maksimale të mjedisit duke siguruar vlera ekonomike dhe mirëqenia më e madhe e individëve.(Manno.J et al, 2017)

Teknologjitë inovative mund të jenë dhe duhet të përdoren për ruajtjen e konsumit të energjisë, shfrytëzimi i energjisë nga burimet alternative, në rritjecilësia e ajrit të brendshëm dhe lehtësimi i ndotjes së mjedisit. Kështu, inovacioni dhe konservimi duhet të konsiderohet si dy palët e një monedhe, e ardhmja e qëndrueshme. (Manno.J et al, 2017)

Një ndërtesë është pjesë e ekosistemit global, ku një rrjedhë e vazhdueshme dhe ciklike e burimet ndodhin. (Williston et al, 1998). Ideja e qëndrueshmërisë ose zhvillimit të qëndrueshëm është shumë e popullarizuar sot pasi përcakton tendencat e përbashkëta për të gjitha sferat e aktiviteteve të biznesit, në të gjitha fushat e kërkimit dhe zhvillimit bashkëkohor, si akademik ashtu edhe praktik. (Ratcliffe.J, et al, 2009)

Studiuesit akademikë dhe praktikuesit e biznesit të fushave të ndryshme janë shumë të interesuar dhe të shqetësuar për çështjet e qëndrueshmërisë, ndër të tjera, të tregut të pasurive të patundshme (Johansen, 2019), sektorit të kujdesit shëndetësor, burimeve natyrore, konsumit të energjisë, ndryshimit të klimës, institucioneve të arsimit të lartë, industrisë së transportit dhe turizmit, teknologjisë së zhvillimit, arkitekturës dhe inxhinierisë civile, zhvillimin e përgjithshëm socio-ekonomik dhe organizativ, vendosja e burimeve njerëzore në dorëshkrime dhe marka e punëdhënësit me perceptim dhe kuptim unik në lidhje me secilën fushë. (Williston et al, 1998)

Ndërtesat e qëndrueshme janë paralajmëruar si e ardhmja për industrinë e pronave. Aktualisht tregu për ndërtesat e qëndrueshme po merr hov në arenën e projektimit dhe ndërtimit, megjithatë zhvillimi dhe investimi në këto ndërtesa nga sektori privat është i kufizuar. Informacioni dhe kërkimi i duhur nuk është i disponueshëm ose shumë i kufizuar për sa i përket qëndrueshmërisë financiare dhe investimet në ndërtesa të qëndrueshme, dhe për këtë arsye është kryer pak hulumtim ndikimi i qëndrueshmërisë në vlerën e tregut në ndërtesat tregtare. (Myers.G, et al, 2007)

Nëse progresi dhe marrja e ndërtesat e qëndrueshme duhet të zhvillohen brenda tregut të pronave, është thelbësore lidhjet midis marrëdhënia midis vlerës dhe qëndrueshmërisë është bërë për përparimin e industrisë së investimeve. (Myers.G, et al, 2007)

Ndërtesat e qëndrueshme mund të sigurojnë një numër elementesh që i bëjnë ato më shumë të qëndrueshme sesa homologët e tyre konvencionalë:

- Reduktimi i prodhimit të CO<sub>2</sub>, emisioneve të tjera të gazrave serrë
- Ulje e konsumit të ujit, gazit dhe energjisë elektrike
- Prodhimi i mbeturinave (Evans, 2020)
- Ulja e përdorimit të burimeve të çmuara natyrore
- Rritja e shëndetit dhe komoditetit të banorëve
- Zvogëlimi i gjurmës mjedisore. (Myers.G, et al, 2007)

Çështjet e qëndrueshmërisë mund të mos i arrijnë synimet e saj për shkak të funksionimit dhe menaxhimit të dobët. Nëseqeveritë nuk imponojnë legjislacion të qëndrueshëm ose politikë të llojit për të inkurajuar sektorin privat për të investuar në qëndrueshmëri, zhvillimi do të pengohet ndjeshëm, përveç nëse sektori privat mund të binden për qëndrueshmërinë financiare të qëndrueshmërisë. (Dapaah.K.A, et al, 2009)

Për të bindur sektorin privat, ata duhet të jenë në gjendje të kuptojnë vlerën e tregut të pasurisë së tyre dhe çfarë ndikimi të qëndrueshmërisë ka mbi vlerën e saj. (Leoffler, 2010) Në këtë mënyrë, konsiderohet zhvillimi i qëndrueshmërisë dhe vlera e tij e qenësishme si një pasuri e vërtetë dhe përfitim për ndërtesën sesa një shtesë jo-ekonomike, që ka shumë kërkime dhe publicitet, por nuk ka fakte të forta për sa i përket përfitimeve financiare në vijën e fundit të investimeve. (Myers.G, et al, 2007)

<b>Requirement Classification</b>	<b>Effect</b>
Minimisation of life cycle costs/ cost effectiveness from a full financial cost-return perspective	Economic, environmental and social aspects
Reduction of land use and use of hard surfaces	Economic, environmental and social aspects
Reduction of raw material / resource depletion	Economic, environmental and social aspects
Closing of material flows	Economic, environmental and social aspects
Avoidance / reduction of hazardous substances	Economic, environmental and social aspects
Reduction of CO2 emissions and other pollutants	Economic, environmental and social aspects
Reduction of impacts on the environment	Economic, environmental and social aspects
Protection of health and comfort of building occupants / users as well as of neighbours	Economic, environmental and social aspects
Preservation of building's cultural value	Economic, environmental and social aspects
Maximisation of the buildings functionality	Aspects related to the fulfilment of users and occupants needs
Maximisation of the building serviceability	Aspects related to the fulfilment of users and occupants needs

(Source: Lutzkendorf and Lorenz, 2005)

Fig. 8, Tregon ndarjen e materialeve të ndërtesave dhe efektet e tyre anësore.

Para fillimit të shekullit, shumica e materialeve të përdorura në ndërtimin e ndërtesave ishin të prokuruar brenda vendit në atë vend të veçantë. Shumica e ndërtesave janë ndërtuar me të materiale të marra nga pylli lokal ose toka, siç janë druri, tullat ose adobe. burimet natyrore për këto materiale ndërtimi dukeshin se ishin të pakufizuara. Megjithatë, vëllime të larta ndërtimesh gjatë tridhjetë viteve të fundit në shumë vende të zhvilluara kanë varfëruar në mënyrë drastike këto burime natyrore. (Williston et al, 1998)

Mungesa e burimeve natyrore për ndërtimi i ndërtesave është bërë problem. Edhe rëra dhe zhavorri po bëhen të pakta, dhe duhet të importohen nga vendet fqinje. (Kauko, 2012). Përndryshe, rëra dhe zhavorri nga bregdetet po përdoren në ndërtimin e ndërtesave. Megjithëse ata kalojnë nëpër një procesi i desalt, përdorimi i tyre në ndërtim shtron një shqetësim të madh në lidhje me ndërtesën integriteti strukturor dhe qëndrueshmëria. (Williston et al, 1998)

Për shkak se pemët prodhuese të drurit janë bërë të pakta, strukturat e drurit janë ndërtuar rrallë në shumë vende në Azi dhe Evropë. Beton strukturat e muraturave përfaqësojnë shumicën e niveleve të ulëta tregtare dhe banesore ndërtesat. Strukturat e çelikut përdoren në ndërtesa tregtare të larta, dhe janë gjithnjë e më shumë po adoptohet në ndërtesa banimi të larta. Zëvendësimi i drurit me çelik mund të zgjidhë

problemin e mungesës së burimeve afatshkurtra, por mund të mos jetë i tillë zgjidhje përfundimtare. (Williston et al, 1998)

Sipas Hoxha 2019, Lidhja kryesore mes zhvillimit të qëndrueshëm dhe zhvillimit të paluajtshmërive ka të beje edhe me adaptimin e ndërtesave(rinovimin dhe ruajtjen e tyre). Përmes faktorëve të ndryshëm të qëndrueshmërisë kemi paluajtshmeri dhe monumente të cilat do te jetojnë edhe për shumë vite dhe do kenë vlerë më të madhe historike dhe kulturore, do tëruajnëshëndetin e njeriut (psikik dhe social) dhe po ashtu nuk do ta dëmtojnë natyrën. (Hoxha, 2019)

Sipas Hoxha 2019, Ndërtesat që janë ose të lira ose që humbin përdorimin e tyre origjinal mund të shndërrohen në hapësira të gjalla përmes ripërdorimit adaptiv, i cili mundëson ringjalljen e lagjeveduke i bërë ata më të qëndrueshëm nga ana sociale dhe ekonomike. (Hoxha, 2019)

Ndikimet e ripërdorimit adaptues të ndërtesave janë kryesisht ekonomike, sociale dhe mjedisore. Ndikimet ekonomike të ripërdorimit adaptues kanë origjinën në formën e energjisë dhe kursimet nga mos prishja e ndërtesës së vjetër dhe kursimet e energjisë operative ngarikonstruksioni i ndërtesës. Përveç kësaj, ripërdorimi adaptues i ndërtesave tradicionale mund të tërheqë turistë dhe mund të bëhen destinacione tërheqëse turistike duke rritur zhvillimin e turizmit.(Hoxha, 2019)

Ripërdorimi adaptues i ndërtesave historike mund të ofrojë disa fonde kursimesh (Departamenti i Mjedisit dhe Trashëgimisë, 2004). Është e nevojshme të shmanget prishja e ndërtesave të vjetra që ende kanë energji të ngulitur në to sepse prishja është humbja e burimeve dhe kostoja e rindërtimit është shumë e lartë. (Hoxha, 2019)

Në kohën e burimeve të kufizuara dhe provave të vazhdueshme të ndryshimit të rëndësishëm klimatik, qëndrueshmëria vlerësohet gjithnjë e më shumë si një temë me rëndësi globale. (Evans, 2020). Konsideroni fusha të tilla si projektimi, energjia dhe materialet: Këto koncepte thelbësore të shoqëruara me qëndrueshmërinë janë pjesë e një spektri integrues të inovacionit të përhapur. "Qëndrueshmëria është një modë në ditët e sotme," thotë Oral Buyukozturk, profesor i inxhinierisë civile dhe mjedisore (CEE)



në MIT. "Por koncepti është përdorur shpesh aq lirshëm sa shumë njerëz nuk janë të sigurt për atë që do të thotë më të vërtetë. (Williston et al, 1998)



*Fig.nr. 9 "Relacioni mes zhvillimit të qëndrueshëm dhe paluajtshmërive (mjedisit të ndërtuar)*

Sot zhvillimi i pasurive të patundshme si profesion po shënohet gjithnjë e më shumë nga profesionalizmi dhe njihet gjithnjë e më shumë nga publiku. Një mospërputhje midis punës së bërë dhe nevojave të tregut kushton qindra miliona humbje. Kështu, një zhvillues ka nevojë për një arsim të plotë dhe një njohuri të mirë të tendencave sociale, ekonomike dhe mjedisore që përcaktojnë ose mund të përcaktojnë çmimet e ardhshme të pronave, brenda dhe jashtë vendit. (Kauko, 2012)

Criteria		Indicators for the assessment of existing buildings
Object Performance	Technical	Realised heat insulation class, sound insulation class and fire safety class and load carrying capacity Ease of conducting maintenance, servicing, and recycling activities
	Functional	Functionality and serviceability Adaptability and responsiveness Suitability for remaining service life Accessibility
Environmental Performance	Energy Use	Primary energy demand during occupation (measured)
	Raw material depletion	Use of fossil fuels
	Land use	Current degree of sealing of the lot Current land use per unit (workstation)
	Impacts on Environment	Global warming potential Ozone depletion potential Acidification potential Eutrophication potential Photo-oxidant formation potential
	Waste Production	Waste production during occupation and use Total waste accumulation
	Soil and Ground water	Impacts on soil and ground water of lot
Economic Performance	Life Cycle Costs	Costs for refurbishment and modification Effective maintenance and operating costs Projected disposal costs
	Development of income and value	Income stream/ current market value /current calculation of worth
Social Performance	Health of occupants / users	Appearance of Sick Building Syndromes Appearance of Black mould
	Comfort and well-being of occupants/ users	Occupant user satisfaction
	Safety	Number of building related accidents
	Indoor air quality	Concentration of selected substances (TVOC, radon)
	Comfort and well being of neighbours	Disturbance through building use and occupation
	Cultural value	Existing monumental protection

(Source: Lutzkendorf and Lorenz, 2005)

Fig. 10. Performanca e objekteve sipas kritereve, social,ekonomik,mjedisor.

Në shekullin XXI, zhvillimi i pasurisë duhet të bazohet në parimet e njohura botërisht të zhvillimit të qëndrueshëm (social, ekonomik dhe mjedisor) dhe duhet të marrë parasysh kushtet e diktura nga ndryshimi i klimës (kursimi i energjisë dhe burimeve të tjera natyrore, etj.) (Kauko, 2012)

Tregu i pasurive ka nevojë për një pamje më të gjerë, duke marrë parasysh aspekte të tilla si zhvillimi i qëndrueshëm, cilësia e jetës, cilësia e mjedisit, interesi publik, zhvillimi urban dhe rigjenerimi urban. (Williston et al, 1998)

Zhvillimi i qëndrueshëm i pronës kontribuon në përmirësimin e cilësisë së jetës. (Armitage, 1997). Vlera e shtuar që krijon shpesh tejkalon vlerën e saj ekonomike, sepse krijon vlera sociale dhe kulturore që mundet të sigurojnë vazhdimësinë e veprimeve të zhvilluesit të pronës, prestigjin shoqëror dhe krenarinë në specialitetin e një personi. (Kauko, 2012)

Zhvillimi i qëndrueshëm është një politikë themelore e qyteteve të BE-së dhe qyteti i qëndrueshëm njihet si një synim kryesor i rritjes së ardhshme në Evropë. Zhvilluesit e pasurive duhet të marrin parasysh idetë e zhvillimit të qëndrueshëm në qytetet evropiane të përcaktuara në dokumentet e BE-së, siç është Karta Urbane Evropiane (1992, 2008), Karta Aalborg e qyteteve dhe qyteteve të qëndrueshëm evropian (1994), Konventa e Aarhus (1998), Kartën e Leipzigit për Qytetet e Qëndrueshme Evropiane (2007), Strategjinë e Zhvillimit të Qëndrueshëm për BE-në (2009), dhe Strategjinë Evropa 2020. (Development E. S., 2016)

Në 1994 në Aalborg, Danimarkë, u miratua Karta e qyteteve dhe qyteteve të qëndrueshme evropiane, e nënshkruar tani nga mbi 200 qytete që premtuan të bëjnë zhvillimin e qëndrueshëm, një pjesë thelbësore të urbanizimit modern, kauzën e tyre. (Kama, 2001).

Karta e Leipzigit për Qytetet e Qëndrueshme Evropiane streson politikën e integruar të zhvillimit urban që synon qytete të gjallë dhe produktive, krijimin e hapësirave publike me cilësi të lartë, modernizimin e rrjeteve të infrastrukturës, përmirësimin e besueshmërisë së energjisë, mbështetjen për transportin publik dhe të përbalueshëm dhe politikat e integritit shoqëror. (Kauko, 2012)

Konventa e Aarhus parashikon publikun si krijues të mjedisit. Strategjia e Zhvillimit të Qëndrueshëm për BE (2009) dhe Strategjia Evropa 2020 përcaktojnë udhëzime afatgjata për rritjen e Evropës me një pamje të tendencave demografike. (Development E. S., 2016)

Politikat urbane të BE-së përshkruajnë atributet e mëposhtme të zhvillimit të qëndrueshëm urban: Qytetet kompakte: për të shmangur përhapjen urbane, projektet e reja zhvillohen duke marrë parasysh karakterin e qytetit; mund të jetë shndërrimi i

zonave të braktisura, rindërtimi, rinovimi dhe ri zhvillimi. Qytetet multifunkionale: përdorimi i tokës së përzier dhe territoret shumëfunktionale. Infrastruktura publike: një sistem i transportit publik, një rrjet optimal i pub- transport licence, me pak makina. (Kauko, 2012)

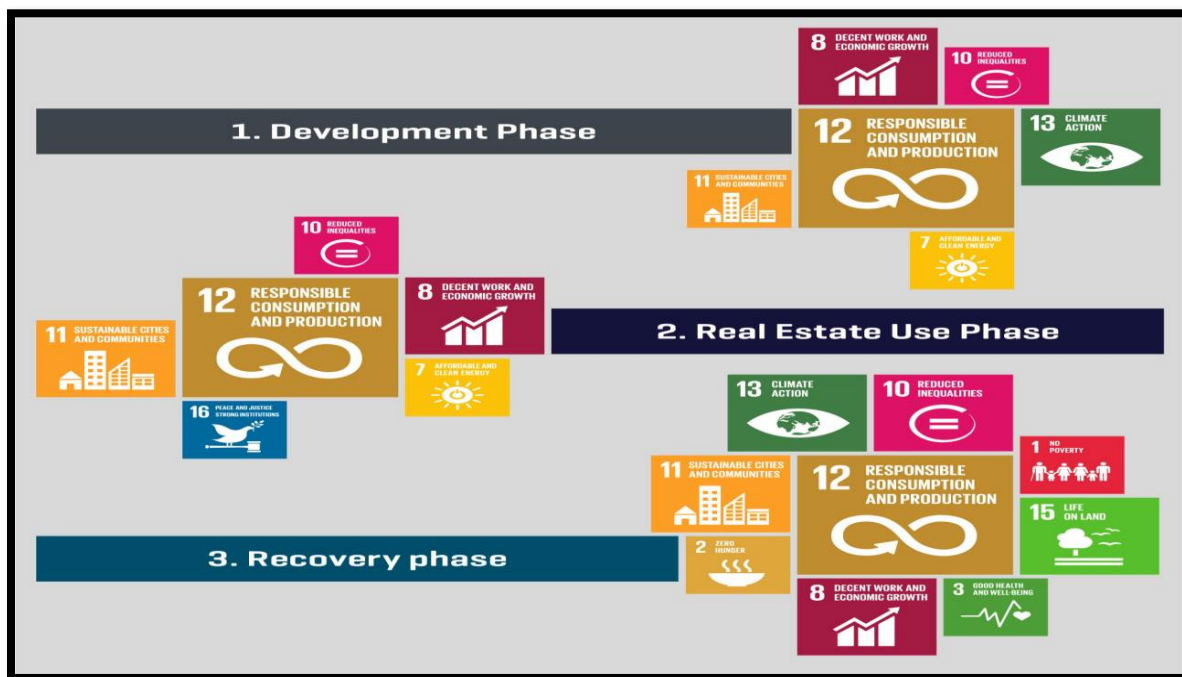


Fig.11, "Lidhja mes fazës së zhvillimit dhe Zhvillimit të Paluajtshmërive dhe bashkëpunimi mes tyre sjell fazën e Rikuperimit"

❖ Shembull "Qëndrueshmëria e mjedisit të ndërtuar, shembull Kuvajti"

"Përkeqësimi i materialit të ndërtimit është një problem global, dhe në jemi ballafaquar me dy sfida: Si t'i rehabilitojmë dhe riparojmë strukturat ekzistuese dhe si t'i ndërtojmë sistemet e reja që janë më të qëndrueshme në kushtet e sotme?" Puna e tij në qëndrueshmërinë e mjedisit të ndërtuar përqipet të sigurojë zgjidhje. E vendosur për të sqaruar konceptin e qëndrueshmërisë në aspektin inxhinierik, Buyukoçturk nisi

Laboratorin për Shkencë dhe Qëndrueshmëri të Infrastrukturës (LISS) në vitin 2011. (Kaklauskas.E.A, et al, 2015)

Tani shtëpia e një grupi të shkencëtarëve ndërlidhëse në Kuvajt, synon të kontribuojë në zhvillimin shoqëror dhe ekonomik përmes detajimit të qëndrueshmërisë së ekzistencës së infrastrukturës fizike dhe përmirësimit të modelimit të sistemeve të reja. Ky grup komunikon gjerësisht zbulimet e saj dhe teknologjitë e reja përmes prezantimit të punimeve në konferencat ndërkombëtare mbi monitorimin strukturor të shëndetit, inxhinierinë e tërmetit dhe sizmologjinë, si dhe botimin në revista të tilla si Procedimet e Akademisë Kombëtare të Shkencave. (Damrad, 2015)

Po ashtu adreson qëndrueshmërinë e mjedisit të ndërtuar të Kuvajtit Ndër iniciativat kërkimore të mbledhura nën ombrellën e këtij grupi, një nga më ambiciozet është Qëndrueshmëria e Mjedisit të Ndërtuar të Kuvajtit (SKBE). Misioni i shpikur si Projekti i parë i Nënshkrimit Kuvajt-MIT, u njoftua në 13 Mars 2013, duke mbledhur më shumë se 30 studiues të MIT dhe Kuvajtit, si dhe një ushtri studentësh të diplomuar nga çdo cep i MIT dhe ky ekip përpaket të gjenërojë risi në materialet e ndërtimit, sensibilizimin, efikasitetin e energjisë, rezistencën dhe planifikimin urban. (Damrad, 2015)

Produkti përfundimtar do të jetë një plan për të ardhmen e mjedisit të ndërtuar të Kuvajtit. "Projekti kontribuon shumë në energjinë dhe efikasitetin e ciklit jetësor të materialeve, ndërtesave dhe lagjeve duke përdorur një qasje unike të planifikimit urban. Do të përfitojë Kuvajti në zhvillimet e ardhshme të qytetit të tij dhe do të përmirësojë shfrytëzimin e energjisë së ndërtesave ekzistuese dhe qyteteve me perspektivë drejt koncepteve të energjisë së rinovueshme. (Kaklauskas.E.A, et al, 2015)

Vizioni i projektit është të shfrytëzojë aftësitë themelore të shkencës së modelimit të materialeve llogaritëse dhe simulimit në lidhje me teknikat aktuale eksperimentale për të përmbushur sfidat specifike teknologjike të Kuvajtit. (Damrad, 2015)

Grupi i Kuvajtit ka për qëllim që rrjetet e sensorëve të instalohen në kullën Al Hamra në qytetin Kuvajt, ndërtesa më e lartë e skulpturuar në botë, për të monitoruar sjelljen e saj sizmike dhe çdo efekt mjedisor. Objektivi i vendosjes optimale të sensorit është të

merrni sa më shumë informacione për strukturën, duke pasur parasysh një numër të kufizuar të sensorëve në monitorimin praktik të shëndetit strukturor." (Damrad, 2015)

Njësi GPS dhe përshejtuesit janë vendosur gjithashtu rreth Kuvajtit për të matur lëvizjen e ndërtesave. Janë instaluar dy njësi GPS në Al Hamra për të monitoruar vazhdimisht lëvizjen dhe zhvendosjen e ndërtesës," thotë Tom Hering, një specialist GPS dhe profesor në Departamentin e Shkencave të Tokës, Atmosferës dhe Planetëve (EAPS) të Kuvajtit. (Damrad, 2015) "GPS është potencialisht në gjendje të monitorojë sjelljen dinamike të ndërtesës në kohë reale, e cila na tregon efektin sizmik dhe mjedisor në ndërtesë dhe na ndihmon të vlerësojmë sigurinë e ndërtesës. (Kaklauskas.E.A, et al, 2015)

Pasi qëllimi jonë në këtë hulumtim është të analizojmë tregun e paluajtshmërive në Prishtinë, dhe ndërtimet e reja që po bëhen çdo dite a po e realizojnë kriterin e qëndrueshmërisë. Një komunitet i qëndrueshëm menaxhon kapitalin e tij njerëzor, natyror dhe financiar për të përmbushur nevojat e tanishme duke siguruar që burimet e duhura janë të disponueshme për gjeneratat e ardhshme.

Mjedisi i ndërtuar përfshin ndërtesat e ndërtuara nga njeriu dhe rezervat e infrastrukturës që përbëjnë kapitalin fizik, natyror, ekonomik, shoqëror dhe kulturor. Lagjja urbane është një sistem i ndërlikuar socio-teknik që përfshin shkallë të ndryshme ndërtesa, aksione ndërtimi, lagje, qytete dhe rajone secila me konstatime të ndryshme kohore, aktorë dhe regjime institucionale. (Adger, 2000)

Termi "mjedis i ndërtuar" është përshtatur gjithashtu për të adresuar lidhjen midis pjesës së ndërtuar dhe "ndërtimit" të mjedisit (Cottrell, 2014). Kjo korrespondon me përkufizimin e një sistemi social-ekologjik ku 'mjedis i ndërtuar' mund të konsiderohet si një fakt në një zonë të mbivendosur midis kulturës dhe natyrës me shkak që ndodhin në të dy drejtimet. (Adger, 2000)

<b>Requirement Classification</b>	<b>Effect</b>
Minimisation of life cycle costs/ cost effectiveness from a full financial cost-return perspective	Economic, environmental and social aspects
Reduction of land use and use of hard surfaces	Economic, environmental and social aspects
Reduction of raw material / resource depletion	Economic, environmental and social aspects
Closing of material flows	Economic, environmental and social aspects
Avoidance / reduction of hazardous substances	Economic, environmental and social aspects
Reduction of CO2 emissions and other pollutants	Economic, environmental and social aspects
Reduction of impacts on the environment	Economic, environmental and social aspects
Protection of health and comfort of building occupants / users as well as of neighbours	Economic, environmental and social aspects
Preservation of building's cultural value	Economic, environmental and social aspects
Maximisation of the buildings functionality	Aspects related to the fulfilment of users and occupants needs
Maximisation of the building serviceability	Aspects related to the fulfilment of users and occupants needs

(Source: Lutzendorf and Lorenz, 2005)

*Fig. 12. Klasifikimi i një ndërtese si e qëndrueshme në bazë të kritereve të qëndrueshmërisë*

Tabela përcakton aftësinë për të klasifikuar një ndërtesë të qëndrueshme, por ajo nuk e mundëson në mënyrë efektive përcaktimin e nivelit të qëndrueshmërisë dhe ndikimin e tij shoqëror, mjedisor dhe faktorët ekonomikë. Gjetjet në lidhje me rrymën, situata në lidhje me ndërtesat e qëndrueshme është se një blerës potencial po blen një ndërtesë me qëndrueshmëri dhe me gjasën që kjo do të ketë vlerë më të madhe. Sachs.J.D, et al, 2015).

Shkencëtarët argumentuan se pikëpamja e një investitori mbi vlerën mund të përshkruhet si vlera e zbritur e flukseve të parave të gatshme të krijuara nga prona, ndërsa pronari - i përket pasuria si faktor i prodhimit. Sidoqoftë, të dy grupet do të kenë kujdes edhe për çështjet çmimi i mundshëm i rishitjes së pronës tek një blerës nga grupi tjetër. (Yinsin.L, et al, 2015)

## 2.11 ZHVILLIMI IQËNDRUESHËM

Zhvillimi i qëndrueshëm është zhvillim që plotëson nevojat e të tanishmes pa kompromentuar aftësinë e brezave të ardhshëm për të plotësuar nevojat e tyre. (Rogers.P.P, et al 2007)

Të gjitha qenieve njerëzore, përtej strukturës së tyre sociale, politike dhe ekonomike, iu duhen materiale natyrore, biologjike, për të përmbushur nevojat e tyre që lidhen me ushqimin, strehim, energji, ilaçe, dhe në përgjithësi, për të arritur një nivel të mirë të cilësisë së jetës. (Sanneh, 2018)

Interesante dhe shumë kuptimplotë është thënia e shkrimtarit të njohur francez Antoine de Saint-Exupery në vitet 30-të të shekullit të kaluar: “Ne nuk e trashëgojmë tokën nga paraardhësit tanë, në e kemi marrë atë hua nga fëmijët tanë.” (Ekolevizja, 2018)

Në thelb zhvillimi i qëndrueshëm është një proces ndryshimi në të cilin shfrytëzimi i burimeve, drejtimi i investimeve, orientimi i zhvillimeve teknologjike dhe ndryshimi institucional janë të gjitha në harmoni dhe për të rritur potencialin aktual dhe të ardhshëm për të përmbushur njerëzimin nevojat dhe aspiratat. ' (Lombardi, 2005)

Zhvillimi i qëndrueshëm është të gjejë një ekuilibër koherent dhe marrëdhënie të qëndrueshme afatgjatë në mes të këtyre tre çështjeve sociale, ekonomike dhe ekologjike. (Sanneh, 2018). Kjo kërkon të shtrohet e të zgjidhet si një çështje ndërsektoriale, thelbësore për përcaktimin dhe zbatimin e politikave dhe veprimeve të administratës lokale, e më gjerë, që lidhen me zhvillimin e qëndrueshëm. (Yinsin.L, et al, 2015).

Zhvillimi urban, konsumi jo i qëndrueshëm, mungesa e stimuljeve ekonomike për ruajtjen, zhvillimin dhe përdorimin e burimeve natyrore, ndotja historike e trashëguar, lëvizja e pakontrolluar e popullsisë, praktikat jo të efektshme të menaxhimit në fushën e shkarkimeve në mjedis dhe mungesa e një sistemi të forte për kontrollin e tyre, janë



disa nga faktorët kryesorë që kanë rënduar gjendjen e mjedisit duke përkeqësuar treguesit mjedisorë në vend. (Lombardi, 2005)

Qëndrueshmëria nuk është më një fenomen i ri në industrinë e pasurive të patundshme ajo është bërë një frazë mjaft e zakonshme. (Rogers.P.P, et al 2007). Qëndrueshmëria është një term i gjerë, gjithëpërfshirës, për të vlerësuar nivelin e qëndrueshmërisë në një pronë atëherë duhet të vlerësojmë me më shumë se 600 mjetet e vlerësimit mjedisor, social dhe ekonomik që ndikojnë në vlerën e paluajtshmërive (Truck.L, et al, 2007).

Shumë kompani të pasurive të patundshme pretendojnë se ka nivele në rritje të qëndrueshmërisë nëndërtimet e tyre dhe ato çka menaxhojnë ata. (Myers.G.W, et al, 2012). Zhvillimi i qëndrueshëm nuk është vetëm mbrojtja e mjedisit, por gjithashtu një koncept i ri i rritjes ekonomike, për të siguruar drejtësi dhe mundësi për të gjithë, e jo vetëm për disa të privilegjuar, pa shkatërrimin e burimeve natyrore të planetit dhe kapacitetin e tij. (Brandon.P.S et al, 2019).

Është një proces në të cilin fusha të ndryshme të politikave të tilla si ato ekonomike, të tregtisë, energjisë, bujqësisë, industrisë etj., janë bërë në mënyrë që të krijohet një zhvillim që është ekonomikisht, shoqërisht dhe ekologjikisht i aftë për një zhvillim të qëndrueshëm, që kjo të jetë ekonomi, sociale dhe ekologjike (Smith.B.G, et al, 2010).

Zhvillimi i qëndrueshëm kërkon një ndihmë për ata që janë shumë të varfër, sepse të varfrit kanë alternativën e vetme që të shkatërrojë mjedisin, dhe mbi të gjitha ajo kërkon kritere ekonomike të ndryshme nga ato tradicionale, sepse ajo është e nevojshme për të marrë parasysh kostot mjedisore me qëllim për të mos krijuar një formë formale të zhvillimit duke shkatërruar cilësinë e ambientit (Dincer.I, et al 2013)

Dhe kjo redukton produktivitetin në afat të gjatë, prandaj, ndër parametrat që do të përdoren për të vlerësuar zhvillimin, duhet të kemi parasysh: kontrollin e shëndetit, disponueshmërinë e ushqimit, cilësinë e ujit, një strehë për të gjithë, përdorimi i teknologjive të përputhshme. (Roaf, 2010)

## 2.12 KRITERET E BLERJES SË NJËPALUAJTSHMËRIE

Për blerjen e një paluajtshmerie është shumë e rëndësishme ta njohim fushën e paluajtshmerive dhe çfarë presim nga ajo paluajtshmeri, dëshirojmë të investojmë apo e kemi për qëllim banimin.

Disa faktorë që duhen marrë parasysh kur blini paluajtshmeri:

1. *Mendoni shpenzimet mujore që dalin nga ajo paluajtshmeri*
2. *Transporti a është i rregulluar*
3. *Cilësia e arsimit dhe shkollave*
4. *Si jetojnë njerëzit e komunitetit lokal*
5. *Planifikimi urban*
6. *Zhvillimi ekonomik i vendit*
7. *Cilësia e ndërtimit*
8. *Gjendja e mjedisit të ndërtuar dhe atij natyror*
9. *Zhurma dhe jeta brenda asaj pjese*
10. *Inkuadrimi i teknologjisë në jetën e përditshme*
11. *Gjendja ekonomike dhe mirëqenia qytetare*
12. *Gjetja e një agjenti të paluajtshmerive me përvojë. (Sachs, 2015)*

Disa nga investimet më të mira të pasurive të patundshme sigurojnë një burim të qëndrueshëm të të ardhurave mujore, ndërsa gjithashtu rritin pasurinë përmes vlerësimit afatgjatë të aseteve. Investimet në pasuri të paluajtshme, pra, janë mjaft unike në krahasim me shumë investime të tjera. (Leoffler, 2010)

Kuptimi i karakteristikave unike të investimeve në pasuri të paluajtshme do t'ju ndihmojë të formuloni një strategji fitimprurëse për të përfitur nga paluajtshmeria dhe të kenë po ashtu një vlerë më të madhe (Stone.M, et al, 2003)

- Qëndrueshmëria

Investimet në pasuri të paluajtshme mund të jenë jashtëzakonisht të qëndrueshme dhe të ndërtojnë pasuri shumë gjeneratash, po ashtu duhet të plotësojnë të gjitha kriteret e qëndrueshmërisë Ndryshe nga investimet e tjera që kanë maturitet fiks, nuk ka maturim fiks për një investim në pasuri të paluajtshme (Smith.B.G, et al, 2010).

Ju mund ta shisni atë brenda disa ditësh nëse shihni një mundësi të mirë, ose mund ta mbani atë për dekada. Shumë prej pjesëve më fitimprurëse të pasurive të patundshme në qytetet amerikane janë mbajtur për disa dekada, dhe disa prej pasurive të patundshme fitimprurëse në Evropë janë mbajtur nga i njëjti besim ose familje për shekuj me radhe. (Sachs, 2015)

- Mungesa e transparencës

Disa tregje, të tilla si aksione dhe mallra, janë të rregulluara që të jenë sa më transparente të jetë e mundur. Investitorët kanë qasje në informacionin e tregut në kohë reale dhe janë në gjendje të bëjnë ndryshime të menjëhershme në portofolin e tyre. (Leoffler, 2010)

Pasuritë e paluajtshme funksionojnë shumë ndryshe. Kur një investitor blen një pronë, ekziston rreziku që shitësi të mos mbajë informacion, ose shitësi të mos ketë dijeni për problemet. Prandaj, hulumtimet dhe inspektimet janë të rëndësishme gjatë blerjes së pasurive të patundshme. Dhe nëse blini një pamje të pasurisë të padukshme, të tilla si në ankand, sigurohuni që të merrni parasysh rrezikun më të lartë kur bëni një ofertë. (Truck.L, et al, 2007).

- Heterogjeniteti

E gjithë pasuria e paluajtshme është unike për sa i përket vendndodhjes, strukturës fizike dhe financimit. Si rezultat, investitorët mund të përdorin njohuritë lokale të një komuniteti për të blerë dhe menaxhuar një portofol mjaft fitimprurës të investimeve në pasuri të paluajtshme. Kjo është arsyeja pse investitorët më të suksesshëm kanë një

ekip në secilën zonë gjeografike të investimeve të tyre në pasuri të paluajtshme, për shkak të heterogjenitetit të pasurive të patundshme (Smith.B.G, et al, 2010).

- Jolikuide

Pasuritë e paluajtshme konsiderohen jo likuide sepse nuk mund të shiten lehtë pa një humbje thelbësore në vlerë. Edhe nëse jeni duke kërkuar shtëpi, ju duhet një kohë e konsiderueshme për të blerë, rehabilituar ose për të gjetur një blerës. (Smith.B.G, et al, 2010).

Mungesa e likuiditetit është një gjë e mirë, kur bëhet fjalë për të investuar në pasuri të paluajtshme. Jashtë likuiditeti i pasurive të patundshme kontribuon për ta bërë atë një klasë të qëndrueshme, vlerësuese të pasurive për investitorët afatgjatë. (Paul Mreevy, Gary W.Eldred, 2006)

- Kosto të larta të fillimit

Kostot e investimeve në pasuri të paluajtshme janë më të larta se shumë lloje të tjera të investimeve. Kostot tipike përfshijnë kostot e blerjes dhe mbylljes, rehabilitimin dhe financimin. Fjalja e vjetër, "duhen para për të fituar para" vlen për investimet në pasuri të paluajtshme. (Whitten, 2020). Por, shpërblimi është i lartë në formën e rrjedhës së parave dhe fitimeve. Ashtu si jolikuiditeti, kostoja e lartë e blerjes së një investimi në pasuri të paluajtshme është një nga arsyet që investimi në pronë mund të jetë kaq fitimprurës. Kostot kufizojnë numrin e investitorëve në këtë klasë të asetëve, dhe për këtë arsye shtojnë stabilitetin dhe vlerësimin afatgjatë. (Eldred, 2002)

- Cenueshmëria e investimeve

Investimet në pasuri të paluajtshme mund të ndryshojnë me ndryshimin e qyteteve dhe lagjeve. Investitorët më mirë ose administrojnë personalisht investimet e tyre, ose punojnë një ekip ekspertësh për të gjetur, rehabilituar dhe menaxhuar investime në pasuri për të mbrojtur pasurinë e tyre. (Dasko, 2020)

Investimet në pasuri të paluajtshme kanë karakteristika unike që u mundësojnë investitorëve të mençur të fitojnë shumë para. Të dish të përdorësh këto karakteristika në avantazhin tënd është e rëndësishme. (Vazquez, 2015)

Ekspertët gjithmonë përpiqen të na tregojnë kur është koha e duhur për të ndërmarrë ndonjë veprim. Gjithmonë ka një kohë të duhur për të punuar. Gjithmonë ka një kohë të duhur për të blerë gjëra të caktuara. Dhe, sigurisht, ka gjithmonë një kohë të duhur për të investuar në pasuri të paluajtshme dhe për të blerë një shtëpi. (Brand, 2013)

### 2.13 PALUAJTSHMËRIA NËSE NUK I KA KRITERET E QËNDRUESHMERISË, SI VLERËSOHET?

Pasuritë e paluajtshme konsiderohen unike në atë që asnjë pasuri nuk është identike. Vlerësimi dhe krahasimi i nivelit të qëndrueshmërisë në një ndërtesë është e pamundur nëse nuk ka aftësi e përbashkët për të identifikuar dhe sasiuar nivelin e qëndrueshmërisë. (Bernard, 2004)

Aspektet e qëndrueshmërisë në mjedisin e ndërtuar, kryesisht duhet të bëjnë këto reduktime: zvogëlimin të prodhimit dhe emetimeve të gazrave serë (veçanërisht karbonit dyoksid), përdorimi i zvogëluar i burimeve natyrore, në veçanti të ujit, gazit dhe duhet ulur prodhimin e mbeturinave dhe duhet rritur riciklimin e tyre, të përmirësohet shëndetësia, komoditeti dhe siguria e banorëve, prodhimi i burimeve të ripërtrishme, mbledhja e ujit për përdorime të pijshëm dhe jo të pijshëm dhe riciklimin dhe trajtimin e ujërave të zeza dhe mbeturinave (Myers.W.G, 2012).

Dhe nëse këto koncepte nuk arrihen të një objekt banimi ose objekt rezidencial atëherë kjo vlerësohet si një paluajtshmeri me kushte 0 dhe me mundësi të vogla për jetese dhe për shitje, dhe me mundësi renovimi dhe investimi në atë zonë për arritjen e kushteve

esenciale për një jetë të qëndrueshme dhe një zhvillim të qëndrueshëm ekonomik. (Smith.B.G, et al, 2010).

Mjetet e vlerësimit nuk janë domosdoshmërisht metoda përfundimtare për të identifikuar qëndrueshmërinë në pasuritë e paluajtshme, megjithëse ata aktualisht janë duke vepruar si shtytës për diskutim dhe matje të qëndrueshmëria në treg (Lopez.D.B, et al, 2007)

Zakonisht vërehet se termat "gjelbër" dhe "të qëndrueshëm" në lidhje me ndërtesat trajtohen në mënyrë sinonime, dhe i referohen konceptit që ndërtesa të tillapërdorinburime si energji, ujë, materiale dhe tokë më efikase se ndërtesat që janë ndërtuar thjesht. (Myers.W.G, 2012).

Kryesisht, qëndrueshmëria është përqendruar në tregun e ri të ndërtesave dhe fatkeqësisht në renovimin e të vjetrave dhe ruajtjen e kulturës nuk ka ndonjë metodë ose mjet për vlerësimin e tyre ose metodën sitëarrimë të bëhen të gjelbra dhe të qëndrueshme, ndërsa si kryesor mjetet e vlerësimit të qëndrueshmërisë janë (p.sh., LEED, GREEN STAR dhe BREAM) janë përqendruar kryesisht në projektimin dhe ndërtimin e ndërtesave të reja. (Philips, 2003)

Sikur në këto metoda të përfshihet ruajtja e energjisë në ndërtesat ekzistuese, fokusi nuk do të jetë vetëm të ndërtesat e reja, por në përshtatjen e stokut të ndërtesave ekzistuese në vend të kësaj, që përbën një pjesë të konsiderueshme të stokut të pasurive të paluajtshme.

Sidoqoftë, skemat e vlerësimit janë mjete që përdoren për të krijuar një gjuhë të përbashkët, promovojnë konceptet e qëndrueshmërisë dhe përmirësojnë mënyrën në të cilën në hartojmë dhe ndërtojmë. Kryesisht, ato përdoren si pjesë e fushatës së marketingut për të tërheq blerësit dhe qiramarrësit në ndërtesë.

Dhe nuk ka shumë vende të botës që kanë sistem që në çdo ndërtesë që bëhet të arrihet qëndrueshmëria. Ka filluar Bashkimi Evropian që të hartojë konventa dhe planifikimin urban të interpretojë si qëndrueshmëri me kritere, por duhet punë dhe ligje, vetëdijesim dhe informacion rreth rëndësisë së qëndrueshmërisë në ndërtesa.

Andaj në shumë vende të botës vlerësimi i paluajtshmërive bëhet në baza të përgjithshme pa i vlerësuar kriteret e paluajtshmërisë, p.sh. në Kosovë ende nuk hyjnë në pika të forta ose në pika kryesore që i japin vlere një paluajtshmërive, zakonisht përjashtohen si pika dhe merren parasysh kriteret tjera siç kanë qenë herët, sikur lokacioni, arkitektura, zona, cilësia e ndërtimit por jo kushtimisht me materiale të rinovueshme dhe shumë pika të tjera.

Kështu që tek në një ndërtesë nëse nuk e ka qëndrueshmërinë nga shumica nuk vlerësohet dhe nuk i dihet vlera të gjithë faktorëve, mirëpo ata që kuptojnë konceptin e zhvillimit të qëndrueshëm në mjedisin e ndërtuar janë të paktë dhe fatkeqësisht si japin shumë rëndësi.

## 2.14 KRITERI SOCIAL, EKONOMIK, MJEDISOR SIPAS BASHKIMIT EVROPIAN

Zhvillimi i qëndrueshëm ka qenë prej kohësh në zemër të projektit evropian dhe Traktatet e BE u japin njohje dimensioneve të tij ekonomike, sociale dhe mjedisore që duhet të trajtohen së bashku. Një jetë me dinjitet për të gjithë brenda kufijve të planetit dhe pajtimi i efikasitetit ekonomik, përfshirjes sociale dhe përgjegjësisë mjedisore është në thelbin e zhvillimit të qëndrueshëm (Banerjee.V.A, et al, 2019).

Për gati 20 vjet, zhvillimi i qëndrueshëm ka qenë një nga objektivat themelore të Bashkimit Evropian që kur u përfshi në Traktatin e Amsterdamin si një objektiv kryesor i politikave të BE-së. Traktati i Bashkimit Evropian përcakton vizionin e BE-së për një zhvillim të qëndrueshëm të Evropës bazuar në rritje të ekuilibruar ekonomike dhe stabilitet të çmimeve, një ekonomi sociale mjaft konkurruese të tregut, që synon punësim të plotë dhe progres shoqëror, dhe një nivel të lartë të mbrojtjes dhe përmirësimit të cilësia e mjedisit (Greer.S, 2006).

Dhjetë temat e kornizës Evropiane ndjekin një rrjedhje nga ekonomik, përmes dimensioneve sociale dhe mjedisore në dimensionet globale dhe institucionale dhe mundohen të sjellin qëndrueshmëri në secilën nga këto aspekte: (Agency, 2019)

- Zhvillimi socio-ekonomik
- Konsumi dhe prodhimi i qëndrueshëm
- Përfshirja sociale
- Ndryshimet demografike
- Shëndeti publik
- Ndryshimet klimatike dhe energjia
- Transport i qëndrueshëm
- Burime natyrore
- Partneriteti global
- Qeverisje e mirë (Agency, 2019)

Bashkimi Evropian përdor një mjet certifikimi për qëndrueshmëri, LEED është një mjet vullnetar, i orientuar drejt tregut botëror. Certifikimi LEED propozon një sistem matjeje (vlerësim) i zbatueshëm për ndërtesa me përdorime të ndryshme, si për pasuritë ekzistuese ashtu edhe për ato të reja. Kjo bazohet në parime që njihen dhe pranohen nga komuniteti shkencor kombëtar. (Barlow, 2016)

Objektivat e zhvillimit të qëndrueshëm janë ndarë mes tre kategorive kryesore: ato të cilat duhen trajtuar në rang botëror: marrëdhëniet midis kombeve, individëve, brezave, ato ku fushat e mëdha ekonomike janë në pronësi publike përmes bashkimeve territoriale ( p.sh Bashkimi Evropian, Amerika e Veriut, etj..) dhe ato që janë veprimtari dhe përgjegjësi e kompanive. (Mangialardo, 2012)

Për të plotësuar nevojat e tanishme, pa u mbështetur në përdorimin pa kriter të burimeve jo të rinovueshme, politikat duhen drejtuar tek efikasiteti (teknika më të mira



që prodhojnë më shumë me sa më pak energji e lëndë të parë ), seriozitet (teknologjia të përdoret me kursim) dhe sidomos përdorimi i burimeve të rinovueshme (p.sh. diellore apo të erës nëpërmjet projekteve energjetike edhe lokale ), (Strategjia e Kosovës për mbrojtjen e mjedisit, 2005)

Megjithatë, shumë prej veprimeve e iniciativave konkrete, për të ndërtuar një të ardhme të qëndrueshme, janë bërë në nivel lokal, nga vetë komunitetet dhe qytetarët, dhe kjo është ajo që standardi ISO 37101 synon të mbështesë qëndrueshmërinë. (Myers.W.G, 2012).

Organizata Ndërkombëtare për Standardizimin (ISO) ka publikuar standardin ISO 37101 *“Zhvillimi i qëndrueshëm në komunitete - Sistemi i menaxhimit për zhvillimin e qëndrueshëm.* Standardi ISO 37101 është projektuar për të ndihmuar komunitetet të përcaktojnë objektivat e tyre të zhvillimit të qëndrueshëm dhe të zbatojnë një strategji për arritjen e tyre. (Dapaah.K.A, et al, 2009).

ISO 37101 përcakton një sërë parimesh, të cilat në standard janë referuar si "qëllimet e qëndrueshmërisë", që një komunitet kërkon të arrijë nëpërmjet një strategjie për zhvillim të qëndrueshëm, të tilla si përdorimi me përgjegjshmëri i burimeve, ruajtjen e mjedisit dhe përmirësimin e mirëqenies së qytetarët. (Kaczmarek, 2016)

Përveç kësaj, standardi kërkon që komunitetet të fokusohen mirë në çështjet e qëndrueshmërisë të tilla si qeverisja e mirë, administrimi me efikasitet i buxhetit, edukimi e arsimimi, shëndetësia dhe transporti, të cilat do të ndihmojnë të përcaktohen qartë objektivat e tyre të zhvillimit të qëndrueshëm. (Kaczmarek, 2016)

ISO 37101 është një standard i sistemit të menaxhimit. Ai përcakton hapat që një komunitet duhet të ndërmarrë për të arritur objektivat e tij për një zhvillim të qëndrueshëm, të tilla si krijimi i një plan veprimi, ndarjen e përgjegjësive dhe matjen e performancës. *“Contributing to the Sustainable Development Goals with ISO standard, 2019”*

Ashtu si standardet e tjera të sistemit të menaxhimit, ISO 37101 bazohet edhe në parimin e përmirësimit të vazhdueshëm, që do të thotë se përdoruesit rregullisht duhet të përshtatin objektivat dhe strategjinë e tyre për të siguruar se ata janë vazhdimisht në përmirësim e sipër të kushteve të komunitetit dhe ambientit ku ata jetojnë. *“Contributing to the Sustainable Development Goals with ISO standard, 2019”*

### **Zbatimi i suksesshëm i standardit do të:**

- Gjenërojnë konsensus në zhvillimin e qëndrueshëm brenda komuniteteve;
- Përmirësojnë qëndrueshmërinë, inteligjencën dhe fleksibilitetin e strategjive, programeve ose planeve të kryera nën përgjegjësinë e komuniteteve ose në territoret që ata kanë të bëjnë. (Greer.S, 2006)
- Përmirësojnë mjedisin lokal, do të krijojnë një vend më të këndshëm dhe më të shëndetshëm për qytetarët, dhe do të edukojë/përgatisë një komunitet që mund të parashikojnë më mirë dhe të përshtaten me fatkeqësitë natyrore, rëniet ekonomike dhe ndryshimet klimaterike. (Parenti, 2020).

## **3. RISHIKIMI I LITERATURËS**

### **3.1 RËNDËSIA E RISHIKIMIT TË LITERATURËS**

Pjesë për përgatitjen e një hulumtimi është edhe rishikimi i literaturës. Me anë të këtij procesi në mund të shohim se si kanë hulumtuar, menduar dhe shkruar të tjerët për temën e njëjtte që edhe në e kemi hulumtuar, dhe si do të na ndihmojnë këto njohuri për të zhvilluar dhe shtjelluar idetë për hulumtimin tonë. Procesi i rishikimit të literaturës bazohet në atë se si të tjerët i janë qasur problemit të njëjtë kërkimor. (Ownouegbuzie.A.J, et al, 2012).

Rishikimi i literaturës demonstroi supozimet themelore (propozimet) prapa pyetjeve kërkimore që janë thelbësore për propozimin kërkimor. (Valley, 2010). Rishikimi i

literaturës është i rëndësishëm sepse: ai përshkruan se si hulumtimi i propozuar ka të bëjë me kërkimin paraprak në statistikë. Kjo tregon origjinalitetin dhe rëndësinë e problemit tuaj të kërkimit. Konkretisht, hulumtimi juaj është i ndryshëm nga statistikat e tjera. Ai justifikon metodologjinë tuaj të propozuar. (Efron et al, 2019)

Rishikimi i literaturës përkatëse përfshin identifikimin sistematik, vendndodhjen dhe analizën e dokumenteve që përmbajnë informacion në lidhje me problemin e hulumtimit. Këto dokumente mund të përfshijnë artikuj, abstrakte, përmbledhje, monografi, disertacione, raporte të tjera kërkimore dhe media elektronike (Lawrence.A.Me, et al 2016).

Qëllimi kryesor i rishikimit të literaturës është të përcaktojë se çfarë është bërë tashmë në lidhje me temën tuaj, kjo njohuri jo vetëm që ju pengon të bëni pa dashjeduqe kopjuar kërkimet e një personi tjetër, kjo gjithashtu ju jep mirëkuptim dhe depërtim se siduhet ta vendosni temën tuaj brenda një kornize logjike. E thënë thjesht, rishikimi ju tregon se çfarë është bërë dhe çfarë duhet bërë. (Efron et al, 2019)

Një tjetër qëllim i rëndësishëm i rishikimit të literaturës është zbulimi i kërkimeve strategjive dhe qasjeve specifike të mbledhjes të të dhënave që kanë qenë ose nuk kanë qenë produktive në hulumtimet e temave të ngjashme me tuajat. (Gay L.R, 2006). Duke marrë parasysh rëndësinë e rishikimit të literaturës në mënyrë që një punim të jetë më cilësor, në vazhdim të këtij kapitulli do të bëhet shqyrtimi i literaturës për punimin në fjalë.

Ky shqyrtim i literaturës ka për qëllim të identifikojë atë që është aktualisht në dispozicion në literaturë rreth mjedisit të ndërtuar të qëndrueshëm dhe ndikimit të tij në vlerën e paluajtshmërive. Edhe pse nuk ka artikuj të shumtë në dispozicion në lidhje me këtë temë, shqyrtimi i studimeve aktuale për këtë çështje ka rëndësi të madhe.

### 3.2 RISHIKIMI I LITERATURËS PËR MJEDISIN E NDËRTUAR TË QËNDRUESHËM DHE NDIKIMIN E TIJ NË VLERËN E PALUAJTSHMËRIVE

Përkufizimi i zhvillimit të qëndrueshëm që përmbahet në Raportin YagBrudtland (1986) thotë: "Zhvillimi i qëndrueshëm është një metodë e një zhvillimi që plotëson nevojat e sotme pa kompromentuar aftësia e brezave të ardhshëm për të përmbushur nevojat e tyre ". (Bruftland, 1986). Ndërkohë, Samiti Botëror i 2005 sugjeron gjithashtu tre shtylla kryesore në qëndrueshmëri zhvillimi, përkatësisht: mjedisor, social dhe ekonomik. (Bruftland, 1986).

Tre shtyllat kryesore të kësaj programi i zhvillimit të qëndrueshmërisë duhet t'i kushtojë vëmendje ekuilibrit të përparësive midis përmirësimit të mjedisit, përmirësimin e cilësisë së jetës shoqërore, si dhe përmirësimin e niveleve ekonomike të shoqërisë. (Harris D. J., 2020). Qyteti i gjelbër është një qytet me mjedis të qëndrueshëm. Koncepti i gjelbër mbi atë koncept është varet nga politikat qeveritare për t'u ndërtuar qyteti i gjelbër, i shoqëruar nga fryma e komunitetit në propozimin, zbatimin dhe vlerësimin e çdo aktiviteti (Arifin, 2012)

Veprimi drejt qëndrueshmërisë përbëhet nga tre komponentë, përkatësisht:

- Komponenti i dizajnit ekologjik: menaxhimi i burimeve ujore, peizazhi urban, menaxhimi i mbeturinave, transporti dhe teknologjitë e qëndrueshme.(Reichardt, 2016)
- Komponenti ekonomik, është strategjia e fuqisë ekonomike të zhvillimit të qëndrueshëm, përfshirë ndryshimet në përdorimin e tokave vendbanimet rurale-periferike-urbane-politika e punësimit, infrastruktura dhe kostot e mirëmbajtjes, humbja e hapësirës së gjelbër të hapur, ndotja dhe bllokimi i trafikut. (Reichardt, 2016)
- Komponentët socio-kulturorë, të cilët rrisin pjesëmarrjen e komunitetit, zhvillimin bazuar në ato lokale njohuri, vlerësoni nivelin e qëndrueshmërisë së komunitetit. (Reichardt, 2016)

Strehimi është një nga gjërat që përcakton cilësinë e jetës dhe mirëqenien e njerëzve që jetojnë në të. Në hartimin dhe procesin e ndërtimit të një banese në duhet t'i kushtojmë vëmendje aspekteve të mjedisit, social, struktura kulturore dhe ekonomike e

shoqërisë. Këto janë aspekte të lidhura ngushtë dhe ndikojnë në jetën e përditshme të njerëzve si sigurinë, shëndetin dhe mirëqenien. (Schmits.A, 2009)

Strehimi është pjesë e marrëdhënies midis njerëzve dhe mjedisit të tyre procesi i strehimit kërkon një konsum të madh të burimeve natyrore (tokë, energji, ujë dhe ndërtesë) materiale), përveç produkteve që gjenërojnë mbetje, ndotje të ajrit dhe ndotje të ujit. (Schmits.A, 2009)

Një shembull e marrim për zhvillimin e qëndrueshëm është një qytet në Republikën e Indonezisë: Zhvillimi i qytetit Surabaya një qytet Indonesian është duke u zhvilluar shumë shpejtë, si manifestimet socio-ekonomike ashtu edhe ato fizike kërkojnë rregulla dhe udhëzime hapësinore për të monitoruar dhe kontrolluar rritjen e qytetit. Në procesin e zhvillimit, Surabaya duhet të mendojë treguesit e zhvillimit të qëndrueshëm, veçanërisht në lidhje me strehimin dhe aspektet e vendbanimeve që lidhen kryesisht me praninë e zonës së banimit. (*European Union Practices, 2015*)

Republika e Indonezisë është duke u përpjekur të përmbushë nevojat dhe të përmirësojë cilësinë e strehimit për njerëzit në zonat rurale dhe urbane arsyeja kryesore e tij është të arrijë qëndrueshmërinë sepse strehimi dhe vendbanimet në përputhje me nevojat themelore të njeriut, gjithashtu kanë një funksion strategjik si qendrat e edukimit familjar, kultura e çerdheve dhe përmirësimi i cilësisë së brezave të ardhshëm, si dhe manifestimi i identitetit njerëzor. (Nurhidayah, 2008)

Pasuritë e patundshme kanë qenë tradicionalisht një biznes ciklik, dhe kjo karakteristikë formoi rrënjësisht industrinë dhe vazhdon si me poshtë: Zgjerimi ekonomik, ndërtimi i fuqishëm, ngritja shfrytëzimi dhe rritja e qirave, kohëra të mira, para të lehta, financim të bollshëm në norma të mira dhe kohë të përshtatshme. (Nathan.S, et al 2008)

Sistemi i certifikimit LEED tani është miratuar në 164 vende të botës me një përqindjedomethënëse në Itali, e cila tani mund të numërojë 544 ndërtesa midis certifikatave LEED ose atyre që presin të përfundoni procedurën për më shumë se 13.9 milion metra katrorë. Llojet e projekteve të pasurive të patundshme janë përqendruar në ndërtime të reja: 72% e ndërtesave të certifikuara i përkasin kategorisë “projekti i ndërtesave dhe ndërtimit”, 11% kanë të bëjnë me operacionet e rikonstruksionit në

ndërtesat ekzistuese ndërsa 17% certifikojnë “brendësinë-projektim dhe ndërtim-ndërhyrje. (Kubba, 2017)

Në Itali, përveç certifikimeve LEED dhe BREEAM, të miratuara në veçanti për zyra dhe ndërtesa tregtare, protokolle të tjera janë përdorur për ndërtesat e banimit janë edhe CasaClima dhe SBTcoolprotokollet, të cilat përdoren gjerësisht për zhvillimet e banimit ndërsa për projektet e strehimit social Protokollin për la Trasparënzal’Aggiornamento e la Certificazione degli Appalti (ITACA) është më e zakonshme. Për më tepër prona për shitje është e detyrueshme të paraqitet me një vërtetim të energjisë me konsum mesatar të energjisë i shoqëruar me një nivel sintetik të performancës së cilësisë. (Coulson.E.N, et al, 2017)

Fatkeqësisht, ndërtesat kanë një ndikim të rëndësishëm mbi mjedisin pasi ato janë një nga burimet më të mëdha të emetimeve të CO2. Shkakton efektin serë dhe kontribuon në ngrohjen globale. Në shtetet e BE-së, ndërtesat konsumojnë më shumë se 40% të të gjithë energjisë, nga të cilat rezidenciale ndërtesa - rreth 63%. (Cottrell, 2014). Shoqata ndërkombëtare për profesionistët e menaxhimit të lehtësirave (IFMA) prezantoi udhëzuesin dhe analizuar për më shumë se 30 sisteme të ndryshme vlerësimi. (Cottrell, 2014).

Vlerësimi i qëndrueshmërisë në vende të ndryshme të realizuara nga metodologji të ndryshme dhe sisteme të ndryshme. Shumë sisteme bazohen në sistemet e tjetrit. Sidoqoftë, nuk ka shumë sisteme që mbulojnë të gjithë komponentët janë po aq domethënëse. Ndër sistemet më të njohura janë BREEM, CASBEE, GBTool, GreenGlobes, LEED. Shumica e sistemeve nuk e bëjnë këtë mbulojnë mjaftueshëm çështjet sociale, ekonomike dhe institucionale aspektet e qëndrueshmërisë (Clayton, 2018)

Gjermania ka zhvilluar dy plane rikuperimi. E paraplani i rimëkëmbjes (nëntor 2008) (31 miliardë €), i përfshirë disa masa për sektorin e ndërtimit, megjithatë, ajo konsiderua si e pamjaftueshme. Plani i dytë i rimëkëmbjes (13 janar 2009) përfshinte shpenzimet ndërmjet 17– 18 miliardë euro (nga 50 miliardë euro) për rinovim të infrastrukturës

federale, rajonale dhe lokale (rrugët, binarët, ndërtesat publike). (Edwards .J, et al, 1996)

Spanja siguroi 8 miliardë euro për autoritetet lokale për projekte të reja publike. Objektivi ishte krijimi i 200,000 vendet e punës në sektorin e ndërtimit. Franca ndau 10.5 miliardë euro për të ndërtuar 100,000 njësi sociale të strehimit si dhe për të zgjatur kredi me normë zero përblerje për herë të parë të një banese, etj. (Nugent.N, et al 1994)

Holanda mbështeti 6 miliardë euro për rigjallërimin ekonomik, ulur TVSH-në për sektorin e ndërtimit nga 21% në 6%, inkurajuan izolimin termik dhe rinovimin e ndërtesave publike; alokoi 400 milionë € për rinovimin e rretheve të vjetra dhe zonave publike, gjithashtu mblodhi statistika për ndërtimin e të papunëve, punëtorët në mënyrë që t'i mbajnë ata pas krizës. Në përgjithësi, të gjitha vendet e BE-së përfshinin masa për ringjalljen e sektorit të ndërtimit dhe pasurive të patundshme në planet e tyre të rimëkëmbjes së krizave. (Nugent.N, et al 1994)

### 3.3 RISHIKIMI I LITERATURËS DHE HIPOTEZAT

Ne hipotezat që i kemi ngritur në këtë studim ka mendime të ndryshme të profesionistëve të ndryshëm në botë, dhe duke u bazuar në vërtetimin e hipotezave tona kemi edhe disa mendime tjera që lidhjen në mënyrë direkte me hulumtimin tonë.

***Mjedisi i ndërtuar i qëndrueshëm ndikon në vlerën dhe në çmimin e paluajtshmërive sepse qëndrueshmëria është një sistem që ndikon në rritjen e vlerës së tregut të paluajtshmërive.***

Mënyra se si ne zgjedhim për të menaxhuar pasuritë e patundshme që përbëjnë mjedisin tonë të ndërtuar ka një rëndësi thelbësore, si financiare ashtu edhe shoqërore. Ekzistojnë përmirësime të vlerës së aseteve materiale dhe zvogëlimi i rrezikut afatgjatë mund të arrihet me kosto të kufizuar përmes integritit të mjedisit, social dhe qeverisjes, rreziqeve klimatike në investimet e pasurive të paluajtshme. (Beer.A, 2000)

Në pasuritë e paluajtshme, propozimi i vlerës është provuar përmes shumë numrave publikime kërkimore, vlerësime të ekspertëve dhe studime praktike të rasteve. Pronat më efikase dhe "të gjelbra" mund të zvogëlojnë shpenzimet operative, mbështesin përpjekjet për të arritur pjesën më të lartë të qirave të tregut, zvogëlimin e vendeve të lira të punës dhe periudha të pavlefshme, rreziku më i ulët i parazgjedhur i hipotekës. (United Nations, 2006)

Ndërtesat e punës me cilësi të mirë të ajrit dhe nivele të larta të ndërtimit kanë treguar se përmirësojnë produktivitetin dhe përqendrimin, zvogëloni nivelet e stresit dhe të arrihet një rritje e përgjithshme e mirëqenies së përdoruesve dhe atyre që jetojnë në atë rreth. (Beer.A, 2000). Studime evropiane kanë treguar që përmirësimi i efikasitetit të energjisë në ndërtimet e reja dhe të rinovohen ndërtesa të vjetra në Evropë, 20% mund të krijojnë mbi 750,000 vende pune deri në vitin 2020 për një investim prej rreth 40 miliardë euro në vit. (Macmillan, 2005)

Në SH.B.A., shënon ACEEE (American Council for an Energy-Efficient Economy) që për çdo 1 milion dollarë amerikanë të investuar në rinovimin e energjisë me efikasitet të ndërtesave 21 vende pune mund të hapen. Kjo është një përfitim i rëndësishëm për shoqërinë, jo vetëm në dritën e mbizotërimit nivelet e papunësisë, veçanërisht në mesin e të rinjve. Do të ishte gjithashtu ndihmojnë në stimulimin e industrisë së ndërtimit dhe mbështetjen e pasurive të patundshme në treg në afat të gjatë. (American Council for an Energy-Efficient Economy, 2019)

Hipotezat me lartë i arsyeton edhe fakti se tregu i paluajtshmërive është prej tregut më të fortë në botë dhe e mban ekonominë stabile dhe nëse arrihet qëndrueshmëria në këtë treg atëherë edhe vlera edhe çmimi rritet dhe ka efikasitet dhe efektivitet si treg:

- Sektori i paluajtshmërive konsumon mbi 40% të energjisë globale çdo vit
- 20% e emetimeve totale globale të gazrave serë kanë origjinën nga ndërtesat
- Ka një rritje të parashikuar 56% në emetimet e CO2 në ndërtimet në të ardhmen, deri në vitin 2030.
- Një rritje prej 7% në pjesën proporcionale të GHG (greenhouse gas) globale emetimet priten deri në vitin 2030. (Princen, 2009)



- Ndërtesat përdorin 40% të lëndëve të para në nivel global (3 miliardë ton në vit) (Princen, 2009)
- Ndërtesat gjithashtu kanë një ndikim domethënës dhe në rritje në aspektet e tjera mjedisore. Për shembull, deri në vitin 2030 ndërtesat pritet të përdorin 12% të ujit global të freskët, dhe gjenërojnë 30% të mbeturinave totale në Bashkimin Evropian. Forcat globale socio-ekonomike do të bëhet ndikimi i sektorit të pasurive të patundshme në mjedis edhe më i rëndësishëm në të ardhmen. Sipas shumicës së parashikimeve, deri në vitin 2030, popullsia globale do të tejkalojë 8 miliardë dhe mbi 60% të popullsisë së botës (4.9 miliardë njerëz) do të jetojnë në mjedise urbane. Kjo do të çojë në rritje të konsiderueshme në ndërtimtari dhe në rritje të çmimit e paluajtshmërive: (Princen, 2009)
- Prodhimi global i ndërtimit do të arrijë në 15.5 trilion dollarë (3.9%CAGR-Compound annual growth rate) deri në vitin 2030
- Pasuritë e patundshme të investueshme do të arrijnë 69 trilion dollarë amerikanë (60% rritje nga 2015)
- 750 qytetet më të mëdha (që përfaqësojnë 61% të pasurisë globale) do të kërkojnë:
  - 260 milion shtëpi të reja
  - 540 milion m<sup>2</sup> të hapësirës së re për zyra
  - 60 milion vende të reja pune në industri (Princen, 2009)

Edhe palët në Konferencën e KB(Kombeve të Bashkuara) për Ndryshimin e Klimës (COP21-Sustainable Innovation Forum)që u zhvillua në Paris, Francë, në dhjetor 2015,ranë dakord për një marrëveshje për të mbajtur ngrohjen globale nën 2 ° C dhe,idealisht brenda 1.5 ° C. Për të qëndruar nën pragun 2 ° C, sektori i pasurive të patundshme kërkon objektiva më të rrepta. Sipas vlerësimeve të Bankës Botërore, një ulje prej 36% në totalin e emetimit të CO<sub>2</sub> në sektorin e pasurive të patundshme kërkohen deri në vitin 2030 nëpër të qëndruar brenda pragut 2 ° C. (Cheshmehzangi.A, et al, 2019)

Kjo përkthehet në një ulje 1.25% në konsumin vjetor të energjisë dhe 3% ulje në emetimet vjetore. Qëllimi i arritjes së neutralitetit të karbonit deri në vitin 2050 do të kërkojë jo-CO2 të re, por uljen e emetimit të CO2 në energji për mjedisin e ndërtuar dhe këto janë arsye që qëndrueshmëria i duhet tregut të paluajtshmërive, do të kenë vlere, po ashtu dhe çmim dhe një ekonomi më të zhvilluar. Dhe aktualisht, 40-48% të ndërtimet e reja tregtare janë "gjelbra", krahasuar me vetëm 2% në 2005. (Cheshmehzangi.A, et al, 2019)

Shumica e stokut të pasurive të patundshme në botë e kanë të vështirë të arrijnë përmirësime mjedisore. Megjithatë, ka qenë një rritje paralele në rikontroll për të prodhuar mjedis të ndërtuar veti më të gjelbra:

- 13% (293 Mt CO2 e) e kursimeve totale të emetimeve të karbonit do të vijnë nga ndërtesa të rikonfirmuara. (Cheshmehzangi.A, et al, 2019)

- 46% e ndërtesave tregtare që do të mbulohen nga ndriçimi deri në vitin 2021. (Cheshmehzangi.A, et al, 2019)

- 25% depërtim në sistemet e menaxhimit të ndërtesave (BMS-Building Management System) për efikasitetin e energjisë pritet të realizohet deri në vitin 2021. (Cheshmehzangi.A, et al, 2019)

Investitorët në pasuritë e paluajtshme qofshin ato pronarë, blerës, ose agjent që veprojnë në operimin ose rinovimin e pasurive të paluajtshme, zhvillues në ndërtimin e aseteve të reja ose rinovimin e aseteve ekzistuese, ose investitor që operojnë ose rinovojnë asetet, të gjitha kanë qenë të interesuar për marrëdhëniet financiare dhe performancë mjedisore të pasurive të paluajtshme. (Princen, 2009)

Ekziston një organ në rritje i provave që tregojnë se ndërtimet e reja ose ndërtesat ekzistuese që mund të ofrojnë mjedisin superior ("ndërtesat e gjelbra") gjithashtu mund të ofrojnë një gamë të përfitimeve të performancës financiare të prekshme dhe jo-materiale për zhvilluesit, investitorët dhe palët e tjera të interesuara. (Princen, 2009)

### 3.4 RISHIKIMI ILITERATURËS SIPAS LIGJEVE

Ne botë ekzistojnë ligje të ndryshme që i kanëshërbyernjerëzimit dhe me specifike fushës sëpaluajtshmërive dhe menaxhimit të tyre, implementimit të Qëndrueshmërisë dhe shumë fusha të tjera që lidhen me tregun e paluajtshmërive. Strategjia Evropa 2020 (36), e miratuar nga Këshilli Evropian në 17 Qershor 2010 (37), është strategjia e re dhjetëvjeçare e BE-së për zhvillim dhe rritjen e vendeve të punës. Ajo paraqet tre përparësi që përforcojnë reciprokisht për ta bërë Evropën si vend më i zgjuar, më i qëndrueshëm dhe më gjithëpërfshirës për të jetuar. (Radermacher, 2013)

Ai parashikon kalimin në rritje inteligjente përmes zhvillimit të një ekonomie të bazuar në njohuri, hulumtim dhe inovacion. Objektiv i rritjes së qëndrueshme lidhet me promovimin e burimeve më efikase, më të gjelbra dhe tregje konkurruese. (Radermacher, 2013)

Ndërsa në vendet të cilat janë në tranzicion ende po formulohen politika dhe ligje duke u bazuar në direktivat e Bashkimit Evropian për Qëndrueshmërinë dhe tregun e paluajtshmërive. Sa i përket Shqipërisë nuk ka ndonjë ligj të veçantë për qëndrueshmëri por ligje të përafërta dhe disa udhëzime administrative për planifikimin e territorit në mënyrë të qëndrueshme dhe shfrytëzimin e burimeve natyrore. Kjo do të kontribuojë në zhvillimin e paluajtshmërive dhe në përmirësimin e mjedisit të ndërtuar.

❖ **Sipas LIGJ Nr. 107/2014 PËR PLANIFIKIMIN DHE ZHVILLIMIN E TERRITORIT,**  
Republika e Shqipërisë ka për qellim

a) të sigurojë zhvillimin e qëndrueshëm të territorit, nëpërmjet përdorimit racional të tokës dhe të burimeve natyrore; b) të vlerësojë potencialin aktual e perspektiv për zhvillimin e territorit në nivel kombëtar e vendor, në bazë të balancimit të burimeve natyrore, të nevojave ekonomike e njerëzore dhe interesave publikë e privatë, duke bashkërenduar punën për:

i) mbrojtjen e burimeve natyrore, si: toka, në veçanti toka bujqësore, ajri, uji, pyjet, flora, fauna, peizazhet; ii) krijimin e garantimin e territoreve të ndërtueshme, të organizuara në mënyrë të harmonizuar e funksionale, duke i dhënë përparësi hapësirës publike, mundësisë së banimit për të gjitha shtresat ekonomike e sociale, krijimit të infrastrukturës fizike të përshtatshme për nxitjen e investimit në ushtrimin e veprimtarive

ekonomike, sociale e kulturore, lehtësimit të përdorimit të sigurt të shërbimeve e komoditeteve publike, të transportit, komunikimit dhe infrastrukturës, përfshirë territoret e përshtatura; (LIGJ Nr. 107/2014)

iii) nxitjen e jetës ekonomike, shoqërore e kulturore në nivel kombëtar e vendor; iv) garantimin e burimeve të furnizimit të mjaftueshëm dhe veçanërisht atij jetësor; v) garantimin e kushteve të sigurisë së jetës dhe të shëndetit publik, rendit publik dhe sigurisë kombëtare; vi) nxitjen e zhvillimit të balancuar rajonal për të siguruar shpërndarje të qëndrueshme të popullsisë në vend në bazë të burimeve; (LIGJ Nr. 107/2014)

c) të nxitë veprimet e duhura për mbrojtjen, restaurimin dhe rritjen e cilësisë së trashëgimisë natyrore e kulturore dhe për ruajtjen e shumëllojshmërisë biologjike, zonave të mbrojtura, monumenteve të natyrës, zonave të ndjeshme mjedisore dhe të peizazhit; ç) të mundësojë të drejtën e përdorimit e të zhvillimit të pronës, në përputhje me dokumentet planifikuese dhe sipas legjislacionit mjedisor në fuqi; (LIGJ Nr. 107/2014)

d) të krijojë kushte të përshtatshme e të drejta dhe shanse të barabarta për banim, veprimtari ekonomike e sociale për të gjitha kategoritë sociale, kohezion ekonomik e social dhe gëzim të të drejtave të pronësisë; dh) të sigurojë që autoritetet kombëtare e vendore të planifikimit të hartojnë e të përditësojnë rregullisht dokumentet e planifikimit, sipas kërkesave të tregut dhe nevojave sociale; e) të sigurojë që autoritetet e planifikimit të bashkërendojnë veprimtaritë e tyre planifikuese për të nxitur planifikimin e harmonizuar e të integruar të territorit. (LIGJ Nr. 107/2014)

#### ❖ **Sipas LIGJI NR. 2003/14 LIGJI PËR PLANIFIKIMIN HAPËSINOR të Republikës së Kosovës**

Ligji për planifikimin hapësinor në Republikën e Kosovës luan rolin për vetëdijesimin për shfrytëzimin e hapësirës në mënyrë racionale dhe po ashtu në mënyrë specifike planifikon ndërtimin e objekteve në mënyrë të sa më të mirë, ende nuk janë futur në ligj

parimet e qëndrueshmërisë por prapë ka këshilla dhe pika ku mund t'i referohemi për një ndërtim sa me cilësor.

- (a) Bazohet në vizionin dhe caqet strategjike të propozuara nga Ministria nëpërmes pjesëmarrjes publike.
- (b) Promovon kushtet e mira të jetës, mundësi të barabarta ekonomike dhe mbrojtje të mjedisit; si dhe trashëgimisë natyrore, kulturore dhe arkeologjike;
- (c) Bazohet në raportet e sektorëve të rëndësishëm të përgatitura nga ministritë kompetente të Qeverisë së Kosovës në bashkëpunim me Ministrinë;
- (d) Bazohet në parimet ndërkombëtare të planifikimit hapësinor, zhvillimit të qëndrueshëm dhe qeverisjes së mirë me qëllim të harmonizimit me standardet Evropiane;
- (e) Merr parasysh strategjitë zhvillimore për sektor të ndryshëm, përfshirë financat, arsimin e lartë dhe studimet, telekomunikacionin, transportet, minierat, prodhimin e energjisë, burimet natyrore, toka më cilësore, sportin, dhe rekreacionin;
- (f) Përcakton afatet kohore reale dhe implikimet buxhetore të zbatimit;
- (g) Përshkruan ndikimet e mundshme kulturore, sociale, ekonomike dhe mjedisore që rrjedhin nga zbatimi i planit.

Ndërsa sipas Ligji nr. 2003/14 Neni 17

Planifikimi i ndërtimit të objekteve, përcaktohet zona, qëllimi, menaxhimi i resurseve natyrore, transporti, rekreacioni, bujqësia etj. në këtë pikë të nen 17 nëse dot'i shtohet edhe qëndrueshmëria, p.sh. lënda e parë e ndërtimit të jetë nga materialet e reklueshme, të jetë në një zone ku është lidhur qendra me periferike, mundësia e punësimit është e lehtë, menaxhimi i burimeve të natyrës dhe shfrytëzimi i tyre për energji, ujë dhe ngrohje etj.

Neni 17

17.1 Ndërtimi i objekteve mund të planifikohet vetëm në zonat ndërtimore, e përjashtimisht edhe jashtë zonat ndërtimore kur me këtë ligj kështu është përcaktuar.

17.2 Zonat ndërtimore përcaktohen me planet zhvillimore komunale, planet rregulluese urbane ose

planet hapësinore për zona të veçanta.

17.3 Ndërtimi i objekteve mund të planifikohet jashtë zonës ndërtimore për nevojat e:

- (a) mbrojtjes popullore, civile, prodhimit dhe depozitimit të lëndëve plasëse;
- (b) mbrojtjes nga zjarri dhe nga lëndët plasëse teknologjike;
- (c) menaxhimit të burimeve ujore;
- (d) transportit dhe infrastrukturave tjetër;
- (e) ndërtesave për hulumtimin dhe shfrytëzimin e lëndëve të para minerale;
- (f) rekreacionimit; dhe
- (g) objekteve të veprimtarisë së bujqësisë, pylltarisë, të gjuetisë, të peshkatarisë dhe të turizmit rural.

Kemi po ashtu edhe Ligjin për mjedisin ku thërret në krijimin e një mjedisi të shëndetshëm dhe planifikimin hapësinor sipas standardeve Evropiane. Ligji për mbrojtjen e mjedisit (Nr. 03/L-025) - Qëllimi i këtij ligji është të promovojë krijimin e mjedisit të shëndetshëm për popullin e Kosovës me sjelljen graduale të standardeve për mjedis të Bashkimit Evropian. Ligji për mbeturina (Nr. 04/L-060) . Ky ligj ka për qëllim: evitimin dhe reduktimin sa më të madh të mundshëm të gjenerimit të mbeturinave; ripërdorimi i komponentëve të përdorshëm nga mbeturinat, parandalimi i ndikimeve negative të mbeturinave në mjedis dhe shëndetin e njeriut dhe deponimi përfundimtar i mbeturinave në mënyrë të pranueshme mjedisore.

Ligji për Ujërat e Kosovës (Nr.04/L-147) Ky ligj ka për qëllim kryesorë të sigurojë zhvillimin dhe shfrytëzimin e qëndrueshëm të resurseve ujore të cilat janë të domosdoshme për shëndetin publik, mbrojtjen e mjedisit dhe zhvillimin social - ekonomik të Republikës së Kosovës; Ligji për Planifikimin Hapësinor (Nr.04/L-174) Qëllimi i këtij ligji është të sigurojë zhvillimin e qëndrueshëm dhe të baraspeshuar të planifikimit hapësinor për tërë territorin e Kosovës si vlerë e përgjithshme kombëtare, përmes qeverisjes së mirë, shfrytëzimit të përshtatshëm të tokës, mbrojtjes së mjedisit dhe trashëgimisë kulturore dhe natyrore.

Ligji për Inspektoratin e mjedisit, ujërave planifikimit hapësinor dhe ndërtimit (Nr.04/L-175) Me këtë ligj rregullohen parimet, organizimi dhe mbikëqyrja inspektuese, koordinimi i mbikëqyrjeve inspektuese, të drejtat, detyrat, autorizimet e inspektorit, të drejtat, detyrimet e subjekteve të mbikëqyrjes, procedura për kryerje të mbikëqyrjes inspektuese dhe çështje tjera me rëndësi që kanë të bëjnë me mbikëqyrjen inspektuese.

Ligji për Kimikate (Nr.04/L-197) Qëllimi i këtij ligji është menaxhimi i drejtë i kimikateve të rrezikshme, mbrojtja dhe zvogëlimi i rrezikut të mundshëm nga kimikatet, të cilat mund të ndikojnë dhe shkaktojnë pasoja të rënda për shëndetin e njeriut dhe mjedisin. Ligji për ndryshimin dhe plotësimin (Nr.03/L-153) e Ligjit për pyjet e Kosovës (Nr.2003/3) Ky ligj i definon Pyjet e Kosovës si resurse kombëtare, andaj ka për qëllim që ato të udhëhiqen në atë mënyrë që të ofrojnë rendimente me vlerë dhe në të njëjtën kohë të ruhet biodiversiteti për të mirën e gjeneratave të tashme dhe të ardhshme. Ligji për veprimtaritë hidrometeorologjike (Nr. 02/L-79) Me këtë ligj rregullohen punët hidrometeorologjike dhe mënyra e kryerjes së tyre.

Ligji për shëndetësi publike (NR. 02/L-78) E definon shëndetësia publike si disiplinë e pavarur që merret me identifikimin dhe zgjidhjen e të gjitha problemeve të bashkësisë nga të gjitha pikëpamjet shëndetësore, parandalimin e sëmundjeve, hulumtimin e etiologjisë së sëmundjeve, promovimin e shëndetit, edukimin shëndetësor dhe çështjet sociale. Ligji për veprimtaritë e ofertuesve të shërbimeve të ujësjellësit, kanalizimit

(Nr. 03/L-086) Ky Ligj ka për qëllim të rregullojë punën e të gjithë ofruesve të shërbimeve në pronësi publike e shoqërore dhe furnizuesve të ujit dhe kanalizime dhe përcakton standardet e shërbimeve.

Ligji për mbrojtjen e natyrës (Nr. 03/L-233) Ky ligj rregullon mbrojtjen e natyrës, shfrytëzimin e qëndrueshëm të sajë. Ligji për Parkun Kombëtar “Bjeshkët e Nemuna” (Nr. 04/L086) Ky Ligj e definon territorit e Bjeshkëve të Nemuna si tërësi hapësinore e cila veçohet me vlera dhe raritete natyrore, me numër të madh të ekosistemeve të rëndësishme pyjore dhe ekosisteme të tjera të ruajtura, me numër të konsiderueshëm të llojeve endemike dhe relikte, me karakteristika të pasura gjeomorfologjike,

hidrologjike dhe peizazhore që kanë rëndësi shkencore, edukativo – arsimore, kulturore – historike, rekreative - turistike dhe veprimtaritë që kontribuojnë në zhvillimin ekonomik sipas kriterëve mjedisore.

Ligji për Parkun Kombëtar “Sharri” (Nr. 04/L-087) Ky ligj e definon territorin e maleve të Sharrit si tërësi hapësinore që veçohet me vlera dhe raritete natyrore, me pyje të ruajtura, me numër të madh të ekosistemeve të rëndësishme pyjore dhe ekosisteme të tjera, me numër të konsiderueshëm të llojeve të ruajtura endemike dhe relikte, me karakteristika të pasura gjeomorfologjike, hidrologjike, si dhe me vlera shkencore, kulturore, historike, peizazhore, sportive, rekreative – turistike dhe veprimtaritë që kontribuojnë në zhvillimin ekonomik sipas kriterëve mjedisore.

Ligji për Gjuetinë (Nr. 02/L-53) Qëllimi i ligjit është ruajtja e tërësisë së ekosistemit dhe baraspeshës ekologjike, mbrojtja adekuatë e kafshëve të egra, sigurimi i mirëqenies dhe kushteve për shfrytëzim ekonomik të resurseve, nevoja për siguri dhe standardin e etikës së gjahtarëve. Ligji për vlerësimin e ndikimit në mjedis.

(Nr. 03/L-214) Qëllimi i këtij ligji është parandalimi ose zvogëlimi i ndikimeve negative të projekteve të propozuara publike dhe private dhe në këtë mënyrë të kontribuojë në ruajtjen dhe përmirësimin e mjedisit, mbrojtjen e shëndetit të njeriut si dhe përmirësimin e cilësisë së jetës. Ligji për vlerësim strategjik mjedisor .

(Nr. 03/L-015) Qëllimi i këtij ligji është që me vlerësim strategjik mjedisor të planeve dhe programeve, të sigurojë shkallë të lartë të mbrojtjes së mjedisit dhe shëndetit të njeriut.

Gjendja e Mjedisit në Kosovë 2015, Raport Agjencia për Mbrojtjen e Mjedisit të Kosovës  
93 Ligji për produktet biocide (Nr. 03/L-119) Qëllimi kryesor i këtij projektligji është që të caktojë dhe të rregullojë kushtet për vendosjen në treg dhe përdorimin e substancave aktive që përdorën për prodhimin e produkteve biocide në territorin e Republikës së Kosovës dhe me këtë të mbrojtë shëndetin e njerëzve, kafshëve dhe të mjedisit.

Ligji për taksën rrugore dhe ekologjike të automjeteve (Nr. 04/L117) Me këtë ligj rregullohet taksa rrugore për automjete të regjistruara në Republikën e Kosovës dhe vendosja e taksës ekologjike për automjetet regjistruara në Kosovë dhe për automjetet



e huaja. Taksa ekologjike ka për qëllim ngritjen e cilësisë së mbrojtjes së mjedisit. Kodi Penal i Republikës së Kosovës (Nr. 04/L082) në Kapitullin XXVIII gjegjësisht nga neni 347 deri 364 përfshin veprat penale kundër mjedisit, kafshëve, bimëve dhe objekteve kulturore.

LIGJI Nr. 04/L – 110 Ligji për ndërtim- Qëllimi i këtij ligji është përcaktimi i kornizës ligjore e cila rregullon lëshimin e lejeve ndërtimore, pajtueshmërinë me kërkesat e lejes ndërtimore dhe lëshimin e certifikatës së përdorimit brenda territorit të Republikës së Kosovës. Ky ligj rregullon ndërtimin e të gjitha objekteve ndërtimore në Kosovë, projektimin, ndërtimin, rindërtimin, rrënimin, nëse nuk është paraparë ndryshe me ligj të veçantë.

Llojet e ndërtimit janë: ndërtimi i ri (duke përfshirë instalimin), rindërtimi, riparimi – renovimi, sanimi, rehabilitimi-përmirësimi (nuk kërkon leje ndërtimi), punët ndërtimore që kanë për synim mbrojtjen e monumenteve të palëvizshme të trashëgimisë kulturore, rrënimi, ndërtime peizazhi, dhe instalimi apo ngritja e ndërtimeve të përkohshme.

Sipas ligjit për ndërtim ka shumë pika dhe fusha që kërkohet ndërtimi të jetë i detajuar dhe i rregulluar ligjërisht por fatkeqësisht në Kosovë shumë pak po merret parasysh, kemi si shembull Komunën e Prishtinës e cila afro 70% të ndërtimeve i ka pa leje ndërtimore dhe duke mos përfillur rregullat që përcakton ky ligj për materialet ndërtimore.

Sipas nenit 32 Ndalimi i produkteve ndërtimore, në rast se inspekcioni ndërtimor përcakton se materialet ndërtimore nuk përputhen me Kodin, inspekcioni mundet që verbalisht të ndaloj përdorimin e materialeve të tilla. Urdhrat verbale prodhojnë efekt të menjëhershëm.

Sipas MMPH-së, objektivi i këtij ligji është përmirësimi i procesit të legalizimit përmes rritjes së efektivitetit të procesit të legalizimit duke zvogëluar numrin e dokumenteve të kërkuara gjatë aplikimit për legalizim dhe uljes së kostos për aplikim. Në mesin e komunitetit profesionist të Kosovës ka mendime se Projektligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje ka defekte serioze. Madje sipas tyre ka nene të caktuara që janë tërësisht të papranueshme.

Po ashtu kemi edhe ligjin Ligji Nr. 02/L-26 për token bujqësore, ku me këtë ligj përcaktohet shfrytëzimi, mbrojtja, rregullimi dhe qiradhënia e tokës bujqësore, me qëllim të ruajtjes dhe mbrojtjes së potencialit bujqësor në mënyrë të përhershme, duke u bazuar në parimet e zhvillimit të qëndrueshëm. Toka bujqësore si pasuri natyrore me interes të përgjithshëm, ka mbrojtje të veçantë dhe duhet të shfrytëzohet për prodhimtari bujqësore dhe nuk mund të përdoret për qëllime tjera përveç në rastet e përcaktuara më këtë ligj dhe me dispozitat e tjera të nxjerra në bazë të tij.

Ky ligj bene të përdorim dhe të mbrojmë si duhet tokën bujqësore dhe po ashtu si pike e rëndësishme është edhe përcaktimi i destimit natyror. në Kosovë e kemi këtë problem sidomos është përcaktimi i destimit natyror sepse shumica e tokave bujqësore po kthehen në toka për ndërtim dhe pa marrë leje të veçanta e gjitha kjo është për shkak të mos zbatimit të ligjit për ndërtim dhe destim natyror.

Një nen i këtij ligji shprehimisht thotë: Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore mund të jetë i përhershëm dhe i përkohshëm. a) ndërrimi i përhershëm i destinimit të tokës bujqësore konsiderohet çdo ndërrim i destinimit i cili bëhet për ndërtimin e vendbanimeve, objekteve industriale, hekurudhave, komunikacionit rrugor, rezervuarëve të ujit, aeroportëve, linjave të ndryshme instaluese apo objekteve të tjera të cilat përgjithmonë pamundësojnë shfrytëzimin e tokës bujqësore për prodhimtari bujqësore.

b) ndërrimi i përkohshëm i destinimit të tokës bujqësore konsiderohen objektet e karakterit të përkohshëm, shfrytëzimi i mineraleve sipërfaqësore, depozitë e mbeturinave, hirit industrial dhe mbeturinat e industrisë së drurit. Toka bujqësore pas një periudhe të caktuar përsëri mund të shfrytëzohet për prodhimtari bujqësore

Krahas hartimit të legjislacionit mjedisor i është kushtuar kujdes i veçantë edhe përafrimit të legjislaturës kombëtare mjedisore me atë evropiane. Komisioni Evropian ka monitoruar progresin e harmonizimit të legjislaturës mjedisore të Kosovës me atë të BE-së dhe zbatimin e saj. Nëse e analizojmë aspektin e përgjithshëm të transpozimit të direktivave të BE-së në legjislacionin nacional arrin shkallën rreth 60%, edhe pse disa nga direktivat

mjedisore janë transpozuar 100%, (p.sh. Direktiva për Vlerësimin Strategjik Mjedisorë) por ka edhe të tjera që niveli i transpozimit është 0% (p.sh. Direktiva për ujërat larës). Në tabelën vijuese është prezantuar një përmbledhje e direktivave kryesore të BE-së për mjedisit dhe niveli i transpozimit të tyre në legjislacionin nacional mjedisorë.

Dhe duke i parë të gjitha këto ligje shohim se vendi ynë po punon në ndërtimin e një legjislacioni ku do të inkuadrohet qëndrueshmëria, është në mënyrë të ndarë pasi që ende është si nocion i panjohur në shumicën e vendeve po thërret në mjedis social ekonomik dhe ekologjik të barabartë, ku të gjithë do jetojnë të shëndetshëm me një standard të jetës ku do të ketë për të gjithë barazi dhe punë, kualifikim dhe gjendje të mirë jetësorë.

Dhe po ashtu sipas këtyre ligjeve qëndrueshmëria është vlerë e rëndësishme dhe ju jap vlerë dhe çmim i paluajtshmërive dhe duhet të punohet me rregulla strikte në çdo dimension të ndërtimit dhe po ashtu të planifikimit të mjedisit dhe vendit ku jetojmë.

#### **4. METODOLOGJIA E HULUMTIMIT**

Tek metodologjia e hulumtimit do të diskutojmë se si mund të përpilohet dizajni kërkimor, si dhe si të bëjmë më lehtë një hulumtim. Zgjedhja e metodologjisë së hulumtimit që përdoret në një hulumtim dhe që me këtë bëhet mbledhja e të dhënave dhe informacioneve është shumë e rëndësishme për rezultatet e atij hulumtimi. Këtu, do të paraqitet pjesa e hulumtimit të punimit, pjesëmarrësit e paraqitur në interviste dhe analiza e rezultateve. Metoda që në kemi përdorur është metoda kualitative me intervista gjysme të strukturuar.

Në këtë punim po ashtu është përdorur metoda krahasuese në kuadër të rishikimit të literaturës, e cila ka shërbyer për të krahasuar veprimet, periudhat e ndryshme kohore dhe mënyrat e ndërtimit të Paluajtshmërive në mënyrë të qëndrueshme në vendet e tjera. Kjo metodë e ka vlerën e vet praktike, sepse duke krahasuar dukuritë e ndryshme

shoqërore dhe praktikat e vendeve tjera e shohim se si do ta bëjmë këtë qëndrueshmëri në Kosovë.

Metode specifike është metoda kualitative e realizuar përmes intervistave me profesionist të fushës ku në jemi fokusuar që të marrim përgjigje specifike nga përvoja e tyre shumëvjeçare në fushën e paluajtshmërive, duke e vlerësuar mjedisin e ndërtuar dhe sa ndikon në rritjen e vlerës së paluajtshmërive dhe po ashtu edhe aspektet e qëndrueshmërisë a po përmbushen në mjedisin e ndërtuar.

Pas analizave të shumta dhe rishikimit të literaturës në mënyra të ndryshme, rishikimit të hulumtimeve të njëjta në botë, ne kemi arritur në përfundim dhe kemi sjelle përgjigjen e pyetjes hulumtuese.

Metodologjia e hulumtimit thjesht i referohet praktikës "si" të çdo pjese të hulumtimit. Më konkretisht, ka të bëjë me atë se si një studiues harton sistematikisht një studim për të siguruar rezultate të vlefshme dhe të besueshme që adresojnë qëllimet dhe objektivat e hulumtimit. (Derek Jansen Kerry Warren, 2020)

Sipas sociologut amerikan Earl Robert Babbie, "Hulumtimi është një kërkim sistematik për të përshkruar, shpjeguar, parashikuar dhe kontrolluar fenomenin e vëzhguar. Metodologjia e hulumtimit është rruga përmes së cilës studiuesit duhet të kryejnë kërkimin e tyre. Ajo tregon rrugën përmes së cilës këta studiues formulojnë problemin dhe objektivin e tyre dhe paraqesin rezultatin e tyre nga të dhënat e marra gjatë periudhës së studimit. (Ilgwenagu, 2016)

Ky kapitull i hartimit dhe metodologjisë së hulumtimit tregon gjithashtu se si rezultati i hulumtimit në fund do të merret në përputhje me përmbushjen e objektivit të studimit. Ky kapitull diskuton metodat e hulumtimit që janë përdorur gjatë procesit të hulumtimit. Ai përfshin metodologjinë e hulumtimit të studimit nga strategjia e hulumtimit deri në përhapjen e rezultateve. (Silyew, 2019)

Për këtë studim, metodologjia kërkimore e përdorur është ndarë në 3 faza të rëndësishme, të cilat janë:

- Qasja kërkimore
- Dizajni kërkimor
- Metoda kërkimore;

Për secilën fazë, në vazhdim të këtij kapitulli, do të bëhet një analizë e koncepteve përkatëse dhe arsyetimi për përzgjedhjen e këtyre veglave hulumtuese.

#### 4.1 QASJA KËRKIMORE

Përkëtë punim është përdorur qasja kërkimore kualitative me intervista të gjysme të strukturuara sepse punimi që e kemi hulumtuar me larte kërkon mendime nga profesionistët e fushës dhe po ashtu edhe autoret e ndryshëm mendojnë se në këto situatë duhet të përdoret metoda kualitative.

Kërkimi cilësor është një metodë që mbledh të dhëna duke përdorur metoda si bisede ose interviste. Pjesëmarrësve u bëhen pyetje të hapura. Përgjigjet e mbledhura janë në thelb jo-numerike. Kjo metodë jo vetëm që ndihmon një studiues të kuptojë se çfarë mendojnë pjesëmarrësit, por edhe pse ata mendojnë në një mënyrë të veçantë.

Kërkimi cilësor i referohet hulumtimit i cili përqendrohet në mbledhjen dhe analizimin e fjalëve (të shkruara ose të folura) dhe të dhëna tekstuale, ndërsa hulumtimi sasior përqendrohet në matjen dhe testimin duke përdorur të dhëna numerike. Analiza cilësore gjithashtu mund të përqendrohet në pika të tjera të "buta" të të dhënave, të tilla si gjuha e trupit ose elementet vizuale.(Bajragi.V, 2019)

Intervista gjysmë e strukturuar zakonisht zhvillohet në një mjedis ballë për ballë i cili i lejon studiuesit të kërkojë njohuri të reja, të bëjë pyetje dhe të vlerësojë fenomenet në këndvështrime të ndryshme. Ajo i lejon studiuesit të njohë thellësinë e faktorëve dhe pasojave ndikuese të mjedisit aktual të punës. Ka ofruar mundësi për rafinimin e përpjekjeve për mbledhjen e të dhënave dhe ekzaminimin e sistemeve ose proceseve të specializuara. (Jamshed, 2014)

Është përdorur kur studiuesi përballet me shënime të shkruara ose kufizime të dokumenteve të botuara ose dëshironte të triangulonte të dhënat e marra nga burime të tjera primare dhe sekondare të të dhënave. (Jamshed, 2014)

Llojet e metodave cilësore përfshijnë:

- ✓ Intervistë një-për-një: Kjo intervistë zhvillohet me një pjesëmarrës në një moment të caktuar. Intervistat një për një kanë nevojë për një studiues që të përgatisë pyetje paraprakisht. Studiuesi i drejton pjesëmarrësit vetëm pyetjet më të rëndësishme. Ky lloj interviste zgjat diku nga 20 minuta deri në gjysmë ore. Gjatë kësaj kohe studiuesi mbledh sa më shumë përgjigje domethënëse nga pjesëmarrësit për të nxjerrë përfundime (Silyew, 2019)
- ✓ Grupet e fokusit: Grupet e fokusit janë grupe të vogla që përbëhen nga rreth 6-10 pjesëmarrës të cilët zakonisht janë ekspertë të çështjes lëndore. Një moderator është caktuar në një fokus grup i cili lehtëson diskutimin midis anëtarëve të grupit. Përvoja e një moderatori në drejtimin e fokus grupit luan një rol të rëndësishëm. Një moderator me përvojë mund të hetojë pjesëmarrësit duke bërë pyetjet e sakta që do t'i ndihmojnë ata të mbledhin një sasi të konsiderueshme informacioni në lidhje me kërkimin. (Patel.M, et al, 2019)
- ✓ Kërkimi etnografik: Kërkimi etnografik është një formë e thelluar e kërkimit ku njerëzit vëzhgohen në mjedisin e tyre natyror. Kjo metodë është kërkuese për shkak të domosdoshmërisë së një studiuesi që hyn në një mjedis natyror të njerëzve të tjerë. Vendndodhjet gjeografike mund të jenë gjithashtu një pengesë. Në vend që të zhvillojë intervista, një studiues përjeton mjedisin normal dhe jetën e përditshme të një grupi njerëzish. (Silyew, 2019)

- ✓ Analiza e tekstit: Analiza e tekstit është paksa e ndryshme nga metodat e tjera cilësore pasi përdoret për të analizuar konstruktet shoqërore duke dekoduar fjalët përmes çdo forme të disponueshme të dokumentacionit. Studiuesi studion dhe kupton kontekstin në të cilin janë shkruar dokumentet dhe më pas përpiket të nxjerrë përfundime kuptimplota prej tij. Studiuesit sot ndjekin aktivitetet në një platformë të mediave sociale për të provuar dhe kuptuar modelet e mendimeve. (Tegbar, 2006)
  
- ✓ Studimi i Rastit: Kërkimi i studimit të rastit përdoret për të studiuar një organizatë ose një entitet. Kjo metodë është një nga opsionet më të vlefshme për modernin. Ky lloj kërkimi përdoret në fusha si sektori i arsimit, studime filozofike dhe studime psikologjike. Kjo metodë përfshin një zhytje të thellë në kërkime të vazhdueshme dhe mbledhjen e të dhënave. (Sileyew, 2019)
  
- ✓ Përparësia e përdorimit të intervistave si metodë është se lejon të intervistuarit të ngrenë çështje që intervistuesi mund të mos i ketë pritur dhe transkriptuar. (Sileyew, 2019)

#### 4.1.1 Qasja kualitative

Ne në studimin tonë kemi përmendur Kosovën si shtet shembull për matjen e ndikimit të mjedisit të ndërtuar në vlerën e paluajtshmërive dhe si shembull kemi marrë Prishtinën duke u bazuar në rishikimin e literaturës dhe po ashtu në intervistat tona, pasi që është fokusuar i gjithë ndërtimi në Prishtinë dhe kemi më të lehtë të analizojmë mjedisin e ndërtuar. Nuk kemi përmendur qytete të tjera, sepse përderisa një kryeqytet ka një kaos të vërtetë në fushën e ndërtimit dihet se si mund ta kenë qytetet tjera.

Jemi fokusuar në mënyrë të përgjithshme në çdo objekt banimi pasi që edhe intervistuesit nuk i kemi pasur nga rajoni i njëjtë dhe si shembull konkret e kemi përmendur edhe me lart kryeqytetin e Kosovës.

Kërkimi cilësor përcaktohet si një metodë e hulumtimit të tregut që përqendrohet në marrjen e të dhënave përmes një komunikimi të hapur dhe bisedor. Kjo metodë nuk ka të bëjë vetëm me "çfarë" mendojnë njerëzit por edhe "pse" ata mendojnë kështu. (Aliaga, 2005)

Kërkimi cilësor (QR) është mënyra për të fituar një kuptim më të thellë të një ngjarjeje, organizate ose kulture. Në varësi të llojit të fenomenit që po studioni, QR mund t'ju japë një kuptim të gjerë të ngjarjeve, të dhënave në lidhje me grupet njerëzore dhe modeleve të gjera prapa ngjarjeve dhe njerëzve. Ndërsa kërkimi tradicional i bazuar në laborator kërkon një "diçka" specifike në mjedisin e testimit, kërkimi cilësor lejon që kuptimi, temat ose të dhënat të dalin nga studimi. (W.H, 2002)

Kërkimi cilësor përdor metoda jo-statistikore për të kuptuar rreth një popullsie. Me fjalë të tjera, nuk keni të bëni me numrat që do të gjeni në kërkimet sasiore. Për shembull, le të themi që projekti juaj kërkimor do të përgjigjej në pyetjen "Pse njerëzit blejnë ushqim të shpejtë?". Në vend të një studimi (i cili zakonisht mund të analizohet me matematikë), ju mund të përdorni intervista të thelluara për të kuptuar më thellë motivet e njerëzve. Një ndryshim tjetër i madh midis kërkimit cilësor dhe sasior është se QR zakonisht kryhet në një mjedis natyror (Për dallim nga një laborator). (Aliaga, 2005)

## 4.2 DIZAJNI KËRKIMOR

Dizajni kërkimor për këtë studim është bazuar në disa hapa:

1. Së pari është bërë rishikim i literaturës për zhvillimin e qëndrueshëm dhe paluajtshmëritë
2. Gjatë hapit të dytë janë mbledhur të dhënat e nevojshme përmes intervistës .
3. Gjatë hapit të tretë, është bërë analizimi i të dhënave
4. Dhe në fund, janë paraqitur gjetjet e hulumtimit dhe rekomandimet.



Funksioni i një modeli kërkimi është të sigurojë që provat e marra ju mundësojnë të trajtoni në mënyrë efektive problemin e kërkimit sa më qartë, (Bordens, et al 2002). Në hulumtimet e shkencave shoqërore, marrja e provave të rëndësishme për problemin e hulumtimit zakonisht përfshin specifikimin e llojit të provave të nevojshme për të provuar një teori, për të vlerësuar një program ose për të përshkruar me saktësi një fenomen. (Merriam.SH, et al, 2015)

### 4.3 METODAT KËRKIMORE

Për këtë studim është përdorur pyetësi (interviste) si metodë kërkimore. Platforma google është përdorur për të e vendosur pyetësin online. Pyetësi përbëhet nga 21 pyetje, të ndara në mënyrë jo-proporcionale në 2 seksione. Fillimi i pyetësit përmban një hyrje për hulumtimin, një shpjegim se çfarë do të ndodh me përgjigjet, për çka do të shërbejë pyetësi, një shënim për kofidencialitetin e informacioneve dhe informacione tjera të nevojshme.

#### 4.3.1 Variablat e studimit

Të gjitha pyetjet e pyetësit janë pyetje të hapura dhe duhet mendim profesional për secilën, përveç pjesës së parë që janë të dhëna të përgjithshme. Intervista është përdorur për të kuptuar dhe analizuar marrëdhënien në mes variablës së varur dhe variablave të pavarura.

Variablat janë kategorizuar si në vazhdim:

#### **Variabla e varur:**

- Zhvillimi i qëndrueshëm

#### **Variablat e pavarura:**

- Tregu i paluajtshmërive
- Planifikimit urban
- Faktorit social
- Shkollat
- Kopshtet
- Punësimi
- Faktorit ekonomik
- Hapja e fabrikave
- Përkrahja e bujqësisë
- Faktorit mjedisor
- Ngrohja globale
- Qëndrueshmëria
- Arkitektura
- Klima

Pjesa e parë e pyetësorit përmban pyetje në lidhje me të dhëna demografike. Pjesa e dytë përbëhet prej pyetjeve të cilat kanë të bëjnë me njohuritë për qëndrueshmërinë, paluajtshmëritë, faktorët e qëndrueshmërisë. Dhe pjesa e fundit përbëhet po ashtu prej mendimeve profesionale dhe mundësisë se implementimit të zhvillimit të qëndrueshëm në paluajtshmëritë reale dhe ato që do të ndërtohen.

Tek faktori social kemi analizuar afërsinë e vendbanimeve me shkollat, çerdhet dhe po ashtu edhe punësimin e njerëzve, shkollimin e tyre dhe përkrahjen e njerëzve në kualifikim.

Tek faktori ekonomik kemi analizuar zhvillimin ekonomik të vendit në hapjen e vendeve të reja të punës, të hapjes së fabrikave të ndryshme, përkrahjen e bujqësisë dhe po ashtu edhe forcimin e zhvillimit të shtetit.

Tek faktori mjedisor kemi analizuar ngrohjen globale, mbeturinat, klimën, gjelbërimin, përdorimin e materialeve të riciklueshme, qëndrueshmërinë, arkitekturën dhe shumë pika të tjera.

Ekzistojnë shumë opsione të ndryshme për sa i përket mënyrës se si vazhdoni të grumbulloni të dhëna për studimin tuaj. Sidoqoftë, këto mundësi mund të grupohen në llojet e mëposhtme. (Rich.R, et al, 2018)

#### 4.4 ANALIZA E TËDHËNAVE

Studimi i tanishëm gjithashtu përdor metodën cilësore të hulumtimit, e cila përfshin gjysmë të strukturuar intervista me 20 pjesëmarrës. Një metodë kërkimore cilësore përdoret për të eksploruar situata komplekse, të cilat nuk mund të përcaktohen lehtë. Hulumtimi cilësor na mundëson të gjejmë përgjigje të besueshme për pyetjen kërkimore të paraqitur. Metoda cilësore siguron detaje të ndërlikuara të fenomeneve, të cilat nuk mund të nxirren përmes metodave sasiore. (Creswell.J, et al, 2018)

Teknika e hulumtimit cilësor është teknikë më ndërhyrëse dhe më pak e strukturuar si metodë sasiore, e cila i mundëson intervistuesit të fitojë në thellësidepërtim në lidhje me temën e hulumtimit . (Creswell.J, et al, 2018)

Metoda cilësore e hulumtimit parashikon një sërë teknikash të ndryshme të mbledhjes së të dhënave si intervistat, fokus grupet dhe vëzhgimet dhe përshkruan analizën cilësore si analizën e të dhënave të marra nga transkriptimet e intervistave, e cila varet nga aftësitë analitike dhe integruese të studiuesit dhe njohuritënë lidhje me kontekstin ku mblidhen të dhënat. (Chin, 2002)

Intervistat u organizuan në mënyrë virtuale për shkak të pandemisë që ka kapluar botën, dhe në kemi përzgjedhur profesioniste të fushës dhe kemi realizuar intervistat përmes GoogleForms. Emrat e pjesëmarrësve u koduan. Protokollin e rreptë të hulumtimit përfshiu ruajtjen e privatësisë dhe anonimitetit të të anketuarve, përkufizimin e hulumtimit pyetje në fillim të intervistës.

Por u munduam të jemi në kontakt me të gjitha palët që morën pjesë në këtë hulumtim duke mbajtur kontakt në rast pyetjeve dhe nëse nuk kanë kuptuar ndonjë pjesë të pyetjes. Studimi i tanishëm përdor një madhësi të mostrës prej 20 pjesëmarrësit. Sipas

Creswell (1998), 5-25 pjesëmarrës janë të mjaftueshëm në aspektin cilësor hulumtim Vizitor etj. (2006) sugjeron që të paktën 15 pjesëmarrës duhet të marrin pjesë në hulumtim cilësor duke përdorur intervista gjysmë të strukturuar.

Marrja e mostrave homogjene me qëllim përdoret kur studiuesi zgjedh anëtarët e mostrës që ndajnë një karakteristikë të përbashkët të tillë si profesion ose përvojë e veçantë. Në këtë studim, arkitektët, inxhinierët e ndërtimit, objektet menaxherë, zhvillues të pasurive të patundshme dhe një profesor i pasurive të patundshme që kanë përvojë në u zgjedhën përshtatjet, rinovimet, rehabilitimet dhe njohuritë rreth qëndrueshmërisë fuqia e marrjes së mostrave me qëllim qëndron në zgjedhjen e duhur të të anketuarve që kanë shumë informacion në lidhje me temën.

Të gjithë të anketuarit i kanë të dyja praktike dhe përvojën teorike të përshtatjes dhe qëndrueshmërisë. Kriteret minimale për përzgjedhja është deri pesë vjet përvojë në adaptime, rinovime dhe me efikasitet të energjisë rikonstruksioni Kampionimi është homogjen pasi të gjithë ata kanë përvojë pune në projekte të efikasitetit të energjisë dhe kanë marrë pjesë të paktën në një projekt adaptimi të ripërdorimit. Gjithashtu, pjesëmarrësit e intervistës u zgjedhën bazuar në interesin e tyre të lartë personal në hulumtimin nga i cili varet pasuria e të dhënave të mbledhura.

#### 4.5 INTERVISTA

Intervistat janë një mënyrë për të mbledhur të dhëna për kërkime. Të dhënat e mbledhura zakonisht, megjithëse jo gjithmonë, kanë natyrë cilësore. Intervistat zakonisht përdoren për të eksploruar një temë ose tema në thellësi të konsiderueshme me disa njerëz. në kemi realizuar gjithsej 20 intervista me profesionistë të fushës.

Ato nuk janë në përgjithësi shumë të dobishme për të marrë përgjigje për pyetje të drejtpërdrejta nga një numër i madh njerëzish, kur një pyetësor mund të jetë më i dobishëm është kur zhvillohet më me pak njerëz. (Tashakkori.A,et al, 2008)

Megjithëse intervistat janë të dobishme për marrjen e informacionit të thelluar, ato kanë nevojë për planifikim të kujdesshëm. Në përgjithësi intervistat janë më të dobishme kur

dëshironi të zbuloni këndvështrimin e dikujt dhe pse ata e mbajnë atë pikëpamje, veçanërisht kur informacioni ka të ngjarë të jetë i ndjeshëm në fusha të ndryshme. (Newman.I et al, 1998)

#### 4.6 MOSTRA

Në rastin e studimit tonë kanë marr pjesë 20 respondentë (profesionistë fushe)ne këtë hulumtim ne kemi përdorur mostrën e qëllimshme si teknikë probabiliteti për intervistat kualitative. Të anketuarit janë përzgjedhur në bazë të eksperiencës së tyre, në bazë të gjykimit tonë dhe kriterëve të caktuara të anketës. Motivi kryesorë i mostrave të qëllimshme ka të bëjë me përzgjedhjen e duhur të anketuarve të cilët posedojnë informacione të mundshme rreth temës së përzgjedhur.

Studiuesit shpesh besojnë se ata mund të marrin një mostër përfaqësuese duke përdorur një gjykim të shëndoshë, i cili do të rezultojë në kursim të kohës dhe parave ”

Metoda me qëllim marrjen e mostrave mund të dëshmojë të jetë efektive kur vetëm një numër i kufizuar i njerëzve mund të shërbejnë si burime të të dhënave kryesore për shkak të natyrës së dizajnit të hulumtimit dhe qëllimeve dhe objektivave (Combes, 2019). Gjithashtu, të gjithë respondentët janë siguruar se të dhënat e tyre do të trajtohen me besueshmëri dhe konfidencialitet, dhe do të përdoren vetëm për qëllimet e këtij studimi.

Procedura e intervistës bëhet e lehtë për shkak të standardizimit të ofruar nga intervistat e strukturuar. Meqenëse fusha e detajeve tashmë është konsideruar gjatë hartimit të intervistës, informacioni më i mirë mund të merret dhe studiuesi mund të analizojë problemin e hulumtimit në një mënyrë gjithëpërfshirëse duke bërë pyetje të sakta kërkimore. Meqenëse struktura e intervistës është fikse, ajo shpesh gjeneron rezultate të besueshme dhe ekzekutohet shpejt. (Denzin, 2018)

Forma e realizimit të intervistave ka qene përmesgooleZoom, online ose në mënyrë virtuale. Kërkimi në internet po rritet gjithnjë e më shumë sepse konsumatorët po migrojnë në një botë më virtuale dhe është më mirë që secili studiues të përshtatet me këtë ndryshim. (Goundar, 2012)

Rritja e njerëzve me akses në Internet e ka bërë të popullarizuar që intervistat përmes postës elektronike ose faqes në internet të dallohen midis llojeve të intervistave më të përdorura sot. Për këtë asgjë më mirë sesa një sondazh në internet. Gjithnjë e më shumë konsumatorë po kthehen drejt blerjeve në internet, prandaj ata janë një vend i shkëlqyeshëm për të qenë në gjendje të kryejnë një intervistë që do të gjenerojë informacion për vendimmarrjen e saktë.

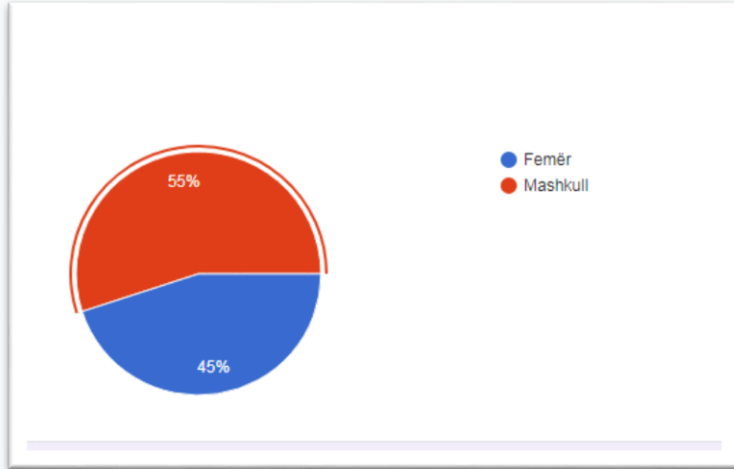
Pra në këtë hulumtim mostra është e qëllimshme dhe homogjene. Janë intervistuar 20 persona të cilët janë kryesisht nga zyrtarët e (MMPH) Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, arkitektët dhe inxhinierët e ndërtimtarisë, agjentë të paluajtshmërive dhe vlerësues të licencuar të paluajtshmërive si njohës të rrethanave të ndërtimit të cilët kryesisht punojnë edhe në biznese private.

#### 4.6.1 Pjesëmarrësit

Nga analiza e të dhënave të mbledhura nga intervista, kemi këto informacione për pjesëmarrësit në interviste:

**Tabela 1** përfaqëson gjininë e pjesëmarrësve ku prej tyre 55 % janë meshkuj dhe 45% janë femra.

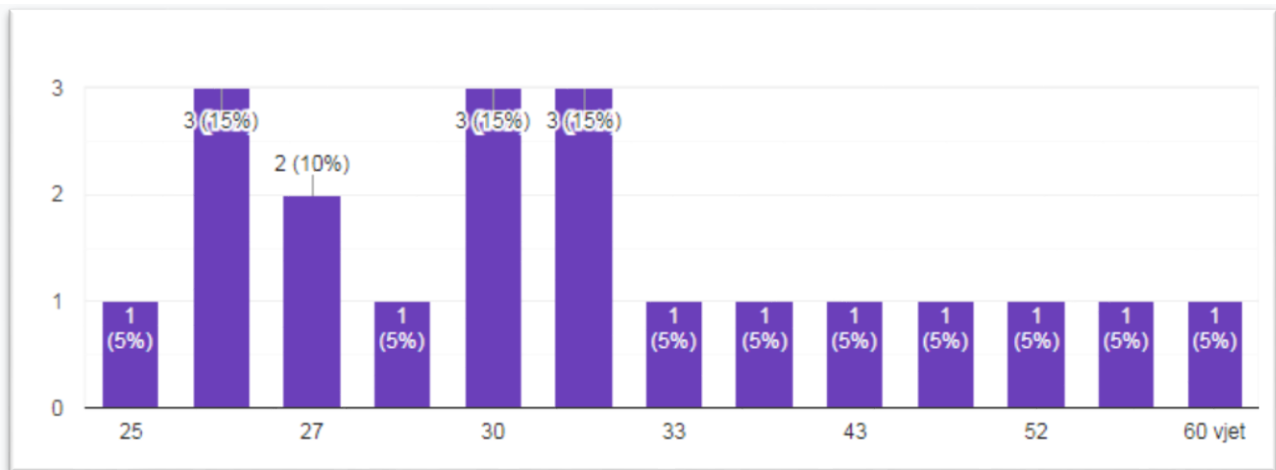
**Gjinia**



Burimi: Pyetësi i realizuar nga autori.

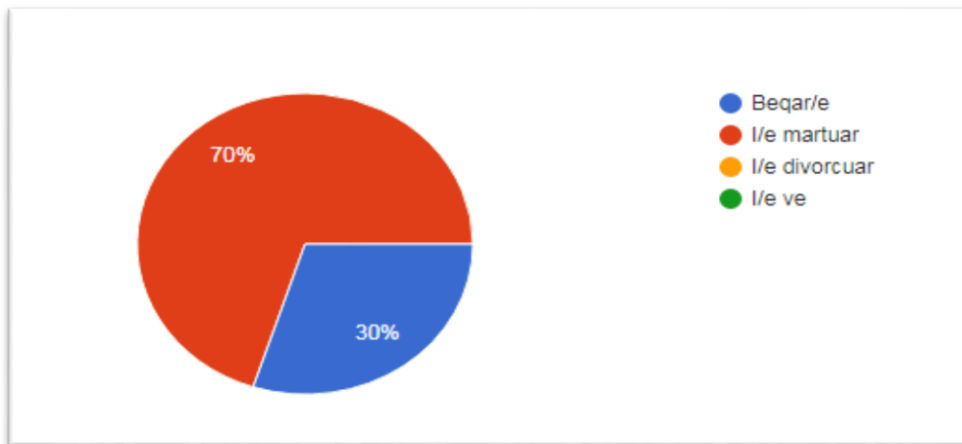
**Tabela 2**, përfaqëson moshën e pjesëmarrësve:

Mosha



Burimi: Pyetësi i realizuar nga autori

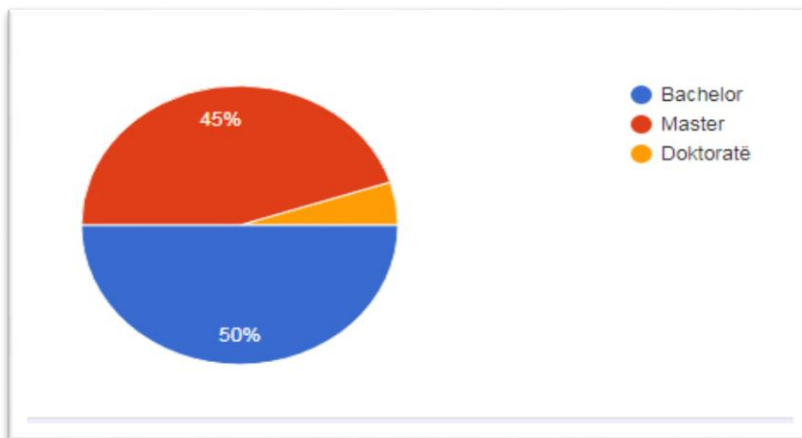
**Tabela 3**, përfaqëson statusin martesor të pjesëmarrësve, meqë rast 70% e pjesëmarrësve janë deklaruar të martuar.



Burimi: Pyetësi i realizuar nga autori

**Tabela 4**, përfaqëson nivelin e shkollimit të pjesëmarrësve, meqë rast 50% kanë deklaruar se kanë përfunduar studimet baçelor, ndërsa 45% e pjesëmarrësve kanë deklaruar se kanë përfunduar studimet master dhe 1 % doktorate. Detaje më të hollësishme për deklaratimet e pjesëmarrësve, janë paraqitur në figurën në vijim

#### Niveli i shkollimit

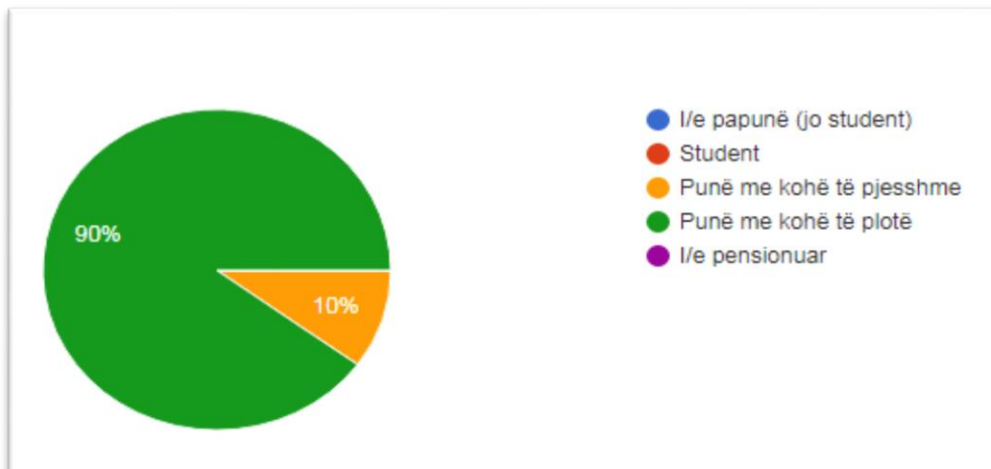


Burimi: Pyetësi i realizuar nga autori

**Tabela 5**, përfaqëson statusin e punësimit të pjesëmarrësve, meqë rast 90% e pjesëmarrësve janë deklaruar si punonjës me kohë të plotë dhe 10% punonjës me kohë të pjesshme.

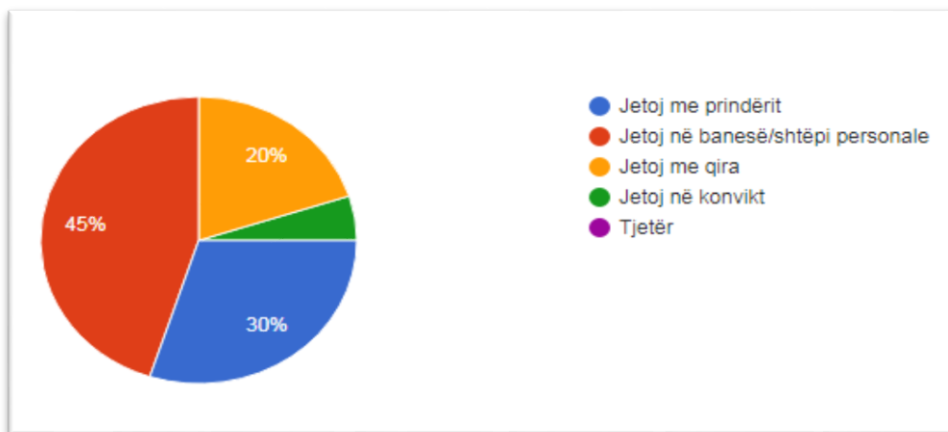
#### Statusi i punësimit





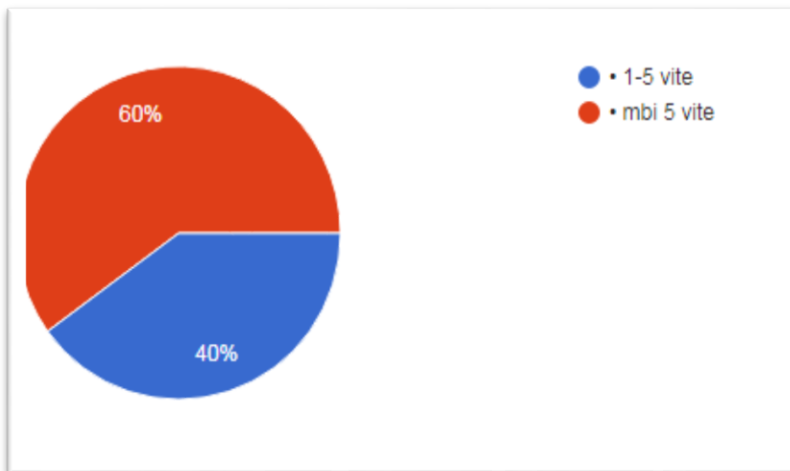
Burimi: Pyetësi i realizuar nga autori

**Tabela 6**, përfaqëson vendbanimin e pjesëmarrësve, meqë rast 45% e pjesëmarrësve janë deklaruar se jetojnë në banesë apo shtëpi personale dhe 30% jetojnë me prindër 20 % jetojnë me qira . Detaje më të hollësishme janë paraqitur në figurën në vijim.



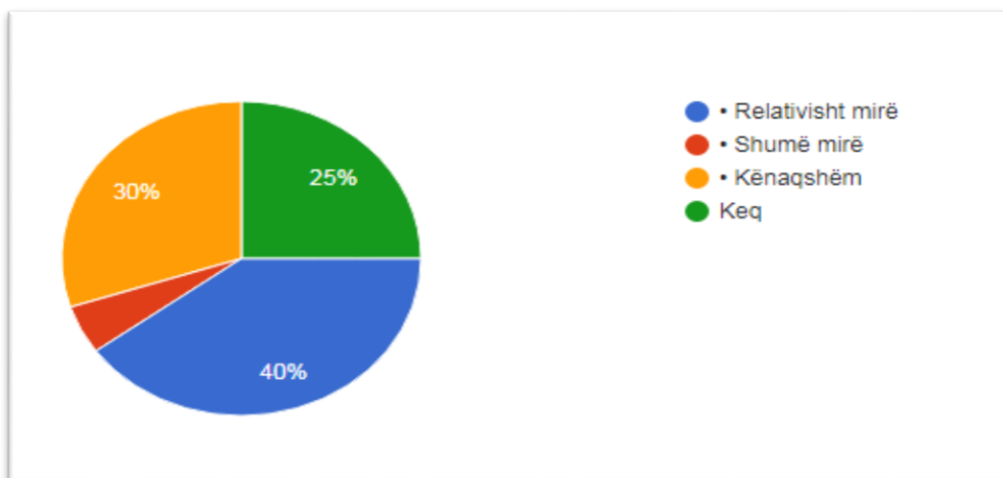
Burimi: Pyetësi i realizuar nga autori

*Tabela 7, paraqet kohen sa punojnë të intervistuarit, dhe 60% punojnë mbi 5 vite, ndërsa 40% 1 deri 5 vite*



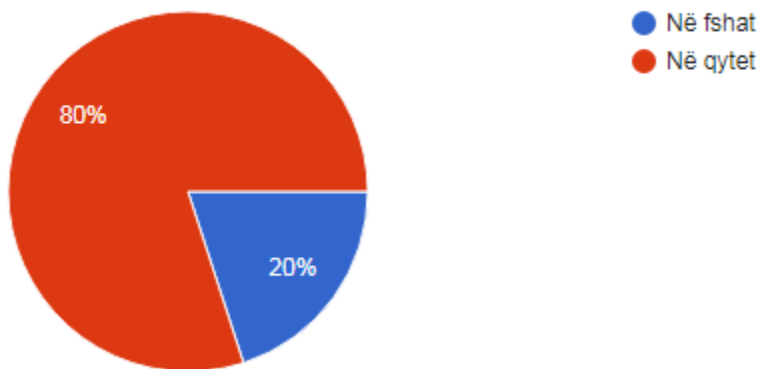
Burimi: Pyetësi i realizuar nga autori

Tabela 8, paraqet mendimin e përgjithshëm për gjendjen e paluajtshmërive në Prishtinë, ku 40% mendojnë që është relativisht mirë, 30% mendojnë që është kënaqshëm, 25% mendojnë keq dhe 5% mendojnë që shumë mirë.



Burimi: Pyetësi i realizuar nga autori

Tabela 9, paraqet mendimin e shumicës ku dëshirojnë të jetojnë, shumica e tyre d.m.th. 80% e duan qytetin dhe kjo na tregon se çështja për implementimin e qëndrueshmërisë në shtetin tonë duhet të jetë më e shpejtë sepse do të kemi një vend ku të gjithë do përqendrohen në qytete dhe nuk do të arrihet qëndrueshmëria, pasi që kriter i rëndësishëm i qëndrueshmërisë është lidhja e qendrës me periferinë.



*Burimi: Pyetësi i realizuar nga autori*

#### 4.6.2 Protokoli për intervistën kualitative

Qëllimi i intervistës është gjithmonë arritja e një rezultati në fund. Përmes intervistës në kemi arritur që të përfitojmë rezultate përmes pyetjeve të cilat ndihmuan që punimi të formulohet në mënyrën më të mirë të mundshme.

Intervista është zhvilluar online përmes Googleforms. Mostra e qëllimshme është kryesisht homogjene pasi që të anketuarit janë kryesisht nga i njëjti profesion, respektivisht punëtor të sektorit të paluajtshmërive, të ndërtimit si, arkitekt, mbikëqyrës të ndërtimit, vlerësues, ndërtimtarë dhe arkitekt në tregun e paluajtshmërive.

Hulumtimi ynë ka për qëllim të vlerësojë dhe të gjejë qëndrueshmërinë në mjedisin e ndërtuar, dhe në atë që do të ndërtohet, dhe po ashtu ndryshimin e vlerës dhe çmimit se paluajtshmërive, andaj është dashur që të gjithë të anketuarit të jenë të kësaj fushe/profesionit që punimi të përfitoj nga gjetjet e përgjigjeve të të anketuarve.

Ka pasur raste nga ata që punojnë me vite në fushën e paluajtshmërive dhe nuk kanë pas njohuri rreth qëndrueshmërisë dhe me është dashur ta ndërrojë personin dhe ta gjejëdikë tjetër për interviste, ka pasur nga ata që kanë menduar që e kam ngatërruar termin sepse qëndrueshmëria nuk ka lidhje me paluajtshmëritë, dhe ka pas nga ata që faktorin social e kanë konsideruar si të tepërt në faktorët e qëndrueshmërisë, faktori ekonomik, dhe mjedisi nga disa është vlerësuar.

Intervista ka zgjatur 1 muaj, duke iu përshtatur kohës se të intervistuarve pasi që edhe situata ka qenë në kohën e pandemisë dhe ka ndodhur që më së shpejtë dashur të pres personat deri sa të shërohen. Intervista është bërë në mënyrë virtuale, dhe me këtë metodë janë siguruar gjetjet për hipotezën I dhe II.

Intervistat i kemi koduar si me poshtë. P.sh.Respodenti 1(R1), Respodenti i dytë(R2)... e kështu me radhë.

## **5. REZULTATET**

Gjatë këtij kapitulli, do të bëhet analizimi i të dhënave të cilat mundësojnë vërtetimin e hipotezave të studimit. Të dhënat që do të analizohen, janë pjesa tjetër e të dhënave të mbledhura nga intervista, të cilat nuk janë paraqitur me herët si tabelë më grafike.

### **5.1 SHTJELLIMI I HIPOTEZAVE**

Në këtë kapitull do të diskutojmë rreth hipotezave të cilat i kemi ngritur që në fillim të këtij punimi akademik. Duke u bazuar në rishikimet e literaturës, materialeve të ndryshme shkencore dhe mendimeve të profesionistëve, kam arritur të përmbledh gjetjet në bazë të hipotezave. Realizimi i këtij punimi ka kërkuar një intensitet të lartë të punës dhe në disa raste ka qenë rrugëtim i vështirë, sidomos tek pjesa e literaturës dhe zhvillimit të

intervistave dhe vërtetimit të hipotezave ju kemi bashkangjitur edhe mendimet e profesionistëve të fushës për t'i argumentuar me shumë hipotezat e ngritura me lartë.

Përmes këtij punimi do të sjellim diçka të re tek qytetaret dhe po ashtu tek profesionistët e fushës, tek institucionet shtetërore dhe akterëtjtërështetërorë. Gjetjet nga hipotezat e ngritura do të vërtetojnë se zhvillimi i qëndrueshëm përveç që ndihmon në rritjen e vlerës se paluajtshmërive ndikon edhe në zhvillimin e ekonomisë dhe shtetit. Në këtë seksion në do të përqipemi që të paraqesim gjetjet tona duke u bazuar në komentet e të intervistuarve .

Kur bëhet fjalë për të gjeturat e hulumtimit kualitativ, vlen të theksohet se ekzistojnë dy qasje për analizimin e të dhënave kualitative (edhe pse secili mund të trajtohet në mënyra të ndryshme): si qasja deduktive dhe qasja induktive. Qasja deduktive përfshinë përdorimin e një strukture apo kornize të paracaktuar për të analizuar të dhënat. Në thelb, studiuesi imponon strukturën apo teorinë e tyre mbi të dhënat dhe pastaj përdor këto për të analizuar transkriptet e intervistimit.

Kjo qasje është e dobishme në studimet ku studiuesit tashmë janë në dijeni të përgjigjeve të mundshme të pjesëmarrësve. Në anën tjetër, qasja induktive përfshinë më pak analizimin e të dhënave apo nuk e përfshinë teorinë e paracaktuar, strukturën apo kornizën dhe përdor të dhënat aktuale për të nxjerrë strukturën e analizës.

Në këtë pjesë të këtij punimi, paraqiten gjetjet e hulumtimit të bërë nga pyetëtori kualitativ i plotësuar nga ekspertë të fushave të paluajtshmërive. Të gjitha pyetjet e pyetëtorit kualitativ, është dashur të kenë një lidhje me hipotezat e paraqitura. Analiza e përgjithshme që është bërë me pyetëtorin, kemi konstatuar se pyetjet të cilat kanë lidhje të drejtpërdrejtë me temën janë këto pyetje:

1. Në çfarë gjendje mendoni se janë paluajtshmëritë në Prishtinë?
2. Ju si ekspert i fushës a keni njohuri për mjedisin e ndërtuar të qëndrueshëm në përgjithësi, nëse po na shpjegoni me pak fjalë?
3. Çka është mjedisi i ndërtuar sipas jush (ju lutem me pak fjale)?

4. Faktorët që një paluajtshmëri aktuale ose që do ndërtohet qëtebëhet e qëndrueshme janëfaktorët socialë, ekonomikë dhe ekologjikë? Si mendoni ju si arrihet qëndrueshmëria me kombinimin e tyre, përshkruaj me pak fjalë?
5. Si mendoni ju, çka përfshihet në faktorin kulturor si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?
6. Si mendoni ju, çka përfshihet në faktorin ekonomik si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?
7. Si mendoni, çka përfshihet në faktorin social si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?
8. Kur investojmë në blerje tëpaluajtshmërisë ose hapjen e një biznesi çka duhet të shikojmë dhe fokusohemi që të plotësohen kushtet ideale ju lutem detaje profesionale?
9. Si mendoni a është më e rëndësishme faktori social, mjedisor apo ekonomik për ju si profesioniste i fushës?

## 5.2 GJETJET E HIPOTEZËS SË PARË NGA INTERVISTA

Gjatë formulimit të pyetjeve të intervistës jemi munduar të gjejmëpërgjigje për hipotezat tona si me anën e profesionisteve të fushës, ashtu edhe me mbështetje të literaturës së ndryshme nga të cilat kanë punuar me këtë temë në vendet e tyre.

***Hipoteza 1: Zhvillimi i qëndrueshëm i mjedisit të ndërtuar ndikon në rritjen e vlerës se paluajtshmërive***

Pyetjet që lidhen me hipotezën e parëdo t'ibashkëngjisimpërgjigjet nga profesionistët e fushës.

**Sa kanë njohuri për mjedisin e ndërtuar të qëndrueshëm disa mendime nga profesionistet:**

*Sipas R1: Mendoj që ndërtimi është në nivel, si dhe çdo dite po avancon tregu si i ndërtimit po ashtu edhe kërkesat e klientëve po shkojnë drejt avancimit, p.sh. sistemet smarhome, fasada ventilueseetj., (Pra, në thelb shumica e kanë kuptuar se*

çfarëështëndërtimi i qëndrueshëm dhe çfarë po përmirësohet për çdo ditë), ndërsa sipas R2 thotë se: Mendoj që ndërtimet në Kosovë në përgjithësi janë shumë keq, së pari janë pa plan urbanistik e pastaj edhe cilësia e ndërtimit është shumë e keqe, do të thotë se plani urbanistik ndikon që ndërtimet të arrijnë qëndrueshmërinë. Disa nga responentet mendojnë që nëse përmirësimi i ligjit arrihet atëherë jemi një hap drejt krijimit të qëndrueshmërisë, sipas R3: Ligji për ambientin duhet të mbizotërojë ligjet dhe normat qoftë urbanistike ose ndërtimore.

Po ashtu disa nga profesionistët e fushës e shohin si të përshtatshëm dhe me zgjidhje nëse ligjet tona i përshtaten konventave të bashkimit Evropian ku edhe thotë R4 se: Mjedis i ndërtuar i qëndrueshëm mendoj që konsiston në përdorimin e të gjitha aspekteve, materialeve të cilat i përshtaten normave të një ambienti ekologjik sipas standardeve evropiane.

Mjedis i cili i plotëson nevojat sociale ekonomike dhe mjedisore duke ekuilibruar të trikomponentët, thotë R6, po ashtu edhe sipas R9 thuhet se qëllimi i zhvillimit të qëndrueshëm është të krijojë modele të qëndrueshme në tre aspekte e veprimtarive njerëzore: ekonomike, sociale dhe ekologjike.

Disa nga responentet mendojnë se Prishtina në tersi në aspektin e ndërtimeve është shndërruar në një kaos të vërtetë dhe është shumë larg qëndrueshmërisë, dhe R5 thotë se patundshmëritë, nëse po nënkuptohen ndërtesat e banimit, janë të ndryshme, nga ato pa leje, me leje, porse pa standarde, pa leje me standarde, të pa koordinuara në hapësirë, një xhungël e vërtetë e ndërtesave të panevojshme për Kosovë.

Ndërtesat janë shndërruar në mall për përfitimevetanake, duke pësuar hapësira. Kosovarët po ikin nga vendi, ndërsa kosovarët ndërtojnë dhe shesin banesa, ndërsa shteti i ndjek me rruge dhe infrastrukturë tjetër!

Ndërsa sipas R11, mjedis i ndërtuar i qëndrueshëm sipas mendimit tim janë ndërtimet që po bëhen çdo dite të paluajtshmërive, dhe arritja e një qëndrueshmërie në çdo koncept të jetës, duke filluar nga materiali i ndërtimit e deri të jeta që bëhet brenda atij ambient. Dhe po ashtu disa mendojnë që në Kosovë ka filluar të punohet në këtë drejtim dhe R7 thotë se momentalisht mendoj që objektet që janë ndërtuar në 5 vitet e

*fundit janë të një cilësie shumë më të lartë sesa para 5 vitesh. Dizajni i tyre, materialet që përdoren, struktura organizative dhe materialet që përdoren janë shumë të mirë jo vetëm në Kosovë mirëpo edhe nëse bëjmë krahasime me atë se çfarë kemi parë ndërtesa në Shqipëri dhe Maqedoni, tek ne bëhen shumë më cilësore.*

Shumica nga të intervistuarit mjedisin e ndërtuar e kanë konsideruar vetëmatë që po ndërtohet dhe jo ai që është i ndërtuar, po prapë si term na ka lejuar të vazhdojmë me hulumtimin tonë rreth krijimit të qëndrueshmërisë së këtij mjedisi.

**Faktorët që një paluajtshmeri aktuale ose që do ndërtohet, që të bëhet e qëndrueshme janë faktorët social, ekonomik dhe ekologjik, si mendoni ju që arrihet qëndrueshmëria me kombinimin e tyre, përshkruaj me pak fjalë?**

*Shumë nga respondentet e kanë të njëjtin mendim për formulën e arritjes së qëndrueshmërisë dhe vetëm sa mendimet e tyre e kanë kompletuar njeri tjetrin duke i dhënë këtij hulumtimi një qëndrueshmëri, dhe sipas R1 thuhet se: Mendoj që duhet të arrihet një ndërveprim mes asaj ekologjike dhe ekonomike, ndërsa sipas R8 qëndrueshmëria arrihet me planifikim dhe kujdes gjatë ndërtimit në përputhje në rregullat normat e lejuara të lartësisë, largësisë nga ndërtesatjetër nga ndonjë fabrikë, apo shkollë, dhe me përdorimin e materialit të cilësisë së duhur.*

*Sipas R10, në përgjithësi, tiparët e ndërtimit të qëndrueshëm janë sociale, ekonomike, teknologjike, mjedisore dhe këto objektiva përfshijnë rritjen e kursimeve financiare dhe ekonomike, zvogëlimin e ndikimit në mjedis dhe rritjen e përputhshmërisë me mjedisin, rritjen e nivelit social efikasitetin dhe dobinë, rritjen e cilësisë dhe optimizmin e ndërtesës, ndërsa R2 thotë se: mendoj se infrastruktura ligjore nuk respektohet.*

*Disa nga ta mendojnë se qëndrueshmëria arrihet edhe me përdorimin e këtyre formulave ku sipas R3, fillimisht mendoje që duhet të analizohet mirë vendndodhja e një objekti, të bëhet analize e mirëfilltë, personat përgjegjës duhet të përkojnë me fushën e tyre të specializuar në lidhje me ndërtim, fizibilitet etj. Ndërsa R4 thotë se janë faktorët e*



*materialit për jetë gjatësinë e paluajtshmërisë (objektit) d.m.th. materiali ndërtimor, jofaktorët ekonomikë dhe sociologjikë, që arrijnë qëndrueshmërinë. Po ashtu edhe R7 mendon që materiali është shumë i rëndësishëm në arritjen e qëndrueshmërisë ku edhe thotë: mendoje që luajnë rol të rëndësishëm materialet e qëndrueshme pastaj politikat në zbatimin e qëndrueshmërisë. Por disa nga ta thuhet se ka raste kur tek në vesohet një faktor ndaj një tjetri dhe shprehimisht R9 thotë: momentalisht ajo që tek në i kushtohet rëndësi tani për tani është faktori ekonomik. Arsyeja është kosto e ndërtimit të mos del shumë shtrenjtë në mënyrë që të jetë e përballueshme për shumicën e njerëzve.*

*Sipas R11 nëse qëndrueshmëria do të fillonte rrugën e saj në shtetin tonë atëherë faktorët e qëndrueshmërisë duhet të fokusohen në këto gjëra: Qëndrueshmëria sociale do të përqendrohej në plotësimin e përherëshëm të nevojave të popullatës, qëndrueshmëria ekonomike do të përqendrohej në aftësitë e popullatës dhe tregtinë në kohe dhe burime që menaxhohen për një afat të gjatë, qëndrueshmëria mjedisore do të përqendrohej në shërbimet e ekosistemit që ofrojnë burime dhe thithin mbeturinat përgjithmonë nga toka e menaxhuar nga komuna. Dhe me një mendim pothuajse të përafërt del edhe R13 ku shprehimisht thotë se: një mjedis i shëndetshëm me shumë burime natyrore, dhe shfrytëzimin e tyre në mënyrë racionale na jap një shoqëri të shëndoshë, dhe shoqëria e shëndoshë dhe e arsimuar na jap një ekonomi të zhvilluar.*

Të gjithë pjesëmarrësit e kanë dhënë sqarimin e tyre për qëndrueshmërinë dhe arsyen e nevojës se njeriut për të qëndruar në mjedis të qëndrueshëm, sipas tyre çdo vend ka nevoje që të beje qëndrueshmërinë dhe të ketë një jetë të shëndetshme dhe me burime nga natyra.

**Si mendoni a paguajnë më shumë para ata të cilët duan të blejnë banesë ose shtëpi nëse në një ndërtesë ose në një lagje arrihet zhvillimi i qëndrueshëm?**

*Që në një vend të jetojnë njerëzit të qetë dhe me një jetë të shëndetshme atëherë shumica paguajnë më shumë edhe nëse vendi i tyre do të ishte një fshat. Sipas R8 Patjetër, unë personalisht do të paguaja, dhe kam dëgjuar dhe lexuar mijëra raste*

*sidomos në kohën e fundit ku Bashkimi Evropian i thërret njerëzit për qëndrueshmëri dhe investim në qëndrueshmëri. Do të doja të jetoja në një vend ku natyra dhe shëndeti janë jetë.*

*Po ashtu disa nga profesionistët tanë të cilët i kemi ftuar në këtë intervistë kanë mendime të ndryshme p.sh. dikush dëshiron të jetojë në shtëpi ndërsa dikush në banesë për shkak të rahatësisë që i ofron ajo. Sipas R4, personalisht do të investoja në shtëpi për shkak të privatësisë por sipas shoqërisë sonë, banesat janë më fleksibile për jetesë në një lagje që arrihet qëndrueshmëria. Ndërsa sipas R5: pagesa për shtëpi apo banesë se ku paguajnë me shumë dallon se në çfarë zone bëhet investimi. Shtëpia kushton me tepërnëseështë në zonën qendër dhe do kushtonte me lire nëse e njëjta do blihej në fshat.*

*Po ashtu disa nga të intervistuarit kanë dhënë mendimet e tyre profesionale se për një paluajtshmëri, qoftë ajo banesë apo shtëpi duhet të paguajmë me shumë, ia vlen dhe nuk humbasim vetëm sa fitojmë një jetë më me pak shpenzime dhe më të shëndetshme. Shumica nga ta do të paguanin të jetonin në një ambient të qëndrueshëm.*

**Si mendoni ju, çka përfshihet në faktorin ekonomik si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?**

*Ekonomia është shumë e rëndësishme për zhvillimin e shtetit dhe qëndrueshmëria në ekonomi është prej parametrave kyçe dhe sipas tyre faktori ekonomik përfshin: Sipas R7 faktori ekonomik synon të sigurojë një mjedis të ekuilibruar dhe të qëndrueshëm ekonomik duke prodhuar mallra dhe shërbime vazhdimisht për të ruajtur nivelet e menaxhueshme të qeverisë dhe borxhit të jashtëm dhe për të shmangur çekuilibrimin sektorial. Qëndrueshmëria ekonomike kërkon që një biznes ose vend të përdorë burimet e tij në mënyrë efikase dhe me përgjegjësi në mënyrë që të mund të veprojë në një mënyrë të qëndrueshme për të prodhuar në mënyrë të vazhdueshme një fitim operativ.*

*Zhvillimi i qëndrueshëm sipas disa prej tyre duhet të inkuadrohet në vendimet kryesore shtetërore sipas R2 përfshirja e zhvillimit të qëndrueshëm në planet ekonomike të*

*shtetit. Direktivat dhe rregullat strikte të ndërtimit. Disa mendojnë që faktori ekonomik përfshinafërsinë me tregjet,rrugët, hekurudhat dhe aeroportet, sipas R4 Faktori ekonomik p.sh. lidhjet e transportit të rregullt në linja të ndryshme brenda komunitetit, Aktivitetet e ndryshme shërbyese. Sipas R6 në zhvillimin e qëndrueshëm ekonomik rol kryesore luan qëndrueshmëria e materialeve që përdoren. Një thënie e urtë thotë "Nuk jam i pasur të blej gjëra të lira", d.m.th.jetëgjatësiaështë në materiale cilësore. Ndërsa kemi edhe mendime se biznesi dhe mundësi e bizneseve të reja është faktori ekonomik i zhvillimit të qëndrueshëm tekstualisht thuhet sipas R10, se faktori ekonomik përfshin: Punësimin e njerëzve në atë zone, krijimin e fabrikave dhe prodhimtarive të ndryshme. Ekonomia e zhvilluar i sjelle gjerat e tjera në piken e duhur.*

Po ashtu shumica e të intervistuarve kanë dhënë mendime për zhvillimin ekonomik dhe ndikimin e qëndrueshmërisë në çmimin e paluajtshmërive,nëse rritet çmimi i paluajtshmërive rritet lëvizja e parasë dhe zhvillimi ekonomik.

**Si mendoni ju, çka përfshihet në faktorin social si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?**

*Ndërsa faktorin social e përshkruajnë si faktori njeri dhe sipas R2 ofrimi i një jete me kualitet më të mirë për të gjithë, ndërsa sipas R1 lagjja që të rrethon siguria. Disa të tjerë e kanë lidhur me kulturën e një populli, sipas R5 faktori social përfshin dominimin e një shoqëri në një vend, si p.sh. nga zakonet.*

*Sipas R7 Qëndrueshmëria sociale është aftësia e shoqërisë, ose e çdo sistemi shoqëror, për të arritur me këmbëngulje një mirëqenie të mirë shoqërore. Arritja e një qëndrueshmërie sociale siguron që mirëqenia sociale e një vendi, një organizate ose një komuniteti të ruhet në planin afatgjatë.Sipas R8 Barazia, shëndetësia, arsimi, siguria, popullsia, benifitet sociale e migrimi. SipasR9 në faktorin social përfshihet barazia dhe jo nepotizmi në vendet e punës, shkollimi dhe arsimimi deri në piken e fundit, trajtimi i barabartë në çdo kuadër të jetës dhe po ashtu shoqëri e shëndoshë dhe e organizuar. Dhe kjo na sjelle përfundimin se aspekti social është i rëndësishëm po aq sa aspekti ekonomik në arritjen e qëndrueshmërisë në një vend.*

*Ndërsa po ashtu edhe nga aspekti social nësenjerëzitetpunësohen shkollohen dhe kanë të drejta të barabarta pa dyshim që do të investojnë në mirëqenien e tyre dhe në blerjen e asaj çka i bën të ndihen mirë.*

**Kur investojmë në blerje të paluajtshmërisë ose hapjen e një biznesi çka duhet të shikojmë dhe fokusohemi që të plotësohen kushtet ideale, ju lutem detaje profesionale?**

*Që të bëjmë hapjen e një biznesi, ose të investojmë në blerjen e një paluajtshmeriveatëherë duhet të kemi parasysh shumë pika dhe sipas profesionistëve që i kemi ftuar në interviste sipas R1 ndikon, kualiteti i ndërtimit, hapësira gjelbëruese, elementet përcjellëse si, uji, rryma, ngrohjet. Sipas R3 Vendndodhja e paluajtshmërisë, hulumtim se çfarë plane komunale ka në të ardhmen për atë parcelë kune dëshirojmë të blejmë, sa do të jenë përfitimet e mia nëse vendosi ta marr at parcele. Ndërsa sipas R5 siguria, kryesore është siguria e ofruar. Nuk ia vlen të investosh në një vend për të blerë një shtëpi ose një banesë apo edhe të hapesh biznes nëse ai vend nuk ka siguri për të te ofruar. SipasR8 Lokacioni, hapësira e lirë, gjelbërimi, siguria në rrugë.*

*Sipas R9 në blerje të një paluajtshmerie kthimi i investimeve po ashtu edhe në hapjen e një biznesi, varësisht sipas nevojave sigurte në aspektin e blerjes qofte për jetese apo një vend pune do të ishtendërtimi materialet, komoditeti, qasja në shërbime etj. Sipas R10 Kur investojmë në paluajtshmëri do të shikojmë në cilësinë e paluajtshmërisë së ndërtesës, ambientin që e rrethon, afërsinë me qendrat mjekësore, shkolla e të tjera duhet të parashihen cilësitë e vendit, dendësia e popullsisë, lidhshmëria e rrugëve dhe veprimtarit dhe nevoja e ati mjedisi për furnizim. Sipas R12 Duhet të fokusohemi që ndërtimi të jetë i qëndrueshëm, të jetë në lokacion të përshtatshëm si dhe të jetë lehtë i qasshëm nga banoret, që të kenë qasje sa më të lehtë.*

*Sipas R15 Kur investojmë në një paluajtshmëri, se pari shikohet lokacioni, mënyra e ndërtimit dhe materiali ndërtimor, pozita, pamja, shkolla, kopshti, puna, spitali, qendra të ndryshme kulturore, energjia dhe burimi i saj, natyra gjelbërimi, mjedisi a është në gjendje të rregullt, e shumë gjera të tjera që lidhen me jetën tonë direkt.*

Po ashtu i kemi edhe përfundimet nga pyetjet tjera rreth investimit në paluajtshmëri se çfarë duhet të marrim parasysh nëse investojmë, atëherë është e rëndësishme që çdo vend ku investojmë të ekzistojë qëndrueshmëria, lokacioni është i rëndësishëm dhe çdogjë që ka të bëjë me paluajtshmërinë.

**Si mendoni a është më e rëndësishme faktori social, mjedisor apo ekonomik për ju si profesionist i fushës?**

*Që të bëjmë një dallim mes faktorëve është shumë e vështirë sepse secili nga këndi i vet japin kontribut në krijimin e qëndrueshmërisë por disa nga profesionistet i japin përparësi një faktori ndaj një faktori tjetër, sipas R1:unë kisha zgjedhur elementin mjedisor dhe ekonomik, pasi që me zgjedhjen këtyre dyjave faktori social rrjedhimisht përmirësohet. Sipas R2: Mendoj që më e rëndësishëm se gjithçka tjetër është faktori social, pastaj faktori ekonomik dhe në fund ai mjedisor. Pikërisht për këtë në shumë raste ndodhë që njerëzit të ndërrojnë punët, vendbanimet shkak të faktorit social. Sipas R3 Mendoj që ai mjedisor, sepse faktorët tjerë megjithatë janë faktor të momentit, dhe relativ ndërsa ai mjedisor është me afatgjatë*

*Po ashtu ka prej tyre që mendojnë që me kombinimin e këtyre 3 faktorëve dhe njëra pa tjetrën nuk bëjnë. Sipas R4, R5, R6 të gjitha janë parametra kryesor mendoje prej të triave duhet të arrihet një pike e përbashkët. Sipas R7 Të gjithë faktorët kanë rolin dhe rëndësinë e vet mirëpo faktori mjedisor mendoj që duhet të merret parasysh që të mundësojmë zhvillim të qëndrueshëm për gjeneratat e tanishme edhe ato që do të vijnë që të kenë kushte sa më të favorshme. Sipas R8 të gjitha janë në lidhshmëri njëra me tjetrën. Sipas 9: Mendoj se këta 3 faktor e bëjnë një trekëndësh të suksesit të zhvillimit të qëndrueshëm, por fatkeqësisht vlerësohen secila shumë pak, por nëse do t'i renditja duke i zgjedhur të tria atëherë do të ishte: Zhvillimi ekonomik, social dhe mjedisor.*

Ndërsa sa i përket se cili nga faktorët e qëndrueshmërisë është më i rëndësishëm atëherë konkludojmëse të gjitha nga faktorët janë shumë të rëndësishëm, po disa prej tyre mendojnë se nëse zhvillohet ekonomia tjerat vijnë gradualisht.

Dhe nga të gjitha këto pyetje konkludojmë se vërtetohet hipoteza e parë dhe se arritja e zhvillimit të qëndrueshëm në mjedisin e ndërtuar ndikon direkt në rritjen e vlerës se

paluajtshmërive dhe gjatë procedurës se vlerësimit nëse merren parasysh këto kritere, atëherë paluajtshmëria do të këtë vlerë më të madhe kulturore dhe çmim më të lartë po ashtu.

### 5.3 GJETJET E HIPOTEZËS SË PARË NGA LITERATURA

Duke u bazuar në hipotezën e parë që mjedisi i ndërtuar i qëndrueshëm ndikon në vlerën e paluajtshmërive kemi gjetje dhe hulumtime të ndryshme. Punime të ndryshme në botëkanëvërtetuar se qëndrueshmëria është sistemi i duhur i çdo vendi dhe çdo zhvillimi coftë paluajtshmeri ose ekonomi, ose shoqëri.

Objektivat e vërtetë të qëndrueshmërisë janë adresimi i mjedisit, social, dhe elementet ekonomike. Megjithatë, ky studim sugjeron që elementët ekonomikë të mbesin përparësi për pronarët. Si pasojë, aty ku mund të jenë elementët mjedisorë adresuar në lidhje me elementët ekonomikë, siç është minimizimi i energjisë kostot, pronarët duket se i konsiderojnë këto veprime si adresimin e qëndrueshmërisë së tyre portofolat e pasurive të paluajtshme. (Ball.M, 2006)

Sidoqoftë, ky studim tregon se implementimi i qëndrueshmërisë po bëhet në masa të kufizuara nga pronarët e pasurive, në masa te kufizuara të energjisë dhe efikasitetit të burimeve, të cilat janë përqendruar fuqimisht në elementë ekonomikë me përdorim të kufizuar të gjithëpërfshirës objektivat e qëndrueshmërisë. (Connughton, et al,2018)

Në fushën e gjerë të kërkimit në lidhje me një mjedis më të qëndrueshëm të ndërtuar, duket semë e madhe është kërkesa që i konsideron ndërtesat e gjelbra si një zgjidhje të vlefshme, pra transformues i një kufizim tëmundshëm në një mundësi biznesi. Për këtë arsye, në vendosëm të provojmë nëse, dhe deri në çfarë mase, ndërtesat e gjelbra mund të arrijnë një çmim më të lartë duke u bazuar në hulumtimet e ndryshme lidhur me këtë fushe. (Mangialardo, 2012)

Ku hulumtim ka mbledhur hulumtime të ndryshme me temën e caktuar dhe duke u bazuar në vendet që janë të certifikuara me programe të qëndrueshmërisë kemi ardhur në përfundim që qëndrueshmëria rrit vlerën e paluajtshmërisë.

Zhvillimi i qëndrueshëm është futur në politikat dhe legjislacionin e BE-së, përmes Strategjisë së Zhvillimit të Qëndrueshëm të BE-së, Strategjisë së BE-së 2020 dhe përmes Agjendës së Rregullimit më të Mirë të BE-së. Ajo pasqyrohet në politikat sektoriale siç është Programi i 7-të i Veprimit për Mjedisin. Këto përpjekje kanë ecur paralelisht me një nivel të lartë të angazhimit të Shteteve Anëtare dhe palëve të interesit, i cili është një parakusht për zbatimin e suksesshëm. (Princen, 2009)

BE ishte thelbësore në formësimin e Agjendës globale 2030. Agjenda është plotësisht në përputhje me vizionin e Evropës dhe tani është bërë projekti botëror për zhvillimin e qëndrueshëm global. BE do të vazhdojë të jetë një prijësenë zbatimin e Agjendës 2030 dhe SDG, së bashku me Shtetet e saj Anëtare, në respektimin e plotë të parimit të subsidiaritetit. Agjenda 2030 do të katalizojë më tej një qasje të përbashkët të BE midis dimensioneve të brendshme dhe të jashtme të politikave tona dhe koherencës ndërmjet instrumenteve të financimit të BE. (Development, 2016)

#### 5.4 GJETJET E HIPOTEZËS SË DYTË NGA INTERVISTA

##### ***Hipoteza 2: Zhvillimi i qëndrueshëm i mjedisit të ndërtuar ndikon në rritjen e çmimit të paluajtshmërive***

*Ndërsa për vërtetimin e hipotezës së dytë kemi parashtruar pyetje të ndryshme dhendër to në mënyrë direkte edhe lidhjen e qendrës me periferinë dhe rritjen e çmimit në paluajtshëmëri. Sipas R1 Puna dhe Jeta (është për qellim banimi) besoj do duhej të ndaheshin, nëse fshati do t'iplotësonte kriteret e nevojshme për banim, nuk do jetoj në qytet, por do punoja gjithsesi (ne qytet).*

*Sipas R6 Puna në fshat dallon nga ajo urbane, jeta në fshat për të jetuar është më e mirë në aspekt shëndetësor dhe për atë arsye e preferojmë ndërsa puna në fshat mund të bëhet nëse investon në ferma e të tilla aspekte ku punën e fshatit del e shet në qytet. Sipas R2 Po, do të punojë në qytet edhe nëse në fshat rregullohet dhe bëhet një vend i*

*qëndrueshëm, sipas R5 nëse do të kisha mundësi do të zhvendosesha me pune në fshat, për shkak të rregullimit planifikimit dhe natyrës më të pastër.*

*Sipas R7 në fshat për shkak se qëndrueshmëria do të me mundësonte të shijoj qetësinë dhe ambientin e pastër që ofron fshati. Sipas R11 Nëse jam duke jetuar në fshat dhe pretendoj qytetin me qëllim të avancimit punës, atëherë në qytet do ta gjeje një mjedis të shkatërruar nga ndërtimet e larta, një jete të zhurmshme dhe shumë dinamike, mirëponëse fshati ku jetoj unë ka qasje të lehtë në punë dhe cilësi në arsim, po ashtu rregullohen çështjet e ndërtimit ujërave të zeza, dhe ujërave të pijshëm, energjisë elektrike dhe pjese të tjera, pa dyshim do zgjedhja të jetoja në fshat.*

Ndërsa sa i përket ndikimit të zhvillimit të qëndrueshëm në vlerën e paluajtshmërive për ruajtjen e identitetit dhe vlerave kulturore dhe zakonore ka rëndësi edhe lidhja e pjesës rurale dhe urbane, dhe nëse qëndrueshmëria ekziston në çdo pjese atëherë nuk do zgjidhej mes qytet dhe fshatit por do jetohej aty njeriu ndihet mirë dhe nuk do behej vetëm qyteti një tollovi e vërtetë.

**Si mendoni që zhvillimi i qëndrueshëm ndikon në rritjen e vlerës së paluajtshmërive (vlerës kulturore, sociale dhe ekonomike) dhe pse?**

*Me përmirësimin e këtyrefaktorëve nënkuptohet qëndrueshmëria dhe kjo u potencua edhe nga pjesëmarrësit në këtë interviste, sipas R1 zhvillimi i qëndrueshëm ndikon që kërkesat e klientëve të rriten krahas zhvillimit të kërkesave të konsumatorëve. Sipas R2 se ku respektohet ligji, plani urban dhe arkitektura vlera e paluajtshmërive rritet.*

*Sipas R3 Kriteret ekologjike, ambientaliste dhe standardet evropiane të ndërtimit e urbanizmit do të jenë përcaktuese për rritjen e vlerës së patundshmërive, në situatën kur oferta akoma është e lartë, ndërsa nevoja për strehim nuk është aq e theksuar, ndërsa tokës bujqësore shumë lehtë i ndryshohet destinimi.*



*Sipas R4 Zhvillimi i qëndrueshëm ndikon shumë në rritjen e vlerës së paluajtshmërive për shkak të standardeve ekologjike që i ofron si dhe udhëzimeve të rekomanduara nga be për të pasur një ambient me pak toksik, një jete më të shëndetshme dhe kualitet më të mirë.*

*Sipas R5 Po ndikon shumë, personalisht do të jepja me shumë para për të blere një paluajtshëmri në një mjedis të qëndrueshëm sesa në një shtëpi apo banesë e rrethuar me zhurmë konstante dhe parregullsi të tjera. Sipas R7 Do të ofronte të gjitha kushtet më të favorshme për të tashmen edhe për gjeneratën e ardhshme, do të ofronte mundësi për rritje ekonomike edhe me shumë bizneseve edhe vende të punës.*

*Sipas 8 Zhvillimi i qëndrueshëm përpos që thërret në kualitetin e ndërtimeve të reja, thërret edhe në rinovimin e objekteve të vjetra duke e ruajtur arkitekturën dhe pamjen e ndërtesës, dhe me këtë aspekt njerëzit ruajnë vlerat kulturore, po ashtu njerëzit nuk shpërngulen nga vendi i tyre dhe punojnë dhe veprojnë aty ruajnë vlerat sociale, ndërsa ekonomike sepse e bëjnë shpërndarjen e njerëzve edhe në zona tjera të vendit dhe jo vetëm në qendër, me punësimin e njerëzve rritet edhe GDP dhe po ashtu lëviz pozitivisht edhe ekonomia.*

Sipas profesionistëve të fushës ruajtje e kulturës dhe trashëgimisë, rinovimi i ndërtesave të vjetra duke e ruajtur origjinalitetin në pamje ka një rol shumë të rëndësishëm në krijimin e qëndrueshmërisë po ashtu edhe në ruajtjen e trashëgimisë.

**Si mendoni ju, çka përfshihet në faktorin kulturor si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?**

*Zhvillimi i qëndrueshëm kontribuon në ruajtjen e vlerës kulturore, sipas R1 faktori kulturor është shumë i rëndësishëm pasi që ndikon në zhvillimin e qëndrueshëm në aspektin afatgjatë. Sipas R3 në rastin e këtij studimi, faktorin kulturor e konsideroj afërsinë dhe qasjen epatundshmërisë me infrastrukturën rrugore dhe zonat urbane.*

*Sipas R7 qëndrueshmëria kulturore gjithmonë është kategorizuar nën shtyllën sociale të tre shtyllave të qëndrueshmërisë. Rëndësia e qëndrueshmërisë kulturore qëndron në*

*fuqinë e saj me ndikim mbi njerëzit, pasi vendimet që merren brenda kontekstit të shoqërisë peshohen shumë nga besimet e asaj shoqërie. Sipas R4 IDENTITETI - është faktori kulturor, nëse ajo humbet nuk kemi me për çka të flasim!Të gjitha qytetet do të ngjajnë në njëra-tjetrën. Sipas R8 faktorin kulturor përfshin fenë, kombësinë.*

*Po ashtu është e rëndësishme të ruhet arkitektura e një vendi sepse paraqet kulturën e atij vendi dhe zhvillimin ndër shekuj. Sipas R6 në aspektin kulturor mendoj që rol të madh luan pjesa e arkitekturës, sa me bukur që projektohet në objekt, shtëpi apo e ngjashme, aq ma tërheqëse e bënatë.*

*Sipas R9 faktori kulturor përfshin ruajtjen e arkitekturës dhe pamjes se shtëpive, po ashtu edhe rregullimin e vendit sipas planifikimit urban, po ashtu njerëzit krijojnë vende që mund të tërheqin turistë, e shumë gjera të tjera. Duke konkluduar nga të gjitha përgjigjet që i kemi marr del të jetëvërtetuar hipoteza e dytë, se zhvillimi i qëndrueshëm i mjedisit të ndërtuar ndikon në rritjen e çmimit të paluajtshmërive.*

Dhe edhe pse ende nuk është bërë politikë botërore, Bashkimi Evropian po punon çdo dite për vetëdijesimin e qëndrueshmërisë, dhe kur të mendojnë të gjithë sikur profesionistet e fushës atëherë secili nga në do ta blinim një paluajtshëmëri më të shtrenjtë në një vend dhe në një ndërtesë ku zhvillohen kriteret e paluajtshmërisë.

## 5.5 GJETJET E HIPOTEZËS SË DYTË NGA LITERATURA

Duke u bazuar në hipotezën e dytë po ashtu ka shumë punime shkencore lidhur me këtë teme, dhe ka shumë arsye dhe prova që qëndrueshmëria ndikon në rritjen e çmimit të paluajtshmërive.

Problemet e zhvillimi kaotik urban, konsumi i energjisë, ndotja, ndryshimi i klimës, etj. inkurajojnë të kërkojnë zgjidhje adekuate për zhvillimin e pasurive të paluajtshme. Zhvillimi i qëndrueshëm në kontekstin e qëndrueshëm e mjedisit urban kuptohet si ndërtim i cili krijon mjedis të ndërtuar, përfshirë përdorimin efikas të burimeve dhe duke marrë parasysh mjedisin aspektet(John, 2005)

Zhvillimi i qëndrueshëm në thelb do të thotë që përparësitë t'i jepen përdorimit të përzier të ndërtesave, larmia sociale e njerëzve, projekte me cilësi të lartë dhe qëndrueshmëria dhe nëse është çmimi me i lartë ia vlen të paguash. (Bernard, 2004)

Për gati 20 vjet, zhvillimi i qëndrueshëm ka qenë një nga objektivat themelorë të Bashkimit Evropian që kur u përfshi në Traktatin e Amsterdimit si një objektiv kryesor i politikave të BE-së. Traktati i Bashkimit Evropian përcakton vizionin e BE-së për një zhvillim të qëndrueshëm të Evropës bazuar në rritje të ekuilibruar ekonomike dhe stabilitet të çmimeve, një ekonomi sociale mjaft konkurruese të tregut, që synon punësim të plotë dhe progres shoqëror, dhe një nivel të lartë të mbrojtjes dhe përmirësimit të cilësia e mjedisit. (Brown. CH, 2019)

HIPOTEZA	TESTIMI
Zhvillimi i qëndrueshëm i mjedisit të ndërtuar ndikon në rritjen e vlerës së paluajtshmërive	✓ VËRTETUAR
Zhvillimi i qëndrueshëm i mjedisit të ndërtuar ndikon në rritjen e çmimit të paluajtshmërive	✓ VËRTETUAR

*Tabela 10- Testimi i hipotezave në mënyrë tabelare*

## 5.6 DISKUTIMET

Ky studim është përqendruar kryesisht në: Hulumtimin e tregut të paluajtshmërive, ndërlidhjen e tij me qëndrueshmërinë si një nga parimet kryesore të Agjendës Evropiane për zhvillimin e ekonomisëbotërore përmes qëndrueshmërisë dhe po ashtu implementimin e qëndrueshmërisë edhe në ndërtesat aktuale edhe në ato që do të bëhen në të ardhmen.

Pra, studimi mat ndikimin qëndrueshmërisë në mjedisin e ndërtuar në aspektin e çmimit dhe vlerës, duke përfshirë zhvillimin ekonomik, social dhe mjedisor. Në vazhdim, ky studim do të krahasohet me studime të tjera të cilat fokusohen në kumbimin e qëndrueshmërisë në mjedisin e ndërtuar dhe rritjen ose jo të vlerës së paluajtshmërive.

Gjetja e parë e këtij studimi përfshin faktin se sipas menaxherëve dhe vlerësuesve të paluajtshmërive në Kosovë, nëse mjedisi i ndërtuar ka qëndrueshmëri në 3 kriteret themelore të saj atëherë ofron një vlerë më të madhe të pronës (paluajtshmërisë). Sipas këtyre studimeve nënkuptohet se qëndrueshmëria në mjedisin e ndërtuar i jap vlerë paluajtshmërive si në kohën e tashme ashtu dhe të ardhmes, po ashtu edhe historisë së çdo vendi.

Ndërsa si rast studimi Prishtina nëse krahasohet me qytetet të tjera atëherë do të ishte shumë e lehtë të vijmë në një konkludim, sipas shumicës së të intervistuarve Prishtina është shndërruar në një kaos të ndërtimeve ku askush nuk ka përgjegjësi në ndërtime dhe po ashtu në aspektin e qëndrueshmërisë nuk po punon realisht por vetëm në hartimin e legjislacionit dhe udhëzimeve administrative.

Ka disa objekte që mundohen të arrijnë qëndrueshmërinë e ndërtimit, por nuk plotësojnë të gjithë parametrat e ndërtimit, dhe është e vështirë të flasim për objekte pasi që qëndrueshmëria ka të bëjë me një qytet ose shtet, nëse në një ndërtesë arrihet qëndrueshmëria e ndërtimit dhe lihet anash qëndrueshmëria sociale dhe ekonomike atëherë nuk kemi të bëjmë me një qëndrueshmëri të plotë.

Ndërtimi i pasurive të patundshme ka potencialin për të çuar përpara qëndrueshmërinë në drejtim të përmbushjes së kriterëve ekonomike dhe sociale. (Reichardt, 2016)  
Vendimmarrësit vijnë nga organet qeveritare, bankat e investimeve, zhvilluesit e pasurive të patundshme, investitorët, konstruktorët, konsulentët e projektit dhe

auditorët. Mjafton një koordinim dhe do të kemi një treg të paluajtshmërive me vlerë dhe një vend që do ta arrije qëndrueshmërinë në shumë aspekte të jetës. (Demoff, 2007)

Zhvillimi i qëndrueshëm ri zbulon vlerat sociale, kulturore, historike, mjedisore dhe teknike të komuniteteve, duke përdorur plotësisht infrastrukturën ekzistuese, duke përfshirë "rrugët kryesore" dhe parimet e planifikimit të qytetit të vogël, dhe rikuperimin e marrëdhënieve brenda dhe jashtë. (Yang W et al., 2013)

Gjetja e dytë e këtij studimi përfshin faktin se sipas menaxhereve dhe vlerësuesve të paluajtshmërive në Kosovë qëndrueshmëria në mjedisin e ndërtuar i rrit çmimin një paluajtshmërie. Sipas këtyre studimeve nënkuptohet se qëndrueshmëria në mjedisin e ndërtuar po ashtu ngrit edhe çmimin e paluajtshmërive sepse forcohet edhe ekonomia.

Ndërtesat e qëndrueshme janë paralajmëruar si e ardhmja për industrinë e pronave, aktualisht tregu për ndërtesat e qëndrueshme po merr hov në arenën e projektimit dhe ndërtimit, megjithatë zhvillimi dhe investimi në këto ndërtesa nga sektori privat është i kufizuar.

Informacioni dhe kërkimi i duhur nuk është i disponueshëm ose shumë i kufizuar për sa i përket qëndrueshmërisë financiare dhe investimet në ndërtesa të qëndrueshme, dhe për këtë arsye është kryer pak hulumtim në ndikimin e qëndrueshmërisë në vlerën e tregut në ndërtesat tregtare. Nëse progresi dhe marrja e ndërtesat e qëndrueshme duhet të zhvillohen brenda tregut të pronave, është thelbësore lidhjet midis marrëdhënia midis vlerës dhe qëndrueshmërisë është bërë për përparimin e industrisë së investimeve. (Myers G., 2007)

Sipas dimensionit ekonomik pasuritë e paluajtshme kanë një proces të menaxhimit të veprimtarisë ekonomike me ndërtimin e objekteve tregtare të tilla si qendrat tregtare, fabrika ushqimore, etj. Pasuritë e patundshme janë një burim që shtyn për zhvillimin e rajonit. (Agusta.I, et al, 2015). Agjenda 21 propozon një sërë masash konkrete për të arritur 'qëndrueshmërinë' në fushën socio-ekonomike. Këto përfshijnë kapitalin, ndërmarrësinë dhe transferimin e teknologjisë.

Agjenda 21 lidhje me sigurinë e pronësisë së tokës, të drejtat e qiramarrësve, politikat e liberalizuara të kredisë, dhe programe të materialit ndërtimor me kosto të ulët për 'jetesë të qëndrueshme' urbane për të pastrehët dhe për të i varfrit urbanë. Ajo u bën thirrje vendeve në zhvillim që nxisin bizneset e vogla në ekonominë joformale sektori dhe vendet e zhvilluara për t'u siguruar vendeve në zhvillim ndihmë monetare dhe teknike për të edukuar menaxherët e mjedisit. (Development U. N., 1992)

Sipas gjetjeve tona paluajtshmëritë kanë vlerë dhe çmim më të lartë me arritjen e qëndrueshmërisë në mjedisin e ndërtuar, dhe po ashtu vendi do të ketë një ekonomi të zhvilluar dhe po ashtu mjedisi do të jetë më i pastër dhe shoqëria do jetë më e shëndoshë. Në vendin tonë kemi fatin që rininë e kemi me shumice dhe në gjendje gatishmërie kemi forcën kryesore dhe për realizimin e këtyre objektivave do arrijmë synimin.

Zhvillimi i qëndrueshëm i pronës kontribuon në përmirësimin e cilësisë së jetës. (Armitage, 1997). Vlera e shtuar që krijon shpesh tejkalon vlerën e saj ekonomike, sepse krijon vlera sociale dhe kulturore që mundet të sigurojnë vazhdimësinë e veprimeve të zhvilluesit të pronës, prestigjin shoqëror dhe krenarinë në specialitetin e një personi. (Kauko, 2012)

Për gati 20 vjet, zhvillimi i qëndrueshëm ka qenë një nga objektivat themelore të Bashkimit Evropian që kur u përfshi në Traktatin e Amsterdimit si një objektiv kryesor i politikave të BE-së. Traktati i Bashkimit Evropian përcakton vizionin e BE-së për një zhvillim të qëndrueshëm të Evropës bazuar në rritje të ekuilibruar ekonomike dhe stabilitet të çmimeve, një ekonomi sociale mjaft konkurruese të tregut, që synon punësim të plotë dhe progres shoqëror, dhe një nivel të lartë të mbrojtjes dhe përmirësimit të cilësia e mjedisit. (Greer.S, 2006)

Pra, shumica e studimeve të kryera në lidhje me mjedisin e ndërtuar të qëndrueshëm dhe ndikimin e tij në vlerën dhe çmimin e paluajtshmërive nxjerrin në pah përfundime të ngjashme me studimin tonë. Dallimi kryesor është se në jemi fokusuar vetëm tek çmimi dhe tek vlera( si vlera kulturore dhe historike), ndërsa në studimet tjera në mënyrë të

përgjithshme po hulumtohet qëndrueshmëria, duke u kombinuar edhe me aspekte të tjera për një mjedisin më të pastër dhe një ekonomi botërore më të zhvilluar.

## 6. PËRFUNDIMI, REKOMANDIMET DHE KUFIZIMET

### 6.1 PËRFUNDIM

Qëndrueshmëria është e rëndësishme për shumë arsye duke përfshirë: Cilësinë e mjedisit në mënyrë që të kemi komunitete të shëndetshme, në kemi nevojë për ajër të pastër, burime natyrore dhe një mjedis jotoksik. Rritja e shpenzimeve vazhdon të rritet, kështu që në kërkojmë më shumë burime të tilla si energjia, uji dhe hapësira. (Rubina, 2020)

Me rëndësi është të theksojmë faktin se natyra e bashkëpunimit, e ndërlikohjes dhe ndërveprimit e zhvillimit të qëndrueshëm thërret për ngjarje që nuk njohin kufij, pavarësisht se ata janë gjeografike apo institucionale, me qëllim që të koordinohen strategjitë dhe vendimmarrjet. (Barroso, 2010)

Shumë modele dhe metoda për analizën e zhvillimit të pasurive të patundshme dhe përbërësit e tyre janë zhvilluar në të gjithë botën dhe janë diskutuar në këtë studim. Analiza zbuloi se aktualisht zhvillimi i pasurive të patundshme nuk është thjesht një aktivitet që përfshin investime ose inxhinieri por është gjithashtu një përpjekje krijuese, shkencore dhe artistike nën ndikimin e mjedisit të jashtëm. (Sweatman, 2016)

Strategjitë e suksesshme të ndërtimit dhe menaxhimit të krizave të patundshme duhet të jenë zhvilluar duke marrë në konsideratë kushtet ekonomike, sociale, demografike, politike, teknologjike, mjedisore, psikologjike dhe faktorë të tjerë të vendit. (Sweatman, 2016)

Ky hulumtim ka sjelle në përfundim se ekziston një ndikimi i mundshëm mbi vlerën e tregut për shkak të attributeve të qëndrueshme të një ndërtese. Matja e qëndrueshmërisë në ndërtesa është një mjet i rëndësishëm për të ndihmuar arkitektët, ndërtuesit dhe autoritetet publike të luajnë rolin e tyre duke përmirësuar ndërtesat në të cilat jetojmë dhe punojmë.

Shumë sisteme janë krijuar për të përmirësuar qëndrueshmërinë e ndërtesave gjatë gjithë ciklit të tyre të jetës, duke ndihmuar profesionistët të shpërndajnë ndërtesa më të mira. Mjedisi i ndërtuar është një faktor vendimtar kur bëhet fjalë për qëndrueshmërinë. (Apanaviciene.R, et al, 2015)

Trendi i ri Evropian është i gjelbër, kështu që është e qartë që kompanitë duhet të fillojnë të përfshihen gjithnjë e më shumë në frymën e teknologjive të gjelbra në strategjitë e tyre afatshkurtra dhe afatgjata për të kënaqur kërkesën e investitorëve dhe qiramarrësve. (Lombardi P. S., 2005)

Berlini dhe Kopenhaga janë qytetet kryesore në botë për një ekonomi të qëndrueshme, ato janë shembulli perfekt se si iniciativat e gjelbra mund të nxisin rritjen ekonomike. Gjithashtu Hamburg (Gjermani) mori çmime të shumta të industrisë lokale dhe globale për arkitekturë efikase dhe moderne, si dhe për sisteme dhe teknologji të ndërtimit të brendshëm. (Rubina, 2020)

## 6.2 REKOMANDIM

Shumë studime dhe hulumtime kanë arritur një konkludim se qëndrueshmëria ndikon në rritjen e vlerës së paluajtshmërive, dhe po ashtu të çmimit. Shumica e tyre janë fokusuar në ndërtesa komerciale. Për më tepër, është e dukshme për rrezikun e projekteve të qëndrueshme të pasurive të patundshme, marrëdhënia midis qëndrueshmërisë dhe vlerës së pasurisë nuk është gjithmonë e parashikueshme.



Qëndrueshmëria është një arsye e forte që njerëzit të blejnë një shtëpi ose të realizojnë një biznes në një ambient të përshtatshëm që baze e ka natyrën dhe balancimin e çdoaspekti. Ky hulumtim do të jetë i dobishëm në krijimin e evidencave të sqaruara dhe të detajuara mbi ndikimin e qëndrueshëm të vlefshëm të paluajtshmërive në treg.

1. Duhet analizuar gjendja e tanishme e paluajtshmërive në Kosovë
2. Duhet analizuar mjedisi i ndërtuar i kaluar i tanishëm dhe i ardhshëm.
3. Është momenti që institucionet e duhura të implementojnë qëndrueshmërinë si parim kryesor të ndërtimit.
4. Të mbështete iniciativa për përmirësimin e cilësisë së jetës duke përfshirë aspektet e përgjithshme si mjedisore, sociale dhe ekonomike
5. Të bëhet angazhime publike për qëndrueshmërinë e mjedisit. Duke pasur parasysh se tregu i pasurive të paluajtshme është një treg në zhvillim, do të ishte me interes t'i paraprihej përgatitjes së profesionistëve të kësaj fushe.
6. Duhet të tentohet të përmirësohet cilësia e jetës përmes ndikimit në qëndrueshmëri.
7. Është në të mirë të shoqërisë kosovare të bëhen përpjekje për zgjidhjen e problemeve të pronësisë. Të drejtat e pronësisë përbëjnë një nga shtyllat bazë të një sistemi funksional të ekonomisë së tregut sepse ato mundësojnë transaksione të pasurive të patundshme dhe zhvillim të tregut formal.
8. Po ashtu duhet të rregullohet pjesa ligjore për qëndrueshmërinë e mjedisit të ndërtuar në pajtim në konventat e ndryshme të Bashkimit Evropian
9. Gjatë këtij hulumtimi kam vërejtur se analizimi, planifikimi dhe funksionimi i duhur i mjedisit të ndërtuar (paluajtshmërive) luajnë rol kyç në funksionimin e mirë të funksioneve jetësore dhe përmirësimin të cilësisë së jetës në aspektin e, mjedisore ekonomike dhe sociale. Prandaj fenomeni aktual ndaj mjedisit duhet të ketë ndërhyrje dhe përmirësime.

10. Shitësit dhe blerësit e paluajtshmërive duhet të punojnë në zhvillimin e qëndrueshmërisë në tregun e pasurive të paluajtshme, veçanërisht në objektet ku zhvillohet ekonomia dhe në objektet e banimit, në zonat rurale dhe zonat qendër.
11. Duhet të vlerësohen nevojat e tregut të paluajtshmërive dhe problemet që ky treg mundohet të i zgjidhë. Njohja e këtyre nevojave e bënë më të lehtë vlerësimin nëse qëndrueshmëria do të luajë një rol kryesor në rritjen e vlerës së tregut të paluajtshmërive.
12. Rekomandohet edukimi dhe trajnimi i fuqisë kuadratike që implementimi i qëndrueshmërisë në vend të bëhet nga ata që e kuptojnë dallimin e një mjedisi të ndërtuar pa faktorët e qëndrueshmërisë dhe me faktorët e qëndrueshmërisë .
13. Programe informuese dhe këshilluese në lidhje me ndikimin e qëndrueshmërisë në vlerën e paluajtshmërive, të jetës dhe të ekonomisë, të shoqërisë dhe të zhvillimit të shtetit.
14. Identifikoni objektiva të qarta për përmirësimin e mjedisit tonë performanca e qëndrueshmërisë përfshirë specifikisht në angazhim për të minimizuar emetimet e gazrave serrë dhe për të rritur përdorimin e burimeve të rinovueshme.

Edhe nga literaturat e shumta të Bashkimit Evropian është rekomanduar kjo që po përmendi me poshtë, por rekomandojmë edhe në që të kemi një zhvillim të mirë dhe të duhur në vendin tonë. Nëseçdogjë do të jetë në rregull me Bashkimin Evropian atëherë duhet t'i bëjë thirrje edhe shteteve që duan të jenë pjesë e Bashkimit Evropian që t'i përmbushin këto kritere.

Ështëmirë të arrihen në secilin vend që synon zhvillimin dhe mirëqenien e vendit dhe qytetarëve të vendit që nënkupton qëndrueshmërinë:

- ✚ Rritja inteligjente - zhvillimi i një ekonomie të bazuar në njohuri dhe inovacion.

- ✚ Rritje e qëndrueshme – promovimi i një burimi më efikas, më i gjelbër dhe më shumë ekonomi konkurruese.
  - ✚ Rritja gjithëpërfshirëse - nxitja e një ekonomie me punësim të lartë që ofron ekonomi, kohezioni social dhe territorial.
- Këto tre përparësi po përforcojnë reciprokisht ato ofrojnë një vizion të tregut social të Evropës ekonomia për shekullin XXI. (Barroso, 2010)

### 6.3 KUFIZIMET

Ky studimin është përballur me kufizime të ndryshme, të cilat kanë vështirësuar në një mënyrë punën hulumtuese. Një nga kufizimet kryesore të këtij studimi është mungesa e literaturës së nevojshme, kjo sidomos për faktin se qëndrueshmëria është një faktor shumë rralle i përdorur në botë në mjedisin e ndërtuar, sidomos tek vendet në transicioniç është Kosova. E ndërlidhur me literaturë, kufizim i këtij studimi mund të konsiderohet edhe vështirësia për t'u qasur në një numër të madh të artikujve shkencor, të cilët kanë qenë me pagesë apo të qasshme vetëm për persona të caktuar.

Çdo punim dhe hulumtim sado që ke studiuar rreth tij dhe ke lexuar rreth atij problemi prapë hasim në kufizime dhe është e pamundur t'i marrim gjitha përgjigjet e dëshiruara. Sado që bëjmë analiza munden të mos jenë plotësisht të sakta, dhe mendimet e palëve direkte, të intervistuarve munden të ndryshojnëvarësisht se si i shohin të rëndësishme temat, pasi që edhe në vendin tonë nuk është e kërkuar me ligj që të implemtentohet qëndrueshmëria, dhe dikush mund ta konsiderojë si të tepërt, dikush mund ta konsiderojë si një direktive e BE-se për mbajtjen në kontrolle të ekonomisëbotërore.

Nganjëherë janë disa faktorë të cilët nuk merren aspak parasysh në industrinë e ndërtimit dhe në anën tjetër mund të jenë shumë relevant për nga aspekti i studimit. Pra, në mund të konkludojmë që pavarësisht rëndësisë dhe rolit të këtij tregu në zhvillimin ekonomik të vendit ka raste edhe kur të dhënat për të jenë të kufizuara, për shembull sot nuk ka një përgjigje të saktë se qëndrueshmëria si kriter a rekomandohet nga vlerësuesit e

paluajtshmërive, nga arkitektet dhe kompanitë e ndërtimit në aspektin e mjedisit të ndërtuar, sepse sa i përket politikave të çështjes mjedisore dhe sociale i kemi informatat që nuk e kemi kërkesë në ligjet dhe pikat kryesore për zhvillimin e një vendi.

Madhësia e mostrës apo numri i njësive që është përdorur për pyetësor, është një tjetër kufizim që ka përcjell këtë studim. Kur madhësia e mostrës është e vogël, më vështirë mund të kuptojmë marrëdhënien mes të dhënave, pasi që testet statistikore zakonisht kërkojnë një madhësi më të madhe të mostrës për të siguruar se gjetjet mund të përgjithësohen. Ky numër i kufizuar pjesëmarrësve në pyetësor (20 profesioniste), ka ndodhur për shkak të situatës me pandemi Covid19, dhe pamundësia e takimeve fizike dhe shtjellimit të temës në detaje.

#### 6.4 DREJTIMET E ARDHSHE TËSTUDIMIT

Ka shumë fusha për kërkime të mëtejshme ku duhet të shqyrtohet qëndrueshmëria dhe mjedisi i ndërtuar. Kërkime shtesë duhet të kryhen në marrëdhëniet midis vlerës dhe qëndrueshmërisë në ndërtesa.

Nga një Atributet e qëndrueshme të perspektivës së vlerësuesit duhet të jenë të matshme dhe të krahasueshme, për të qenë në gjendje plotësisht konsiderohet nëse përcaktohet nëse një ndërtesë është në të vërtetë e qëndrueshme. Theks i veçantë duhet t'i kushtohet nevojës për të kuptuar nëse ndërtesa e qëndrueshme funksionon si teori ashtu edhe praktikisht.

## 7. LITERATURA DHE BURIMET E KËRKUARA

1. Abbas Tashakkori, Charles Teddlie. (2008). *Foundations of Mixed Methods Research: Integrating Quantitative and Qualitative Approaches in the Social and Behaviour Sciences*. Sage Publications, Inc.
2. Abhijit V. Banerjee, Esther Duflo. (2019). Good Economics for Hard Times. *ISOE*
3. Adger, W. N. (2000). Social and ecological resilience are they related. *Progress in Human Geography*, 24(3), 347–364.
4. Adrienne Schmitz, Deborah L.Brett. (2009). *Real Estate Market Analysis: Methods and case Studies*. Urban Land Institute.
5. Agency, E. E. (2019). The European Environment and Sustainability. *State and Executive* .

6. Albana Shyti Florie Bega. (2014). Mjedisi dhe zhvillimi i Qëndrueshëm. *Mjedisi dhe Zhvillimi* .
7. Ali Cheshmehzangi, A. D. (2019). *Sustainable Urban Development in the Age of Climate Change* . Springer Singapore Palgrave Macmillan.
8. Aliaga, G. (2005). Quantitative and Qualitative Research Methods. *Interactive Statistics* .
9. Aliu, A. (2014). *E Drejta Sendore*.Prishtinë.
10. Aliu, E. (2011). *Bazat e Vlersimit të Pasurive të Paluajtshme*. Tirane: Maluka.
11. Amadeo, K. (2020, February 24). Real Estate, What It Is and How It Works.
12. Amedeo Fossati, Giorgio Panella. (2000). *Tourism and Sustainable Economic Development*. Springer US.
13. Andrea Calantonio, Tim Dixon. (2011). *Urban Regeneration and Social Sustainability: Best Practice from European Cities* . Wiley Blackwell.
14. Anne Beer, C. H. (2000). *Environmental Planning for Site Development for Sustainable Local Planning and Design*. Routledge.
15. Arifin, Z. (2012). *Sustainability Methods*. Remaja Rosdakarya.
16. Armitage, L. (1997). *Real Estate Valuation in Global Market*. Gelbtuch.
17. Ayurvede, Siddha, Unani, Sowa Rigpa and Others. (2010). *Quantitative and Qualitative Methodology in the future*. Central Council for Research in Ayurveda and Siddha.
18. Ball, M. (2006). *"Markets and Institutions in Real Estate and Construction ( Real Estate Issues)*. Wiley -Blackwell.
19. Barlow, R. (2016). *Earth Doubles as Environmental Case*. Sustainability Wile.
20. Barroso, J. M. (2010). A strategy for smart, sustainable and inclusive growth European Commission. *Brussels Commission* .
21. Bernard, K. (2004). *Quantifying dhe Benefits of Sustainable Buildings*. AACE International Transaction.
22. Boqari, D. G. (2017). Prona private është garancia më e rëndësishme e lirisë. *Gazeta Telegrafi*, 1.
23. Bordens K.S, Abbott B.B . (2002). *Research design and methods*. Mc Graw-Hill.

24. Brand, N. (2013, January 07). *The Economic Times*. Retrieved 2013, from Economy.
25. Brown, K. (2019). Environmental Regulations. *Laws edition* .
26. Brown, K. (2019). Most Countries Have Environmental Regulations Very Few Actually Abide by Them. *Report Journal Science* .
27. Brufftland, Y. (1986). *Report of the World Commission on Environment and Development*. Our Common Future.
28. Brutland, G. H. (1987). World Commision on Environment and Development . *Our Coomon Future* .
29. Chen, J. (2019, September 27). *INVESTPEDIA*. Retrieved from REAL ESTATE INVESTING GUIDE: <https://www.investopedia.com/terms/r/realestate.asp>
30. Chin, W. C. (2002). *Quantitative Methods in Engineering*. Gulf Professional Publishing.
31. Clayton, S. D. (2018). The Oxford Handbook of Environmental. *Oxford Studies* .
32. Combes, S. M. (2019). How to write a research methodology. *Scribbr* .
33. Commision, E. (2019). *Contributing to the Sustainable Development Goals with ISO standard*. ISO.
34. Connughton, John, Dixon, Tim, Green, Stuart. (2018). *Sustainable Futures in the Built Environment To 2050*. John Wiley Sons, Incorporated.
35. Cottrell, M. (2014). *Guide to the LEED Green Associate* . Wiley.
36. Crisis Vaidotas Trinkunasi, Laura Tupenaite, Saulius Raslanasi, Nikolasi Siniak. (2016). Sustainable Dvelopment of Real Estate. *Vilnius* .
37. Cummings, J. (2008). *Real Estate Finance and Investment Manual*. Wiley.
38. Damrad, K. (2015). Sustainability of the built environment. *Civil and Environmental Engineering* .
39. Dasko, M. (2020). *6 Factors To Consider Before Buying Real Estate*. Real Estate.
40. Demoff, T. (2007). *"Real Estate Strategies that Work in any Market"*. Kaplan Business.

41. Denzin, B. (2018). *Types and Methods of Interviews in Research*. International studies.
42. Derek Jansen Kerry Warren. (2020). What exactly is research Methodology.
43. Development, E. S. (2016, November 22). *EU's response to the 2030 Agenda on Sustainable Development and the Sustainable Development Goals*. Retrieved from The commision Package .
44. Development, O. f.-O. (2003). *Environmentally Sustainable Buildings: Challenges and Policies* . Organization for Economic.
45. Development, U. N. (1992). *Agenda 21*. Sustainable Development Goals.
46. *Direktiva e Performances Energjetike e Ndertesave*, (2002) Bashkimi Evropian.
47. Dixon, J. A. (1990). The PolGrowthtical Economy of Resources Management in ASEAN, Renewable resources ans Sustained . *Asean Economic Bulletin*, 20-45.
48. Editors A. Kaklauskas, E. K. Zavadskas, R. Dargis, D. Bardauskiene. (2015). *SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF REAL ESTATE*. European Social Fund .
49. Edward E, Lawler III, Chris Worley, Jerry Porras. (2006). *How to Achieve Sustsined Organizational Effectiveness*. Jossey Bass.
50. Efron, Sara Efrat, Ravid, Ruth. (2019). *Writing the literature review: a practical guide*. The Guilford Press.
51. Ekolevizja, Q. G. (2018). *Zhvillimi i Qëndrueshëm cfare është dhe cfare kerkon*. Grupimi i shoqatave për mbrojtjen e mjedisit.
52. Eldred, G. W. (2002). *Value Investing in Real Estate*. Wiley.
53. Evans, M. (2020). What is Environmental Sustainability. *Sustainable Businesses* .
54. Gabriela Saldanha, Sharon O'Brien. (2014). *Research Methodologies in Translation Studies*. Routledge.
55. Gary Keller, Dave Jenks, Jay Papasan. (2005). *The Millionaire Real Estate Investor*.
56. Gay L.R, M. G. (2006). Competencies for analysis and applications. *Educational Research* .



57. Geoffrey B. Smith Claes-Goran S. Granavist. (2010). *Green Nanotechnology, Solution for Sustainability and Energy in the Built Environment*. CRC Press.
58. George Ross, Andrew James McLean, Donald J. Trump. (2005). *Trump strategies for real estate*. Wiley.
59. Georgia Myers, Richard Reed, Jon Robinson. (2007). The Relationship between Sustainability on the Value of Office Buildings. *Victoria Australia* .
60. Georgiev, G. (2002). The benefits of Real Estate Investment.
61. Given, L. M. (2008). Methodology. *Encyclopedia* .
62. Glickman, E. A. (2014). *An Introduction to Real Estate Finance* . International Real Estate.
63. Goundar, S. (2012). Research Methodology and Research Method. *Victoria University of Wellington* .
64. Greer, S. (2006). *The European Convention on Human Rights: Achievements, Problems and Prospects*. Cambridge University Press.
65. *Strategjia e Kosovës për Mbrojtjen e Mjedisit*. Prishtinë (2005).: Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapsinor.
66. Harris, D. J. (2020). *Literature Review And Research Design: A Guide to Effective Research Practice*. Routledge Taylor Francis Group.
67. Harris, R. (2016). "The Rise of Filtering Down".
68. Visar Hoxha (2019). Sustainable impact of adaptive reuse of communist styleshopping malls in Kosovo. *Emerald Insight* .
69. Ibrahim Dincer, Marc A. Rosen . (2013). *Exergy Energy Environment Sustainable Development*. Elsevier Science.
70. Igwenagu, C. (2016). *Fundamentals of research methodology and data collection*. Enugu State: Lambert Academic Publishing.
71. Isadore Newman and Carolyn R. Benz. (1998). *Qualitative- Quantitative Research Methodology: Exploring the Interactive Continuum*. South Illionis University Press.
72. Ivan Agusta Farizkha, Jose Agostinho Moniz, Happy Ratna Santosa. ( 2015). Effect of Real Estate Development on Urban Environment Based on Sustainability. *Civil and Environmental Research* .

73. Jack Manno, Adam Fix. (2017). Environmental Sustainability and Sustainable Development. *Oxford Research Encyclopedias* .
74. Jamshed, S. (2014, November 24). *Official Publications*. Retrieved 2014, from Research Methodology.
75. Jean- Claude Gabillon, Nicolas Nalpas . (2013). *Rethinking Valuation and Pricing Models*.
76. Jeffery D. Sachs, Ki moon Ban. (2015). *The age of sustainable Development*. Columbia: Columbia University Press.
77. Jeremy Edwards, Klaus Fischer. (1996). *Banks, Finance and Investment n Germany*. Cambridge University Press.
78. Johansen, B. E. (2019). *Examining Energy and the Environment around the World*. ABC-CLIO.
79. John B. Kidd, F.-J. R. (2006). *Development Models, Globalization and Economies: A Search for the Holy Grail*. Palgrave Macmillan.
80. John Ratcliffe, Michael Stubbs, Miles Keeping. (2009). *Urban Planning and Real Estate Development*. Routledge.
81. John W. Creswell, J. David Creswell. (2018). *Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches*. SAGE PUBLICATIONS.
82. John, H. C. (2005). *Financial Markets and the Real Economy( Foundations and Trends in Finance)*.
83. Joshua Kahr, M. C. (2005). *Real Estate Market Valuation and Analysis*. Wiley.
84. Kaczmarek, M. J. (2016). *Sustainable Development and New Revision of ISO Management Situations*. Pozan University of Technology.
85. Kama, A. L. (2001). Sustainable growth renewable resources and pollution. *Jornal of Economic Dynamic and Controll* .
86. Kauko, T. (2012). *Sustainable Development- Education and Management*. Norway: Oxford Brookes University.
87. Kauskale, Linda, Geipele, Ineta. (2016). Economic and Social Sustainability of Real Estate Market and Problems of Economic Development. *Balyic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 10.

88. Banka Qendrore Kombetare (2015). Rregullore për Vlersimin e Pasurive të Paluajtshme.
89. Kubba, S. (2017). *Handbook of Green Building Design and Construction LEED BREEAM and Green Globes*. Butterworth Heinmann.
90. Kumar, R. (2014, 12 20). *Strategies of Banks and Other Financial Institutions*. Kolumbia.
91. Kutsokosta, E. (2020). *What are the Sustainable Development Goals and is the Europe reaching them*.
92. Kwame Addae Dapaah, Liow Kim Hiang, Neo Yen Shi Sharon. (2009). Sustainability of Sustainable Real Property Development. *Journal of Sustainable Real Estate*.
93. Lawrence A.Machi, Brenda T.McEvoy. (2016). *The Literature Review: Six Steps to Success*. SAGE Publications.
94. Leoffler, M. (2010). *Investing in Rent to Own Property*. Wiley.
95. Leonard A Janson, David S Glenwick. (2016). *Handbook of methodological approaches to community based research*. Oxford University Press.
96. Lim Yinsin Xia Bo Martin Skitmore Jason Gray. (2015). Education for Sustainability in construction management curricula. *International Journal of Construction Management*.
97. Lombardi, P. S. (2005). Evaluating Sustainable Development in the Built Environment . *Blackwell Publishing*.
98. Lopez, D.B and W.D Brownng. (2007). A Primer for Sustainable Buildinf. *Rocky Mountain Institute*.
99. Lorenz Truck Lutzkendorf Truck. (2007). *Exploring the Relationship between Sustainability of Construction and Market Value*.
100. Macmillan, S. (2005). *Economic Policy in the European Union*. Palgrave Macmillan.
101. Mangialardo, A. (2012). Does Sustainability Affect Real Estate Market Values? *Buildinf Consultancy Sustainability*.
102. Martin Stone, Spencer Strauss. (2003). *Secure Your Financial Future Investing in Real Estate*. Dearborn Trade Publishing.

103. Matthews, E. (2016, September 12). The 8 Biggest Factors that Affect Real Estate Prices.
104. Mburugu, C. (2019, July 17). 10 Factors That Affect Property Value .
105. McCormick, J. (2001). *Environmental Policy in the European Union*. Palgrave.
106. Michael Jacobs, Mariana Mazzucato. (2016). *Rethinking Capitalism: Economics and Policy for Sustainable and Inclusive Growth*. Wiley Blackwell.
107. Mike E.Miles, Laurence M.Netherton, Adrienne Schmitz. (2015). *Real Estate Development: Principles and Process*. Urban Land Institute.
108. Miles Keeping, D. S. (2004). *Sustainable Property Development: A guide to Real Estate and the Environment*.
109. Mimansha Patel Nitin Patel. (2019). Review Article Exploring Research Methodology. *International Journal of Research* .
110. Morina, I. (2017). *Infrastruktura Institucionale Ligjore Mjedisore dhe Gjendja e Mjedisit në Kosovë*. Prishtinë: Departamenti i Planifikimit Urban.
111. Muth, J. F. (1998). *Econometric Society*. 56-63.
112. N.Edward Coulson, Yongsheng Wang Clifford A. . (2017). *Energy Efficiency and the Future of Real Estate*. Washington: Merage School of Business .
113. Nathan S. Collier Courtland Don A Haplerin JOHN WILEY. (2008). *The process of Real Estate Development, Appraisal, and Finance*. Canada: Inc., Hoboken.
114. *National Forum on Health, 1994 to 1997*. Government of Kanada.
115. Nations, U. (2006). *Economic Development and Environmental Sustainability*. Oxford University Press, USA.
116. Fondi Monetar Nderkombtar(1944).
117. Neill Nugent, Rory O Donnell. (1994). *The European Bussiness Environment*. Macmillan Education UK.
118. Nguyen, J. (2019, June 25). 4 Key Factors That Drive the Real Estate Market.

119. Nurhidayah, L. (2008). Toward Environmentally Sustainable City in Indonesia: Case Study on Environment Protection in Surabaya. *Electronic Journal* .
120. Olsen, E. (1969). *A comparative theory of housing market*.
121. Onwuegbuzie Anthony J, Lech Nancy L, Collins Kathleen M T. (2012). Qualitative Analysis Techniques for the Review of the Literature. *Nova Southeastern University*.
122. P S Brandon P L Lombardi. (2019). *Evaluating sustainable development in the built environment*. Wiley Blackwell.
123. Parënti, A. (2020). *Provision form Construction 2020 to a new* . Italy: European Commission.
124. Parkway, C. C. (2010). Guide to real estatet investing. *DAD education* .
125. Paul Mreevy, Gary W.Eldred. (2006). *Investing in Real Estate*. Wiley.
126. Paulet, E. (2009). " *Financial Markets and the Banking Sector: Roles and Responsibilities in a Global World*. Pickering & Chatto Ltd.
127. Peter P. Rogers, K. F. (2007). *An introduction to sustainable development*. Earthscan Publication Ltd.
128. Philips, C. (2003). A Place of Sustainable Development. *Britiish Isles* .
129. *Plani Zhvillimor Urban*((2013)). Prishtinë: Faqja zyrtare e komunës.
130. Practices, E. U. (2015). *The Contributiom of the Real Estate and Built Environment Sector to Society*. UNGC and RICS.
131. Prasses, F. W. (2013). *Investment real estate: finance& asset management* . Institute for Real Estate Management IRE.
132. Prenqi, Z. (2016). *MANUALPËR MENAXHIMIN E PROBLEMEVE MJEDISORE në NIVEL VENDOR*. Tirane: Qendra Shqiptare për Kërkime Ekonomike.
133. Princen, S. (2009). *Agenda-Setting in the European Union*. Palgrave Macmillan UK.
134. *Qendrueshmeria e masave Kombetare për mbrojtjen e mjedisit*(2016).

135. Radermacher, W. (2013). Sustainable development in the European Union. *Publications Office of the European Union* .
136. Rasa Apanavičienė, Ala Daugėlienė, Tautvydas Baltramonaitis and Vida Maliene . (2015). Sustainability Aspects of Real Estate Development: Lithuanian Case. *Sustainability* .
137. Ratcliffe, J. (2004). *Urban Planning and Real Estate Development 2nd Edition*.
138. Reichardt, A. (2016). *Sustainability in Commercial Real Estate Markets*. Gabler Verlag.
139. Richard C. Rich Craig Leonard Brains Jarol B. Manheim, Lars Willnat. (2018). *Empirical Political Analysis: Quantitative and Qualitative Research Methods*. Routledge.
140. Roaf, S. (2010). *Transforming Markets in the Built Environment, Adaptin to Climate Change*. Earthscan.
141. Rowh, M. (2002). *Careers in Real Estate*.
142. Rubina, B. (2020). Home Services and Real Estate. *Berlin Real Estate* .
143. Sacconi, A. M. (2018). Does Sustainability Affect Real Estate Market Values. *Department of Architecture and Arts University of Vence* .
144. Sachs, J. D. (2015). *The Age of Sustainable Development*. Columbia University Press.
145. Sanneh, E. S. (2018). *Systems Thinking for Sustainable Development*. Springer International Publishing.
146. Sharan B. Merriam, Elizabeth J. Tisdell. (2015). *Qualitative Research: A Guide to Design and Implementation*. Jossey Bass.
147. Republika e Shqiperise (2014). Ligji për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit. Tirana.
148. Sileyew, K. J. (2019, March 8). *What is Research- Definition, Methods, Types Examples*. Retrieved January 23, 2019, from Research Design and Methodology: [www.researchdesignandmethodology.com](http://www.researchdesignandmethodology.com)
149. Silyew, K. J. (2019). *Research Design and Methodology*. IntechOpen.

150. Simpson, K. (2016). *Real Estate Finance and Investments*. Brueggeman and Fisher.
151. Stan Geertman, John Stillwell, Fred Toppen. (2013). *Planning Support Systems for Sustainable Urban Development*. Springer- Verlag Berlin Heidelberg.
152. Steve Tiesdell, David Adams. (2011). *Urban Design in the Real Estate Development Process*. Wiley- Blackwell.
153. Sweatman, P. (2016). Sustainable Real Estate Investmen Implementing the Paris Climate Agreement. *Climate Strategy Partners* .
154. Taylor, M. (2017). *How Does the Real Estate Market Work*. California.
155. Tegbar, G. D. (2006). Research Methodology. *Ethiopia Ministry of Education* .
156. Thomas Walker, Cary Krosinky, Lisa N. Hasan, Stefanie D. Kibsey. (2019). *Sustainable Real Estate: Multidisciplinary Approaches to an Ecolving System*. Springer International Publishing: Palgrave Macmillan.
157. Town, A. (2003). Environmental Sustainability: Definition and Application. *United Environment* .
158. Valley, M. (2010). Theoretical sensitivity. *Sociology Press* .
159. Vazquez, J. (2015). Unique Characteristics of Real Estate Investments. *Future Value Page*
160. Vinayak Bajragi, Mousami V. Munot. (2019). *Research Methodology: A practical and Scientific Approach*. CRC Press.
161. Vojvoda, A. (2016, September 13). Cka është me të vertete zhvillimi i qëndrueshëm. Prishtinë, Kosovë.
162. W.H, B. (2002). CRC Standard Mathematical Tables. *Boca Raton*, 536 and 571.
163. Wang, P. (2001). *Econometric Analysis of the Real Estate Market and Investment*. Routledge.
164. Warren-Myers, G. (2012). *Sustainable Management of Real Estate: Is It Really Sustainability?* Melbourne Australia: Deakin University.

165. Weijun Yand, Jianguo Liang. (2013). *Sustainable Development and Environment*. Trans Tech.
166. Wey, W.-M. (2020). *Sustainable Built Environment and Urban Growth Management*. MDPI.
167. Whitten, R. (2020, Aprill 27). What influences a property's value. Sydney, Australia.
168. Williston, Bevington, Rosenfeld. (1998). *Energy for Buildings and Homes. Scientific American Institute* .
169. Xenos, D. (2012). *The Positive Obligation of the State under the European Convention of Human Rights. Routledge* .
170. Yale, A. (2018, 09 18). Real Estate Market. Unatid States.
171. Yusra Mouzughi David J Bryde Maher Al-Shaer. (2014, July 1). *The role of real estate in sustaineable development in developin countries*. Liverpool, Liverpool.
172. Gazeta Zyrtare (2009). LIGJI NR.03/L-154 PËR PRONËSINË DHE TË DREJTAT TJERA SENDORE.
173. GAZETA ZYRTARE E REPUBLIKËS SË KOSOVËS / Nr. 18 / 03 KORRIK 2012, PRISHTINË LIGJI Nr. 04/L – 110L Ligji për ndërtim.
174. GAZETA ZYRTARE E REPUBLIKËS SË KOSOVËS / Ligji Nr. 02/L-26 PËR TOKËN BUJQËSORE; Qershor, 2007



Pyetësor për mjedisin e ndërtuar të qëndrueshëm.

Ky pyetësor është pjesë e hulumtimit tim për temë masteri, që ka për qëllim të mbledhë informata dhe mendime nga profesionistët e fushës (mund të jenë Vlerësues të Licencuar, Menaxher i Paluajtshmërive, Menaxher i Planifikimit urban etj...) lidhur me temën tonë.

Të gjitha të dhënat që ju do t'i ofroni, do të trajtohen në mënyrë të besueshme dhe anonime dhe do të përdoren vetëm për nevoja të hulumtimit.

Do të vlerësoja shumë kontributin tuaj, nëse do të ndanit 10 minuta të kohës tuaj për të plotësuar këtë pyetësor.

Rezultatet e këtij pyetësi janë të një rëndësie të madhe, prandaj luteni t'i përgjigjeni çdo pyetjeje me ndershmëri.

Gjinia

Femër

Mashkull

2. Mosha

Your answer

3. Statusi Martesor \*

Beqar/e

I/e martuar

I/e divorcuar

I/e ve

Cili është niveli më i lartë i shkollimit tuaj? \* Zgjidhni vetëm njërin opsion.

Bachelor

Master

Doktoratë

5. Cili është statusi juaj i punësimit ?

I/e papunë (jo student)

Student

Punë me kohë të pjesshme

Punë me kohë të plotë

I/e pensionuar

6. Ku jetoni aktualisht?

Jetoj me prindërit

Jetoj në banesë/shtëpi personale

Jetoj me qira

Jetoj në konvikt

Tjetër

7. Ku dëshironi të jetoni?

Në fshat

Në qytet

8. Që sa kohë jeni i/e punësuar?

• 1-5 vite

• mbi 5 vite

9. Sa kohë jeni duke punuar në pozitën aktuale dhe institucionin përkatës?

- 1-5 vite
- mbi 5 vite

10. Në çfarë gjendje mendoni se janë paluajtshmëritë në Prishtinë?

- Relativisht mirë
- Shumë mirë
- Kënaqshëm

Keq

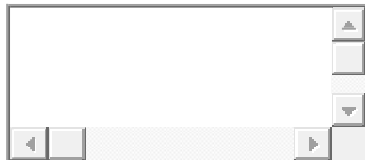
Ju si ekspert i fushës a keni njohuri për mjedisin e ndërtuar të qëndrueshëm në përgjithësi, nëse po na shpjegoni me pak fjalë?

Your answer



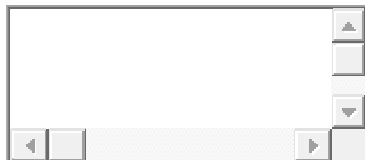
13. Faktorët që një paluajtshmëri aktuale ose që do ndërtohet, që të bëhet e qëndrueshme janë faktorët social, ekonomik dhe ekologjik, si mendoni ju që arrihet qëndrueshmëria me kombinimin e tyre, përshkruaj me pak fjalë?

Your answer



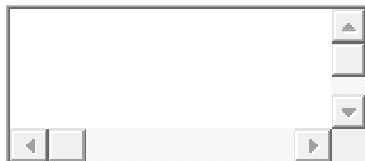
14. Nëse jetoni në fshat dhe fshati juaj shndërrohet në një vend të qëndrueshëm në çdo aspekt a do punonit në qytet dhe pse ?

Your answer



15. Si mendoni që zhvillimi i qëndrueshëm ndikon në rritjen e vlerës se paluajtshmërive(vlerës kulturore, sociale dhe ekonomike) dhe pse?

Your answer



16. Si mendoni a paguajnë më shumë para ata të cilët duan të blejnë banesë ose shtëpi nëse në një ndërtesë ose në një lagje arrihet zhvillimi i qëndrueshëm?

Your answer

17. Si mendoni ju, çka përfshihet në faktorin kulturor si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?

Your answer

18. Si mendoni ju, çka përfshihet në faktorin ekonomik si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?

Your answer

19. Si mendoni ju, çka përfshihet në faktorin social si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?

Your answer

20. Kur investojmë në blerje të paluajtshmërisë ose hapjen e një biznesi çka duhet të shikojmë dhe fokusohemi që të plotësohen kushtet ideale, ju lutem detaje profesionale?

Your answer

21. Si mendoni a është më e rëndësishme faktori social, mjedisor apo ekonomik për ju si profesionist i fushës? \*

Your answer

2. Moshë

Your answer

3. Statusi Martesor \*

Beqar/e

I/e martuar

I/e divorcuar

I/e ve

Cili është niveli më i lartë i shkollimit tuaj? \* Zgjidhni vetëm njërin opsion.

Bachelor

Master

Doktoratë

5. Cili është statusi juaj i punësimit ?

I/e papunë (jo student)

Student

Punë me kohë të pjesshme

Punë me kohë të plotë

I/e pensionuar

6. Ku jetoni aktualisht?

Jetoj me prindërit

Jetoj në banesë/shtëpi personale

Jetoj me qira

Jetoj në konvikt

Tjetër

7. Ku dëshironi të jetoni?

Në fshat

Në qytet

8. Që sa kohë jeni i/e punësuar?

• 1-5 vite

• mbi 5 vite

9. Sa kohë jeni duke punuar në pozitën aktuale dhe institucionin përkatës?

- 1-5 vite
- mbi 5 vite

10. Në çfarë gjendje mendoni se janë paluajtshmëritë në Prishtinë?

- Relativisht mirë
- Shumë mirë
- Kënaqshëm

Keq

Ju si ekspert i fushës a keni njohuri për mjedisin e ndërtuar të qëndrueshëm në përgjithësi, nëse po na shpjegoni me pak fjalë?

Your answer

13. Faktorët që një paluajtshmeri aktuale ose që do ndërtohet, që të bëhet e qëndrueshme janë faktorët social, ekonomik dhe ekologjik, si mendoni ju që arrihet qëndrueshmëria me kombinimin e tyre, përshkruaj me pak fjalë?

Your answer

14. Nëse jetoni në fshat dhe fshati juaj shndërrohet në një vend të qëndrueshëm në çdo aspekt a do punonit në qytet dhe pse ?

Your answer

15. Si mendoni që zhvillimi i qëndrueshëm ndikon në rritjen e vlerës se paluajtshmerive(vlerës kulturore, sociale dhe ekonomike) dhe pse?

Your answer

16. Si mendoni a paguajnë më shumë para ata të cilët duan të blejnë banesë ose shtëpi nëse në një ndërtesë ose në një lagje arrihet zhvillimi i qëndrueshëm?

Your answer

17. Si mendoni ju, çka përfshihet në faktorin kulturor si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?

Your answer

18. Si mendoni ju, çka përfshihet në faktorin ekonomik si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?

Your answer

19. Si mendoni ju, çka përfshihet në faktorin social si parametër i zhvillimit të qëndrueshëm dhe pse ?

Your answer

20. Kur investojmë në blerje të paluajtshmërisë ose hapjen e një biznesi çka duhet të shikojmë dhe fokusohemi që të plotësohen kushtet ideale, ju lutem detaje profesionale?

Your answer

21. Si mendoni a është më e rëndësishme faktori social, mjedisor apo ekonomik për ju si profesionist i fushës? \*