

KOLEGJI ESLG

Faktorët që Ndikojnë në Uljen ose Ngritjen e Çmimeve të  
Pronave në Komunën e Pejës

Tema e Diplomës Master

Benet Kastrati

Prishtinë, 2021

# KOLEGJI ESLG

## Faktorët që Ndikojnë në Uljen ose Ngritjen e Çmimeve të Pronave në Komunën e Pejës

### Tema e Diplomës Master

Candidate: Benet Kastrati

Enrollment No.: 1008012018

Study Programme: Law and Management of Infrastructure  
and Real Estate

Mentor: Prof. Dr. Islam Hasani

Prishtinë, 2021

## Deklarata e autorësisë dhe dëshmia e lektorimit

- Unë konfirmoj që:
- Ky punim është rezultat i hulumtimit tim;
- Ky punim diplome është rishikuar siç kërkohet nga mentori im dhe komisioni i tezës;
- Ju siguroj që veprat dhe pikëpamjet e autorëve të tjerë që kam përdorur në këtë punim diplome, janë referuar në përputhje me udhëzimet e fakultetit;
- Unë jam e vetëdijshme se plagjiatura - duke paraqitur punën origjinale ose idenë e një autori tjetër, qoftë në formën e citatit, parafrazimit ose përfaqësimit grafik, si punë apo ide e vet - dënohet me ligj – Ligji për të Drejtat e Autorit dhe të drejtave të tjera të ndërlidhura
- Versioni elektronik i këtij punimi të diplomës është identik me versionin e printuar dhe unë jap pëlqimin tim për publikimin e tij në faqen e internetit të fakultetit;

Tema është lexuar dhe lekturuar nga: Prof. Rifat Gjonbalaj

Vendi dhe Data

Prishtinë

---

Emri dhe Mbiemri

Benet Katrati

## FALENDERIMET

Kam kënaqësinë të shpreh mirënjohjen time më të thellë për personat të cilët më kanë dhënë mbështetjen e tyre gjatë gjithë kohës që kam punuar në këtë studim.

Faleminderoj mentorin tim, **Prof. Islam Hasani** për dizajnimin, koordinimin dhe udhëheqjen profesionale të punës eksperimentale dhe finalizimin teorik të punimit. Faleminderoj të gjithë profesorët e Universitetit “**European Faculty of Law**” në Prishtinë të cilët me përkushtim dhe këmbëngulje na udhëhoqën në rrugën e pafundme të dijes.

Faleminderoj në veçanti të gjithë kolegët e mi të cilët më ndihmuan dhe më këshilluan në mënyrë të vazhdueshme për realizimin e këtij punimi.

Po ashtu faleminderoj të gjithë ata persona të cilët më janë përgjigjur në anketën time dhe kanë qenë bashkëpunues për të arritur një rezultat sa më të saktë, po ashtu dhe të gjithë ata të cilët janë munduar në çfarë do forme të më ndihmojnë për të arritur në finalizim të punimit.

Asnjëherë nuk do të arrij të shpreh falenderimin timashtu siç e ndiej ndaj familjes sime, për durimin, mirëkuptimin dhe përkrahjen në të gjitha fazat e ngritjes sime akademike. Ky rrugëtim nuk do të ishte i mundur pa inkurajimin dhe mbështetjen e tyre.

## ABSTRAKT

Në Komunën e Pejës tregu i pasurive të paluajtshme luan një rol të rëndesishëm për të gjithë ekonominë dhe sidomos një rol të veçantë në sektorin financiar që ka të ardhura të mira nga investimet në pasuri të paluajtshme nga shitja e tyre. Mirëpo gjatë punimit të masterit kemi hasur në disa faktorë që kanë ndikuar dhe ende po ndikojnë në tregun e pasurisë së paluajtshme, ku faktorët që ndikojnë në çmimin e shitjes apo blerjes po ndikojnë gjithashtu në uljen apo rritjen e çmimit të pronës, si p.sh: zona e banimit, infrastruktura me furnizim ujë, rrymës, kanalizimit dhe të tjera, keto po del që të jenë faktorë që ndikojnë në çmim. Investimi në pasuri të paluajtshme çdo herë do të sjellë të ardhura të kënaqshme. Gjithashtu edhe një ndër faktorët që luan rol në çmim është oferta dhe kërkesa e pasurive të paluajtshme në Komunën e Pejës. Në Qytetin e Pejës kërkesat janë mesatarisht të mira, mirëpo ofertat janë më të pakta, shumica e ofertave të pasurive të paluajtshme janë banesat. Investimet që po bëhen çdo ditë në zhvillimin e urbanizmit dhe rregullimin e problemeve, ku përmes zhvillimit dhe rregullimit të urbanizmit çmimet e shitjes apo blerjes kanë ndryshuar, është bërë faktor që ka ndikuar në çmim, sidomos në zonat kadastrale që janë në Komunën e Pejës ku çmimi i shitjes ka ndryshuar.

Fjalët kyçe: Pasuria e Paluajtshme, Komunë e Pejës, Çmimi, Investimet, Zhvillimi Urbanizmit.

## **ABSTRACT – Factors that influence the decrease or increase of property prices in the Municipality of Peja**

In the Municipality of Peja, the real estate market plays an important role for the whole economy, especially a special role in the financial sector and which has good income from real estate investments from their sale. However, during the master's thesis and research we have encountered some factors that have influenced and are still influencing the real estate market, where factors that affect the sale or purchase price are some factors that are influencing the decrease or increase of the price of property such as: residential area, infrastructure with water supply, electricity, sewerage and others these are proving to be factors that affect the price. Investing in real estate will always bring satisfactory income. Also one of the factors that plays a role in price is the supply and demand of real estate in the Municipality of Peja, where in the City of Peja the demand is moderately good, but the supply is lower, where most of the real estate supply are residential apartments. In the Municipality of Peja, the investments that are being made every day in the urbanism development and the regulation of problems in the Municipality of Peja, where through the development and regulation of urbanism the selling or buying prices have changed, has become a factor that has affected the price, especially cadastral zones that are in the Municipality of Peja where the sale price has changed.

Keywords: Real Estate, Municipality of Peja, Price, Investment, Urbanism development.

## **PËRMBAJTJA E PUNIMIT**

<b>1. HYRJE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 ANALIZË E HYRJES .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 QËLLIMI DHE RËNDËSIA E PUNIMIT.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 OBJEKTIVAT E PUNIMIT .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4 METODA E PUNIMIT.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5 PYETJA KËRKIMORE DHE HIPOTEZAT.....</b>	<b>6</b>
<b>2. KOMUNA E PEJËS .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 TË DHËNA HISTORIKE TË KOMUNËS SË PEJËS .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 POZITA GJEOGRAFIKE .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3 TRASHËGIMIA KULTURORE NË KOMUNËN E PEJËS .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4 PËRFSHIRJA E TRASHËGIMIS KULTURORE NË PLANET KOMUNALE .....</b>	<b>14</b>
<b>3. TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME .....</b>	<b>19</b>
<b>3.1 ÇMIMI MES OFERTËS DHE KËRKESËS.....</b>	<b>19</b>
<b>3.1.1 Në nivelin Mikro Ekonomik.....</b>	<b>19</b>
<b>3.1.2 Në nivelin Makro Ekonomik.....</b>	<b>20</b>
<b>3.2 FAKTORËT QË NDIKOJNË NË VLERËN E TREGUT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME .....</b>	<b>21</b>
<b>3.3 FAKTORËT E TREGUT.....</b>	<b>26</b>
<b>3.4 FAKTORËT E PRONËS .....</b>	<b>26</b>
<b>3.5 NDIKIMI I COVID – 19 NË TREGUN E PASURIVE TË PALUAJTSHME .....</b>	<b>27</b>

<b>3.6 TATIMI NË PRONË NË KOMUNËN E PEJËS .....</b>	<b>28</b>
<b>3.7 FAKTORËT E NDËRTESES QË NDIKOJNË NË VLERËN E PRONËS .....</b>	<b>29</b>
<b>3.8 NATYRA E ZHVLERËSIMIT .....</b>	<b>29</b>
<b>3.9 FORMA E ZHVLERËSIMIT .....</b>	<b>30</b>
<b>3.10 DALLIMET MIDIS DËMTIMIT FIZIK DHE VJETËRSIMIT .....</b>	<b>32</b>
<b>3.10.1 Zhvlerësimi i Kurueshëm dhe i Pakurueshëm .....</b>	<b>33</b>
<b>3.10.2 Zhvlerësimi i Interesit në Qera .....</b>	<b>34</b>
<b>4. RISHIKIMI I LITERATURËS .....</b>	<b>36</b>
<b>5. ZHVILLIMI EKONOMIK DHE KUSHTET PËR RREGULLIMIN E HAPSIRËS PËR NDËRTIM .....</b>	<b>43</b>
<b>5.1 ZHVILLIMI I HARMONIZUAR DHE I QËNDRUESHËM EKONOMIK NË KOMUNËN E PEJËS .....</b>	<b>43</b>
<b>5.1.2 Funkcionalizimi i zonës industriale .....</b>	<b>43</b>
<b>5.1.3 Krijimi i kushteve për zhvillimin e turizmit dhe rekreacionit .....</b>	<b>44</b>
<b>5.1.4 Krijimi i kushteve për zhvillimin e bizneseve të vogla dhe të mesme .....</b>	<b>44</b>
<b>5.2 RRJETI I RRUGËVE PËR ZHVILLIM EKONOMIK NË KOMUNËN E PEJËS .....</b>	<b>45</b>
<b>5.2.1 Autostrada e Dukagjinit .....</b>	<b>45</b>
<b>5.2.2 Asfaltimi i rrugëve për zonat me prioritet .....</b>	<b>45</b>
<b>5.2.3 Transporti hekurudhorë .....</b>	<b>45</b>
<b>5.2.4 Përmirësim i rrjetit energjetikë .....</b>	<b>46</b>
<b>5.2.5 Zgjerim dhe kontroll i rrjetit të ujësjellësit dhe kanalizimit .....</b>	<b>46</b>
<b>5.2.6 Organizim i grumbullimit të mbeturinave dhe riciklimi i tyre .....</b>	<b>47</b>



<b>5.3 KUSHTET PËR RREGULLIMIN E HAPËSIRËS PËR NDËRTIM NË KOMUNËN E PEJËS.....</b>	<b>49</b>
<b>5.4 ZHVILLIMI I VENDBANIMEVE DHE NDËRTIMET TJERA JASHTË TYRE NË KOMUNËN E PEJËS.....</b>	<b>49</b>
<b>5.5 ZHVILLIMI SOCIAL DHE ADMINISTRATË EFIKASE NË KOMUNËN E PEJËS..</b>	<b>50</b>
<b>5.6 MJEDISI I PASTËR DHE ATRAKTIV I KOMUNËS SË PEJËS .....</b>	<b>51</b>
<b>6. TË DREJTAT PRONSORE DHE NDIKIMI NË FAKTORË TË PALUAJTËSHMERIS .....</b>	<b>53</b>
<b>6.1 NDIKIMI I NDËRTIMEVE PA LEJE NË SHITJEN E TYRE .....</b>	<b>53</b>
<b>6.2 KONSOLIDIMI I TOKËS PËR SHITJE PËRMES PLANEVE HAPËSINORE.....</b>	<b>55</b>
<b>6.3 PRIVATIZIMI I PLOT I TOKËS PËR SHITJE PËR INVESTIM DHE PRODHIM.....</b>	<b>57</b>
<b>6.4 SHITJA E TOKAVE BUJQËSORE DHE GJENERIMI I TË HYRAVE VETANAKE TË KOMUNËS .....</b>	<b>58</b>
<b>7. ANALIZIMI I METODOLOGJISË HULUMTUESE .....</b>	<b>61</b>
<b>7.1 HYRJE .....</b>	<b>61</b>
<b>7.2 KONCEPTI I INSTRUMENTIT HULUMTUES.....</b>	<b>61</b>
<b>8. ANALIZIMI I HIPOTEZAVE .....</b>	<b>78</b>
<b>8.1 PËRSHKRIMI HYRJËS .....</b>	<b>78</b>
<b>8.2 GJETJET NË BAZË TË HIPOTEZËS SË PARË – NDIKIMI I TATIMIT NË NGRITJE DHE ULJE TË ÇMIMIT TË PATUNDËSHMËRIS SIPAS ZONAVE TË VËNDBANIMIT. ....</b>	<b>83</b>
<b>8.3 GJETJA NË BAZË TË HIPOTEZËS SË DYTË – CILSIA E NDËRTIMIT TË OBJEKTEVE TË PATUNDSHME NË KOMUNËN E PEJË DHE KLASIFIKIMI I TYRE SIPAS REZIDENCIAL DHE KOMERCIAL QË KA NDIKIM NË ULJEN DHE NGRITJEN E ÇMIMIT .....</b>	<b>83</b>
<b>9. KONTRIBUTET DHE KUFIZIMET .....</b>	<b>85</b>

<b>9.1 HYRJE .....</b>	<b>85</b>
<b>9.2 KONTRIBUTET E STUDIMIT .....</b>	<b>85</b>
<b>9.3 KUFIZIMET E STUDIMIT .....</b>	<b>85</b>
<b>9.4 HULUMTIMET E ARDHSHME.....</b>	<b>86</b>
<b>10. KONKLUDIME DHE REKOMANDIMET .....</b>	<b>87</b>
<b>10.1 REKOMANDIME.....</b>	<b>89</b>
<b>11. LITERATURA DHE BURIMET E KËRKUARA.....</b>	<b>90</b>
<b>11.1 MONOGRAFITË DHE LIBRA.....</b>	<b>90</b>
<b>11.2 ARTIKUJ DHE REVISTA SHKENCORE.....</b>	<b>91</b>
<b>11.3 KORNIZA LIGJORE .....</b>	<b>93</b>
<b>11.4 BURIMET NGA INTERNETI .....</b>	<b>93</b>
<b>APPENDIX 1: Formati i kopertinës të Temes së Diplomës Master</b>	
<b>APPENDIX 2: Ballina e brendshme të Temes së Diplomës Master</b>	
<b>APPENDIX 3: Pyetësor për Paluajtëshmeri në Komunën e Pejës</b>	
<b>APPENDIX 4: Tabela e Figurave, Lista e Akronime</b>	

## **TABELA E FIGURAVE**

Figura 1: Qyteti i Pejës

Figura 2: Çarshia në Komunën e Pejës

Figura 3: Patrikana e ndërtuar në Komunën e Pejës

Figura 4: Varri i Haxhi Zekës në Komunën e Pejës

Figura 5: Harta e Shtegut Kulturor të Komunës së Pejës

Figura 6: Zhvlerësimi dhe format e tij

Figura 7: Ndryshimi i modelit të shkatërrimit fizik dhe vjetërimit

## **TABELA E GRAFIKONAVE**

Grafiku 1: Ndryshimi i çmimit i tregut të paluajtshmërisë

Grafiku 2: Zona e Urbanizmit

Grafiku 3: A luan rol ndertimet e shumta në çmim

Grafiku 4: Ndryshimi i shtijes se Banesave

Grafiku 5: Shitja e paluajtshmeris në afersi të Monumenteve Historike

Grafiku 6: Ndertimet e shumta a jepin efekt për uljen e çmimit te shitjes

Grafiku 7: Ndikimi i ndërtimeve në vende kodrinore

Grafiku 8: Ndikimi i ekonomis lokale dhe financiare

Grafiku 9: Kushtet e pronës dhe lokacioni i vendit

Grafiku 10: Pozita gjeografike e vendit

Grafiku 11: Infrastruktura me furnizim më Ujë, Rrymë dhe Kanalizim

Grafiku 12: Tatimi në pronë

Grafiku 13: Ndertimet rezidenciale dhe komerciale

Grafiku 14: Tereni i rafësht

Grafiku 15: Grup mosha

Grafiku 16: Gjinia e anketuar

Grafiku 17: Përkatesia etnike e anketuarit

Grafiku 18: Shkollimi i arritur i anketuarit

## **LISTA E AKRONIMEVE**

PZHK: Plani Zhvillimor Komunal

PZHU: Plani Zhvillimor Urban

PH: Plani Hapësinor

UK: Ukraina

COVID – 19: Corona Virus

PRRU: Plani Rregullues Urban

AKPR: Agjensioni Kosovar i Privatizimit

MMPH: Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor

QK: Qeveria e Kosovës

KEDNJ: Konventa Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive të Njeriut

GJEDNJ: Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut

# 1. HYRJJE

## 1.1 ANALIZË E HYRJES

Kur diskutojmë për pasuritë e paluajtshme themi se koncepti i vlerës merr një rëndësi të veçantë, mirëpo ky treg i pasurisë së paluajtshme formohet nëpërmjet sjelljeve dhe veprimeve të subjekteve që e përbëjnë tregun, po ashtu vlera e një pasurie krijohet nga bashkëveprimi i katër faktorëve ekonomik si dobia, mungesa, dëshira dhe fuqia e blerëse efektive.

E themi se dobia është kapaciteti i një produkti për të kënaqur nevojat dhe dëshirat e një subjekti, ndërsa mungesa në raportin e kërkesës dhe ofertës për një mall ose shërbim, mirëpo mungesa e mallit apo shërbimit e rrit vlerën e tyre, gjithashtu përfshi edhe pasuritë e paluajtshme ku nuk mund të ketë një vlerë nëse mungesa e saj nuk përkon me dobinë dhe nevojën për të, po ashtu dhe dëshira ku është vullneti i një blerësi për të patur në pronësi një të mirë që kënaq një ose më shumë nevoja apo dëshira individuale të cilat janë jo domosdoshmërisht primare, ndërsa fuqia blerëse efektive ku themi se është aftësia e një individi ose e një grupi individësh të marrin pjesë në një treg dhe të blejnë të mira nëpërmjet parave.

Gjithashtu për përcaktimin e vlerës së pasurisë janë të rëndësishëm faktor të ndryshëm si kushtet, tiparet dhe karakteristikat individuale të secilës pronë por janë dy faktorë të cilët influencojnë më ndjeshëm në përcaktimin e vlerës së tregut të pasurive të paluajtshme, ato janë si faktorët ekonomik dhe faktorët politik të cilët ndikojnë hartimin e politikave fiskale, politikave financiare dhe politikave që rregullojnë tregun e pasurive të paluajtshme.

Pasuria e paluajtshme, toka dhe ndërtesa përbëjnë pasuritë më me vlerë për çdo shtet dhe çdo individ. Ato përfaqësojnë njëkohësisht fushat më atraktive të investimeve. Për një investitor potencial pasuria e paluajtshme është atraktive së pari sepse ajo ofron shtim të kapitalit në terma afatgjatë dhe së dyti sepse pasuria e paluajtshme është një barrierë e mirë ndaj inflacionit. Por kalimi i viteve shoqërohet gjithashtu dhe me amortizimin e ndërtesës i cili është pengesë e rritjes së vlerës së qerasë dhe vlerës së shitjes në terma afatgjatë.

Ndryshimet ekonomike dhe teknologjike pashmangshmërisht çojnë në zhvlerësim të pronës, nëse jeta e dobishme e një ndërtese bëhet më e shkurtër si rezultat i zhvlerësimit pa dyshim ndikon si në vlerën e pronës ashtu dhe në menaxhimin e saj. Ku themi se ka paqartësi në tregun e pronës nëse çmimi që paguhet për pronat si investim

reflekton tërë problemet e mundshme të amortizimit të ndërtesës. Metodën tradicionale të vlerësimit të pasurive të paluajtshme nuk përfshijnë zbritjen që duhet bërë për ndikimin e amortizimit në mënyrë të përcaktuar.

## **1.2 QËLLIMI DHE RËNDËSIA E PUNIMIT**

Qëllimi dhe rëndësia e punimit do të jetë se ky punim i imi të jetë shembull i punimëve tjera dhe për gjenerata tjera, qëllimi i punimit është që të arrij që cilët janë faktorët që ndikojnë në uljen dhe ngritjen e çmimeve në patundshmeri cilat janë faktorët, po ashtu do të jetë rëndësi e veçantë e punimit se faktorët që ndikojnë në çmim do të jenë Zona e Banimit, cilësia e ndërtimit dhe shumë tjera që janë faktor të ndikimit të çmimit në ulje dhe ngritje.

Qëllim tjetër do të jetë dhe zhvillimi ekonomik i Komunës së Pejës, po ashtu dhe cilët janë faktorët që ndikojnë në çmim në patundshmeri në Komunën e Pejës, si do të klasifikohet çmimi i patundshmërisë sipas Zonave të Komunës së Pejës ku në Komunë janë ekzistuese 4 zona ku ndikon çmimi i patundshmërisë.

Gjithashtu qëllim tjetër do të jetë që të krijojmë anketën apo pyetësonin ku përmes pyetësorit do të arrijmë të marrim të dhëna më të sakta për punim dhe do të arrijmë që të dallojmë se cilët janë faktorët që ndikojnë në çmim dhe ata faktorë që janë të mundshëm të ndikojnë në çmimin e tregut të paluajtshmerisë.

Po ashtu qëllim do të kemi dhe hapsirat në rajonin e Pejës, ku themi se hapësira jo vetën në rajonin e Pejës po në të gjithë botën ka rëndësi kyçe për zhvillimin e një shoqërie, e cila ndikon në përcaktimin e prioriteteve për investime, po ashtu dhe për të cilat nuk mund të vendoset brenda natës, prandaj konsiderojmë se është koha e fundit për fillimin e një procesi të tillë të planifikimit.

Gjithashtu punimi ka për qëllim të dëshmojë se trendet e zhvillimeve në hapësirën e Kosovës dhe në Rajon apo Komunat nuk janë të volitshme, mirëpo ato karakterizohen me probleme të mëdha të ndërtimeve të shumta ilegale, të cilat shkaktojnë probleme në infrastrukturë dhe shërbimet i bëjnë më të shtrenjta.

Tregu i vlerësimeve dëshmon se në vlerësimet tona ose nuk i kushtohet shumë vëmendje faktorëve të ndërtesës ose këto faktorë edhe kur konsiderohen trajtohen ndryshe nga vlerësues të ndryshëm dhe kjo është një ndër arsye përse ka diferencë në vlerat e tregut të raportuara nga vlerësues të ndryshëm për të njëjtën pronë e për të njëjtin qëllim.

### **1.3 OBJEKTIVAT E PUNIMIT**

Objektivat e temës janë faktorët që ndikojnë në uljen ose ngritjen e çmimeve të pronave në Komunën e Pejës. Do e themi se pasuritë e paluajtshme janë jo vetëm një prodhues direkt i të ardhurave për investitorët dhe indirekte për shtetin apo ekonominë vendase por gjithashtu edhe të mira që shfrytëzohen nga përdoruesit e tyre.

Objektiv i punimit do të jetë dhe arsyeshmëria për hartimin e planit rregullues urban për zonën urbane Rrokaqielli në Komunën e Pejës, apo më mirë të themi qendra e qytetit të Pejës, dhe planin zhvillimor komunal dhe urban.

Objektiv do të kemi hulumtimin ku do ta arrijmë përmes anketimit, ku ky anketim do të zhvillohet me qytetarët e Komunës së Pejës, për të arritur në një hulumtim shumë më tëqartë për faktorët që ndikojnë dhe ata faktorë që mund të ndikojnë në mënyrë direkte apo indirekte në çmimin e paluajtshmërisë. Po ashtu duhet të cekim se Komuna e Pejës çdo ditë po shkon duke u zhvilluar, duke e rritur zonen e urbane, ku kemi objekte më shumë për zonën e ndërtimit ku luan rol bukur të mirë zona e urbanizimit dhe kërkesat për lejet e ndërtimit.

Për objektiv të punimit duhet të cekim se territori i Kosovës dhe rajonet e saj janë të vogla dhe shfrytëzimi i tyre po bëhet në mënyrë joracionale, mirëpo me zhvillimin e paplanifikuar, tokat bujqësore po shfrytëzohen për ndërtim dhe korridoret përreth rrugëve magjistrale po ngushtohen nga ndërtimet e ndryshme që po bëhen dhe që janë bërë.

### **1.4 METODA E PUNIMIT**

Për të arritur në finalizimin e punimit të masterit do të përdor metoda të ndryshme për të arritur në një përfundim të mirë dhe sa më të saktë, ku do të përdori metoda kualitative për të arritur një punim shembullor dhe të jetë shëmbull për gjeneratat e ardhshme.

Gjatë hulumtimit do të shfrytëzoj literaturë të ndryshme për faktorët që ndikojnë në uljen dhe ngritjen e çmimit të paluajtshmërisë po ashtu planet rregulluese të komunës së Pejës, ku do të përdorim libra të ndryshme për pronat në Komunën e Pejës, po ashtu dhe kërkime shkencore nga organizatat e ndryshme që punojnë dhe veprojnë në vendin tonë, po ashtu do të përdriam literaturë nga interneti ku janë publikime të ndryshme për pronat dhe patundshmëritë në Komunën e Pejës, ku do të përdorim Ligje të planifikimit hapësinor, po ashtu dhe planet rregulluese dhe planet zhvillimore komunale të gjitha keto të publikuar nga Agjensitë Kadastrale dhe nga Urbanizimi Komunal.

## 1.5 PYETJA KËRKIMORE DHE HIPOTEZAT

Punimi do të ketë një rëndësi të veçantë sepse punimi do të hulumtojë që të arrij qëllimin e tij se cilët faktorë ndikojnë në uljen dhe ngritjen e çmimit të patundshmërisë në Komunën e Pejës, po ashtu me punim do të fokusohemi në arritjen e zbulimit të faktorëve që ndikojnë në uljen dhe ngritjen e çmimit të patundshmërisë në Komunën e Pejës.

Në bazë të hulumtimit shkencor të literaturës së rishikuar, ne e formulojmë pyetjen kryesore hulumtuese, ku pyetja është:

Sa luan rol tatimi dhe cilësia e banimit në çmimet e paluajtshmërive në qytetin e Pejës?

Për tupërgjigjur në pyetjen kryesore hulumtuese ne do të formulojmë hipotezat e punimit si në vijim:

Hipoteza 1: Ndikimi i tatimit në ngritje dhe ulje të çmimit të patundshmërisë sipas zonave të vendbanimit.

Hipoteza 2: Zona e ndërtimit të objekteve të patundshme në Komunën e Pejës, dhe klasifikimi i tyre sipas Rezidenciale apo Komerciale që ka ndikim në uljen dhe ngritjen e çmimit.



## **2. KOMUNA E PEJËS**

### **2.1 TË DHËNA HISTORIKE TË KOMUNËS SË PEJËS**

Zhvillimi urban i Pejës, ka kaluar nëpër periudha të ndryshme historike, duke filluar nga kohët më të hershme gjë që dëshmohet nga trajtat e thirrjeve. Në literaturën e deritanishme, në lidhje me emërtimin e Pejës ekzistonin disa periudha të emërtimeve; ajo antike dhe ajo e mëvonshme. Emërtimin “Siparantum” e gjejmë të Ptolemeu (87–150), në veprën e tij “Gheographia”, që mbështesin edhe shumë historian, arkeolog, gjeograf, publicist etj.<sup>1</sup>

Siparantum, sipas burimeve arkeologjike – antike ishte në rang të “Muniupiumit” (qytetit), për ndryshe lokaliteti i dytë me rëndësi në territorin e Kosovës, pas Ulpianës. Procopi historian bizantin me (565), jep pëshkrimin përlokalitetin e shënuar si “Pentza” që zëvendëson emërtimin si Siparantum e që më vonë merr trajtën “Pek-Pekia-Peja”. Territori i Pejës ka qenë gjatë historisë së vet, se pari pjesë e Dardanisë Ilire, pastaj në kuadër të Romës, Bizantit, Mesjetë e Serbisë, e më vonë e perandorisë Turke. Për historin antike të Pejës, rëndësi të madhe ka pasur vendbanimi antik në lokalitetin “Gradina”, që padyshim paraqet vazhdimsinë e vendbanimit të mëparshëm Dardan. është zbuluar edhe një numër objektesh arkeologjike që na shtynë të konstatojmë se këtu duhet të ketë qenë një qendër administrative municipale e tërë Rrafshit të Dukagjinit.<sup>2</sup>Peja si qytet përmendet që nga viti 1202, gjatë periudhës së feudalizmit të zhvilluar, kurse në kartën e Stevan Prvovençanit rreth vitit 1215, përmendet si fshat në rrafshin e Hvosnos. Kah fundi i shek. XIII, përmendet si “Pek” dhe “Pek arhiepiskupova”. Në shek. XIV Peja përmendet nga Raguzanet dhe Kotorasit që shkonin për të tregëtuar në pejë “in Pecho”, kurse në vitin 1378 përmendet karvani “in novam montem Pech et Prisren”.<sup>3</sup>

### **2.2 POZITA GJEOGRAFIKE**

Komuna e Pejës gjendet në pjesën perëndimore të Kosovës. Sipërfaqja e përgjithshme e Komunës është 603 km. Qyteti i Pejës ka pozitë qendrore në komunë dhe ndodhet në skajin perëndimor të Rrafshit të Dukagjinit, rrëzë Bjeshkëve të Nemuna, që janë pjesë e vargmaleve të Alpeve Shqiptare.<sup>4</sup>Qyteti shtrihet në rrafshin aluvial të Lumëbardhit të Pejës, në hyrje të grykës së Rugovës, një zonë malore bjeshkët e së cilës formojnë një kursorë majash të larta si: Koprniku (2460m), Zhlebi (2352 m), Hajla (2460 m), Mokra (1932m), Guri i Verdhë (2522m), etj. Lumëbardhi i ndan Bjeshkët e Rugovës në dy

---

<sup>1</sup> Historiku i Komunës së Pejës, Komuna e Pejës, 2004, e-source.

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Ibid.

pjesë duke krijuar luginë, e më pas gjatë rrjedhës grykën e thellë, përgjatë së cilës përmes Çakorrit çon rruga që lidh rrafshin e Dukagjinit me Malin e Zi.<sup>5</sup>

Në veri të qytetit bjeshkët shndërrohen në një peizazh kodrinor, që më tej shtrihet në fushat e gjera rrafshinore në pjesën lindore të komunës.<sup>6</sup>Në veri-perëndim Komuna kufizohet nga Mali i Zi përmes komunave të Plavës, Beranit dhe Rozhajës Vendkalimi kufitar ndodhet në Kullë 30 km larg Pejës. Në veri-lindje, Komuna kufizohet me komunën e Istogut, në lindje me komunën e Klinës dhe në jug nga komuna e Gjakovës dhe Deçanit. Hulumtimet arkeologjike dëshmojnë që Peja si vendbanim është e njohur qysh nga antika, kur ishte pjesë e Dardanisë Ilire. Peja si qytet përmendet që nga viti 1202. Gjatë tërë historisë bashkëkohore të saj Peja ka pasur statusin e qendrës rajonale në të cilën kanë gravituar komunat fqinje.<sup>7</sup>

Aktualisht në Kosovë nuk ka ndarje të njësive administrative në nivel të rajonit, por ato funksionojnë në aspektin operativ dhe Peja vazhdon të jetë qendër rajonale. Regjistrimi i popullsisë në vitin 2011 ka regjistruar vetëm banorët e përhershëm të komunës, duke mos i kalkuluar studentët, të punësuarit dhe mercimtarët të cilët përkohësisht jetojnë në komunë. Sipas këtij regjistrimi komuna e Pejës kishte 96.450 banorë, prej të cilëve 48.962 jetonin në qytetin e Pejës.<sup>8</sup>

Vendbanimet e komunës së Pejës janë formuar në mënyrë spontane, pa ndonjë rregull të planifikimit hapësinor apo urban. Madje, edhe pjesa më e madhe e vet qytetit të Pejës është zhvilluar në mënyrë spontane, ndërsa vetëm një pjesë e qytetit është zhvilluar në bazë të planeve rregullative. Forma e parregullt e vendbanimeve është si pasojë e kushteve natyrore në terren, por edhe faktorëve shoqëror-ekonomik dhe historik. Për shkak të kërkesave të reja për njësi banimi në territorin e komunës së Pejës ka ndodhur edhe një tjetërsim intensiv në përdorimin e tokës, duke konvertuar në truall ndërtimi sipërfaqe të gjera dikur me përdorim bujqësor në periferi të disa vendbanimeve, dhe duke rritur intensitetin dhe koeficientin e ndërtimit.<sup>9</sup>

Në pjesën më të madhe, mënyra e akomodimit të popullsisë ka qenë e paplanifikuar, dhe e përqendruar sidomos në zonat periferike të vendbanimeve dhe në zonat afër rrugëve.<sup>10</sup> Kjo gjë ka vënë nën presion edhe infrastrukturën dhe shërbimet ekzistuese, të cilat nuk kanë arritur t'u përgjigjen kërkesave në rritje si pasojë e këtij zhvillimi. Duke qenë të ndërgjegjshëm për situatën, dhe duke njohur nevojën për orientim të zhvillimit

---

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Arapi, 2019, p. 10.

<sup>7</sup> Ibid, p.11.

<sup>8</sup> Historiku i Komunës së Pejës. Pozita gjeografike e pejë. Zyra e tatimi në pronë. Komuna e Pejës, 2004, e-source.

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Arapi, 2019, p. 12.

në Pejë, Komuna e Pejë vendosi të zhvillojë Planin Zhvillimor Komunal 2019 -2026+. Një kërkesë ligjore për planin zhvillimor komunal është vlerësimi i ndikimeve potenciale nga zbatimi i këtij plani në mjedis. Ky Vlerësim Strategjik Mjedisor (VSM) ka për qëllim t'i sigurojë komunës së Pejë një seri rregullash dhe kriteresh mjedisore të nevojshme për t'u zbatuar, të përmbledhura këto në një raport VSM-së që do të kalojë nga konsultimi i publikut, dhe më tej nga miratimi përfundimtar eventual nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor(MMPH).<sup>11</sup>

### **2.3 TRASHËGIMIA KULTURORE NË KOMUNËN E PEJËS**

Peja si vendbanim daton që nga kohërat më të hershme Ilire, dhe ishte qyteti më i rëndësishëm i Dardanisë Antike, me një numër lokalitetesh arkeologjike që na bëjnë edhe më bindës se këtu duhet të ketë qenë një qendër administrative komunale e tërë rrafshit të Dukagjinit dhe shtrirja e saj fillon që nga arat e quajtura „Gradinë” (ku janë gërmadhat e Pejë antike - nga tyrbja e „Sari Salltëkut”) ku në kohët tona është ndërtuar fabrika e baterive e deri te stacioni hekurudhor më saktë deri te kalaja.<sup>12</sup>

Peja në kohën antike, Iliro-Romake është quajtur Siparantum, kurse gjatë mesjetës quhej Pech (Pekë, P(j)ekë), Peka, Pentza dhe Forno. Peja si Siparant Dardan përmendet në hartën: „Gjeografia” e Ptolemeut në shekullin III-IV (nën sundimin e romakëve) civilizimi i të cilit arrin shkallën më të lartë të lulëzimit, ka pasur statusin e Municipiumit, në atë periudhë historike bëhet një nga qytetet kryesore të Dardanisë pas Ulpianës. Peja me rrethinë pas betejës së Kosovës (1389) e deri më 1462 administrohej njëherë nga Balshajt (1378) e pastaj nga Dukagjinat (familja Dukagjinase, Leka dhe Pali të cilët e kanë qeverisë vendin).<sup>13</sup> Në kohën e luftës të Gjergj Kastriotit kundër perandorisë Osmane (deri me 1462) kur u pushtua definitivisht Peja, me këtë qytet sundonte Lekë Dukagjini III.

---

<sup>11</sup> Arapi, 2019, p. 11.

<sup>12</sup> Nushi et al., 2011, p. 128.

<sup>13</sup> Ibid, p.129.

Figura 1: Qyteti i Pejës



### Burimi: I imi

Që islamizimi i popullsisë së krishtere ishte i shpejtë e dëshmojnë edhe Defteri i viti 1582 sipas të cilit Peja ndahej në 18 mëhallë, 13 myslimane dhe 5 të krishtera. Peja gjatë shekujve ishte qendër ekonomike – kulturore, e në mbarim të shek XIX u bë edhe qendër e Rilindjes Kombëtare në krye me Haxhi Zekën, në luftë kundër pushtuesit turk, për të fituar pavarësinë më 29 Tetor 1912. Pastaj sundohet nga populli malazet dhe më 1915, u pushtua nga Austro-Hungarezët. Me 1919 ra nën okupimin e mbretërisë Serbe – Kroate – Sllovene, në vitin 1941 ra nën sundimin Italian dhe pas dy viteve në vitin 1943 ishte nën administrimin e regjimit të nazi-fashizmit gjerman.<sup>14</sup>

Në vitin 1945 ishte nën sundimin e ish Jugosllavisë ndërsa pas intervenimit të NATO-s në vitin 1999, të përkrahura nga populli i Kosovës arrin të çlirohet, me 16. Qershor 1999. Tani komuna e Pejës është njësi territoriale administrative, në të cilën qytetarët realizojnë vetëqeverisjen e tyre, në pajtim me dispozitat e Rregullores për Vetëqeverisje Lokale të Kosovës nr. 2007/30. Lista e disa monumenteve të rëndësishme për Komunën e Pejës – Numri i objekteve të inventarizuara për komunën e Pejës është diku mbi 250, dhe pritët që nga organet kompetente të bëhet valorizimi dhe përcaktohet statusi i tyre përfundimtar. Ekzistojnë 57 monumente në komunën e Pejës që kanë status të mbrojtjes dhe 12 nga to nuk ekzistojnë më apo janë të shkatërruara tërësisht.<sup>15</sup>

Çarshia – si nevojë për kryerjen e shërbimeve të ndryshme tregtare lindi shumë herët. Definohet si qendër e shtrirë afër lumit në mes të zonave paralele të banimit. Sipas të

---

<sup>14</sup> Ibid, p. 130.

<sup>15</sup> Ibid, p. 132.

dhënave, Çarshia e Pejës për herë të parë përmendet kah fundi i shek. XV-të. Në fillim Çarshia e Pejës shtrihej nga Ura e Zallit gjërë të Ura e Gurit (Çarshia e Madhe).<sup>16</sup>

Figura 2: Çarshia në Komunën e Pejës



Burimi: I imi

Në pjesën perëndimore ishin objektet e marangozëve-zdrukhëtarëve. Në pjesën lindore hasim në dyqanet e mbathtarëve, kurse në pjesën qendrore të Çarshisë ishte pjesa ma atraktive ku ishte Xhamia dhe shumë dyqane përreth saj. Më 1835, Çarshia e Pejës kishte 550 dyqane. Kjo zonë e ruajti epitetin e qendrës tregtare deri më 1943, ku nga forcat italiane u dogjën të gjitha dyqanet dhe Bajrakli Xhamia. Edhe sot kjo pjesë e qytetit trajtohet si qendër e ngushtë me frekuencë kryesore dhe pjesa e mbetur e Çarshisë përreth xhamisë sot quhet Çarshia e ngushtë dhe ka 158 dyqane zejtare.<sup>17</sup>

Bajrakli Xhamia – është ndërtuar më 1471, gjendet në qendër të çarshisë dhe ka vlera të larta historike dhe kulturore. Përveç këtyre veçorive xhamia është me kube (kupollë) më të lartë dhe më të vjetër në Pejë. Xhamia është karakteristike tipike e arkitekturës osmane.<sup>18</sup>

Hamami i vjetër – u ndërtua në kohën kur Peja ishte nën sundimin osman dhe i takonte Sanxhakut të Dukagjinit (1462-1485). Objekti është hamam asimetrik “çift”, përbëhet nga ambienti i hyrjes, zhveshjes, ambienti ndërmjetës, izolues, ambienti i djersitjes,

---

<sup>16</sup> Ibid, p. 133.

<sup>17</sup> Ibid.

<sup>18</sup> Ibid.

masazhit, larjes, ambienti i depos së ujit me furrë. Hamami ka bazë katërkëndëshe dhe materiali që është përdorur është guri dhe tulla të realizuar me teknikë “Opus mixtum”.<sup>19</sup>

Patriarkana e Pejës – gjendet në rrugën që shpie në Grykën e Rugovës. Është ndër monumentet më të rëndësishme të periudhës së vonshme Bizantine në Evropë. Të katër ndërtesat e objektit reflektojnë pika të larta të kulturës Bizantino - Romake e cila është zhvilluar në Ballkan (XIII-XVII), me një stil të veçantë të pikturave murale. Sipas disa burimeve historike Patrikana e Pejës në shek. XIII - të është ndërtuar në themelet e tri kishave katolike - romake, të cilat i ka shfrytëzuar popullata shqiptare.

Figura 3: Patrikana e ndërtuar në Komunën e Pejës



Burimi: I imi

Varri i Haxhi Zekës – gjendet në oborrin e Bajrakli xhamisë së bashku me 52 varre tjera. Haxhi Zeka si rilindës i dalluar i kombit shqiptar u lind më 1832 në Pejë. Mësimet e para i mori te hoxha i qytetit, ku edhe u emërua mësues në Pejë. Ai si i ri iu kushtua çlirimit të popullit shqiptar, së bashku me emrat tjerë si Ali Pashë Gucia, Jakup Ferri, Kadri Bajri etj. Për rolin dhe kontributin e madh kombëtar të Haxhi Zekës, Konsulli anglez në Shkup shkruan: “Mulla Haxhi Zeka është i vetmi njeri të cilit i shkoi për dore t’i bashkoi më se 30 fise shqiptare të tri besimeve fetare, në një politikë të vetme për bashkimin e Shqipërisë dhe pavarësisë së saj”.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Ibid, p. 134.

<sup>20</sup> Ibid.

Figura 4: Varri i Haxhi Zekës në Komunën e Pejës



#### Burimi: I imi

Qeveria e Sulltan Hamidit me pëlqim dhe bashkëpunim të Beogradit dhe Cetinjës e përgatitën likuidimin fizik të Haxhi Zekës dhe më 20 Shkurt 1902, Adem Zajmi pas një zënke në Bashkinë e Pejës i zuri pritën Haxhiut dhe me disa shokë të tij të paguar prej Serbisë vrau rilindësin e dalluar të kombit shqiptar Haxhi Zekën.<sup>21</sup>

Objekti i Shkollës së Pare Shqipe “Haxhi Zeka” – u ndërtua në gjysmën e dytë të shekullit XIX - të dhe gjendet në afërsi të kompleksit të Hamamit të vjetër. Nga kjo shkollë dolën luftëtarët e kulturës kombëtare dhe pishtarët e arsimit shqiptar. Objekti i Shkollës së pare shqipe së bashku me Hamamin e vjetër dhe Hamam Xhaminë, përbejnë një kompleks arkitektonik të ndërtuar në periudha të ndryshme historike.<sup>22</sup>

Kulla e Shaban Goskës – bën pjesë në kullat si banesa qytetare të Rrafshit të Dukagjinit, e ndërtuar në dekadën e fundit të shekullit XIX. Në objektin e kullës tani është i vendosur Qendra Rajonale për Trashëgimi Kulturore në Pejë.<sup>23</sup>

Konaku i Tahir Beut – është ndërtuar më 1800. Deri në vitin 1960 ishte në qendër të qytetit , pastaj u zhvendos në sheshin e Haxhi Zekës, ku sot është Muzeu Regjional Etnografik.<sup>24</sup>

Shtëpia e Pilingjurkajve – ka një vjetërsi prej 135 vjetësh. Është objekt banimi dy katesh dhe konstruksion nga druri. Shtëpi tipike qytetare familjare, me etazhitet P+1, e ndërtuar

---

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Ibid.

<sup>24</sup> Ibid.

nga qerpiçët, druri dhe guri. Kjo shtëpi ka karakteristikë konzollën shumë shkallore dhe me arkitekturë tipike qytetare.<sup>25</sup>

Harta e Shtegut Kulturor – Një përpjekje për të dëshmuar dhe prezantuar trashëgiminë kulturore në Qytetin e Pejës është edhe Harta e Shtegut Kulturor.<sup>26</sup> Sipas hartuesve kjo formë e prezantimit është një mundësi dhe një instrument i mirë me ndikim në zhvillimin e turizmit në komunë.<sup>27</sup>

Figura 5: Harta e Shtegut Kulturor të Komunës së Pejës



Burimi: I imi

## 2.4 PËRFSHIRJA E TRASHËGIMISË KULTURORE NË PLANET KOMUNALE

Plani Gjeneral Urbanistik i qytetit të Pejës, i vitit 1956, është njëri ndër dokumentet e para të kësaj natyre. Në këtë plan janë të paraqitura objektet me trashëgimi kulturore të cilat janë të përshkruara me historiate për secilin objekt dhe me incizime detaje të disa nga objektet e propozuara. Në hartë janë të paraqitura objektet me rëndësi për atë kohë me vendndodhjen e tyre (lokacionin) dhe ndarjen në disa kategori (Ndërtesa të përfshira në studim, kulla, xhamia dhe objekte tjera) të përcaktuara me këtë plan.<sup>28</sup>

<sup>25</sup> Ibid, p. 135.

<sup>26</sup> Ibid.

<sup>27</sup> Ibid.

<sup>28</sup> Ibid, p. 136.



Nga ky plan vërejmë një interesim për çështjen e trashëgimisë kulturore, për gjendjen ekzistuese, për rolin dhe rëndësinë historike që kanë pas për atë kohë si dhe mundësinë e ruajtjes dhe mbrojtjes së mëtutjeshme të tyre.<sup>29</sup>

Plani i përgjithshëm komunal i vitit 1983/61 – Aspektet kryesore të këtij plani ishin zgjerimi i mundësive për transport si dhe ballafaqimi me migrim nga pjesët rurale në qytet. Në mënyre konsekuente është paralogaritur dhe paraparë një rritje e banorëve në qytetin e Pejës si dhe rritja e kapacitetit industrial. Shërbimet për banorët sikur gjelbërimi, shkollat, spitalet ishin gjithashtu elemente me rëndësi në këtë plan.<sup>30</sup>

Plani është marrë më pak me vlerat kulturore në këtë rajon duke i dhënë prioritet çështjeve tjera që për kohën ishin më me rëndësi. Nga ky plan përafërsisht gjysma parashikimeve është realizuar, i cili në këtë moment paraqet plan të vjetërsuar, me ndryshime drastike në demografinë e këtij rajoni dhe si i tillë duhet ti nënshtrohet revidimit të nevojshëm.<sup>31</sup>

Në dokument theksohen problemet e paraqitura në sferën e planifikimit hapësinor dhe urban, të cilat përputhen edhe me problemet e komunave tjera të Kosovës, që janë:

- Mungesa e përfshirjes së ekspertëve vendorë në procesin e hartimit dhe miratimit të planeve në periudhën '89 – '99.
- Stagnimi i ngritjes profesionale të ekspertëve vendorë.
- Planet e periudhës '89 – '99, kanë qenë plane që kanë shërbyer si instrument i çrrënjësjes totale në këtë rast të identitetit të qytetit të Pejës dhe cenimi i të drejtave elementare në aspektin e sigurimit të hapësirës së mjaftueshme për banim dhe shërbime tjera përcjellëse.<sup>32</sup>

Plani i Përgjithshëm Urban i vitit 1993-1996/64, është përpiluar në vitin '93-'96, mirëpo nuk është aprovuar nga Asambleja komunale dhe dyshohet se ka humbur gjatë apo pas luftës së vitit '99. Është dhënë lista e monumenteve kulturo – historike të klasifikuara me tipologji dhe numër për komunën e Pejës. Po ashtu janë listuar disa objekte më me rëndësi dhe vlerë në kuadër të “Kompleksit të trashëgimisë kulturore” (Çarshia e Pejës, Mulliri i Haxhi Zekës, Konaku i Jashar Pashës, Hamamit të Haxhi Beut dhe Kompleksi i Kullave). Në hartat e mëposhtme janë paraqitur shuma e investimeve dhe shkalla e dëmtimit të kategorive të caktuara të objekteve me trashëgimi kulturore. Një element shumë i rëndësishëm në dokument është integrimi i trashëgimisë kulturore dhe asaj natyrore në kontekst të mbrojtjes dhe zhvillimit ekonomik të qytetit, komunës dhe më

---

<sup>29</sup> Ibid, p. 137.

<sup>30</sup> Ibid.

<sup>31</sup> Ibid.

<sup>32</sup> Ibid, p. 138.

gjerë, duke stimuluar zhvillimin e turizmit kulturor, malor, fshatar, shëndetësor, tranzit etj. Komponentët më atraktive turistike në këtë rast të qytetit të Pejës dhe Bjeshkëve të Nemuna janë:

- Trashëgimia e pasur dhe e shumëllojshme e monumenteve kulturore (kisha, xhami, hamame, ura, hane etj.)
- Pasuria etnografike dhe folklorike (veshja rugovase, vallet dhe këngët folklorike, zakonet tradicionale etj.)
- Motivet interesante të mjedisit dhe peisazhet kulturore dhe natyrore (Çarshia e Pejës, vendbanimet fshatare, kullat, stanet në bjeshkë etj.)
- Veçoritë tjera kulturo-historike të traditës.<sup>33</sup>

Më tutje në dokument vërehet qasja strategjike për të filluar zgjidhjen në parim të çështjes së trashëgimisë kulturore në Komunë – “Degradimi i trashëgimisë kulturore është në konflikt, dhe mbrojtja e trashëgimisë kulturore dhe natyrore është në sinergji me zhvillimin e turizmit”. Njëra ndër sfidat e identifikuara në dokument, është Trashëgimia dhe zhvillimi i qëndrueshëm, sipas të cilës: Trashëgimia natyrore dhe kulturore e komunës është në rrezik të shkatërrimit dhe nevoja e një zhvillimi të qëndrueshëm duke i shfrytëzuar dhe mbrojtur vlerat për të ardhmen e fëmijëve tanë. Në dokument më tutje kemi një ndarje me rajone, në të cilën përshkruhet funksioni i tyre, veprimet dhe restriktionet e mundshme. Në Rajonin Urban përshkruhen funksionet dhe propozimet për mundësinë e lidhjes së bjeshkëve të Rugovës me qytetin e Pejës, përmes:

- mbrojtjes së Bjeshkëve të Nemuna në kuptim të resurseve natyrore që posedon,
- ndalimit të ndërtimit të lartë në pjesën qendrore të Pejës, për arsye të ruajtjes së vizurave si nga bjeshka në qytet ashtu edhe nga qyteti në bjeshkë.<sup>34</sup>

Element tjetër i propozuar është edhe mundësia e zhvillimit të turizmit me ofrimin e produkteve vendore në dyqanet e qendrës së qytetit, gjegjësisht Çarshisë së Pejës. Po ashtu është propozuar, rilokimi i pjesës industriale që i takon zonës urbane të qytetit dhe ndalimi i ndërtimit në pjesën arkeologjike që sot në këtë pjesë gjendet fabrika e baterive. Disa nga veprimet e propozuara janë: dislokimi i vendbanimeve joformale nga lokacionet padëshirueshme, dhe mbrojtja e zonave të gjelbra të qytetit. Disa nga Restriktionet e propozuara për ndërtim dhe shfrytëzimin e tokës:

- Dendësia maksimale e vendbanimeve ekzistuese duhet të jetë 40 shtëpi/ha,
- Etazhiteti i objekteve të jetë P+2, përveç në zonat e përcaktuara me PZHU,

---

<sup>33</sup> Ibid, p. 140.

<sup>34</sup> Ibid, p. 141.

- Nuk do të lejohet industria që ndot ajrin dhe prodhon zhurmë përveç në zonën industriale të caktuar me PZHU,
- Nuk do të ketë ndërtesa në zonat e rezervuara për gjelbërim.<sup>35</sup>

Një aktivitet me rëndësi në dokument është rekomandimi dhe kërkesa për autoritetet komunale që të vendosin kufijtë e saktë për zonat me interes të veçantë për Kosovën të cilat në Komunën e Pejës janë: Patriarkana e Pejës, kullat karakteristike, zona e Bjeshkëve të Nemuna etj. Në pjesën e fundit të dokumentit – Dispozitave për zbatim, janë dhënë 70 Kushtet dhe masat për rregullimin e zonave dhe tërësive me vlerë të veçantë:

- Kërkesa për hartimin e PH për zona të veçanta të propozuara nga niveli komunal (Për zonën e Patrikanës së Pejës),
- Hartim të PRrU për zonat e përcaktuara me PZHU, dhe
- Studim i fizibilitetit të lokaliteteve arkeologjike masat për mbrojtjen e peizazheve, vlerave natyrore dhe tërësive kulturohistorike,
- Përzgjedhja e elementeve të trashëgimisë kulturore të cilat duhet mbrojtur,
- Miratimi i rregulloreve përkatëse.<sup>36</sup>

Plani Zhvillimor Urban 2007 (PZHU) 71 – është plan i nivelit të dytë për nga rëndësia e zhvillimit hapësinor komunal, në të cilin në mënyrë më të detajuar janë trajtuar të gjitha qështjet e parapara në Planin Zhvillimor Komunal. PZHU përpunon principet e përmendura në PZHK për hapësirën urbane. Në dokument është elaboruar vetëm Kornizës dhe strategjia e zhvillimit urban të komunës së Pejës, sepse është konsideruar se pjesët tjera janë të ngjashme, prandaj nuk janë trajtuar në dokument.<sup>37</sup>

Në bazë të strukturave me karakteristika të ndryshme hapësinore të zonës urbane të Pejës është bërë ndarja në disa rajone më karakteristike, me përshkrim të principeve për struktura të caktuara. Propozimet, aktivitetet dhe rekomandimet për zonat e trajtuara, vlerësohen si hap pozitiv në drejtim të ruajtjes dhe trajtimit adekuat të trashëgimisë kulturore të përfshirë në këtë plan.

Në Zonën qendrore të qytetit dhe ngritje të atraktivitetit të saj, propozohet jetësimi i dyqaneve, kafeterive, restoranteve, shtëpive, shesheve, rrugëve, ndriçimit dhe komunikacionit dhe lumit që kalon në këtë pjesë të qytetit. Në Zonën arkeologjike të qytetit, propozohet Zhvendosja e industrisë ekzistuese, Mundësia e gërmimeve arkeologjike, dhe Ndërtimi i parkingjeve, dyqaneve, një hoteli në afërsi të lokalitetit dhe mundësinë e qasjes së vizitorëve në lokalitet. Në Zonën e Sahat kullës, propozohet

---

<sup>35</sup> Ibid, p. 142.

<sup>36</sup> Ibid, p. 146.

<sup>37</sup> Lajçi, 2007, p. 10.

kufizimi i etazhitetit në kontekst të mbrojtjes së peizazhit. Në Zonën e Patriarkanës së Pejës propozohet, ndalimi i ndërtimit në këtë zonë duke i përjashtuar nevojat e Patriarkanës, dhe gjetja e zgjidhjes për lidhjen e Patriarkanës me bukuritë që e rrethon dhe me vet zonën urbane të Pejës.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Ibid.

### **3. TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME**

Që në fillimet e funksionimit të tregut të pasurive të paluajtshme, pas viteve të më hershme, metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë dhe ajo e kapitalizimit të qirasë kanë dhënë rezultate shumë të ndryshme nga njëra – tjetra. Ndryshimi i madh midis vlerave të metodës së krahasimit dhe kapitalizimit të qirasë do të shpjegohej nga ekzistenca e të ardhurave të tjera, përveç pagave në familjet e Kosovës. Sipas Agjencisë Real Estate themi se gjatë vitit 2014 e në vijim, duke punuar për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, në biseda e diskutime me ekspertë vlerësues e punonjës të bankave janë shtruar disa pyetje që lidhen me vlerat e pasurive të paluajtshme në kushtet aktuale të tregut, si psh “si përcaktohet vlera e tregut kur nuk ka transaksione në treg” ose “pse vlerësuesit nuk përdorin kapitalizimin e qirasë si metodën bazë për vlerësimin e pronave apartament, dyqan ose tokë”.<sup>39</sup>

#### **3.1 ÇMIMI MES OFERTËS DHE KËRKESËS**

Koncepti i Tregut të pasurive të paluajtshme bazohet kryesisht në ekzistencën e një shitësi të vullnetshëm dhe një blerësi të vullnetshëm të cilët arrijnë një marrëveshje për të këmbyer një pronë në një datë të caktuar.<sup>40</sup> Fakti që një shitës nuk do të shesë tani sepse nuk mund të marrë atë që pret nga prona e tij, apo që një blerës pret që çmimet të ulen dhe nuk hyn tani në transaksion, nuk bëjnë pjesë në konceptin e vlerës së tregut. Një nga format që mund të konsiderojë tregun e pasurive të paluajtshme është të analizojë të dhënat që vijnë si nga aspekti mikro-ekonomik ashtu edhe nga aspekti makro – ekonomik për të arritur në pikëprerjen më probabile midis ofertës dhe kërkesës.

##### **3.1.1 Në nivelin Mikro Ekonomik**

Në nivelin mikro-ekonomik, vlera e tregut përcaktohet nga metodat e njohura të vlerësimit ku më e përdorura është metoda e krahasimit të drejtpërdrejt. Sa shpjeguar më lart bën që metoda e krahasimit të drejtpërdrejt, të mos jetë e mjaftueshme për të arritur në vlerën e tregut. Një metodë tjetër e përdorur për vlerësimin e pronave është edhe kapitalizimi i qirasë; metodë që thuhet nuk është përdorur në vlerësimin e banesave.

---

<sup>39</sup> Vlerësimi i Pasurive të Paluajtshme, RealPlas, 2018, e-source.

<sup>40</sup> Suljoti, 2015, p. 63.

Qysh kur filloi të funksionojë tregu i pasurive të paluajtshme pas viteve '90, metoda e krahasimit të drejtpërdrejtë dhe metoda e kapitalizimit të qirasë kanë dhënë rezultate shumë të ndryshme nga njëra-tjetra. Këtë do ta ilustrojmë me një shembull<sup>41</sup>.

Një apartament me një sipërfaqe mesatare rreth 70 – 80 m<sup>2</sup>, në qendër të Pejës mund të jepet me qira rreth 250 – 300 EUR në muaj, i mobiluar, por pretendohet të shitet në diapazonin e çmimit 1,000 – 1,200 EUR/m<sup>2</sup>. Pa marrë parasysh axhustimet e nevojshme të qirasë për shkak të kontributit të mobilimit në të, të diferencës midis sipërfaqes së banimit me sipërfaqen e përgjithshme (përfshirë edhe sipërfaqet e përbashkëta), apo qëndrimin bosh nga skadimi i njëres kontratë qiraje deri tek firmosja e një kontrate të re, qiraja për m<sup>2</sup> do të ishte afërsisht 3.6 – 3.8 EUR/m<sup>2</sup> në muaj, ose 43 – 45 EUR/m<sup>2</sup> në vit. Raporti midis qirasë vjetore dhe çmimit të shitjes jep atë që njihet me emrin yield (norma e rikthimit të kapitalit). Në shembullin tonë ky yield rezulton të jetë 3.8% (45/1,200) deri në 4.3% (43/1,000).<sup>42</sup>

Duke qenë se yield është edhe një indikator i riskut të investimit, ky rezultat e vendos Pejën në të njëjtin nivel risku investimi me qytete si Prishtina, Prizreni, Ferizaji etj. Por kjo nuk mund të jetë e vërtetë. Nëse bazohemi në analizën e riskut të investimeve në pasuritë e paluajtshme në Pejë do të rezultonte që në kushtet e sotme të tregut, por edhe në parashikimet afatmesme yield-i duhet të jetë në nivelet 10%-12%. Duke kapitalizuar qiratë e mësipërme me këtë yield, do të kishim vlera të pronave në nivelin e 375 – 430 EUR/m<sup>2</sup>, shifër kjo shumë afër kostos mesatare të ndërtimit në Pejë, dhe 3-4 herë më pak se çmimet e shitjes së pronave.<sup>43</sup>

Ky fenomen vërehet edhe në vende të tjera të rajonit. Arsyet mund të jenë të ndryshme, duke filluar nga dëshira e qytetarëve për të zotëruar pronat më shumë sesa për të jetuar në pronë të tjetërkujt, pasiguria lidhur me vlefshmërinë e kontratave afatgjata të qirasë (dmth kur qiradhënësi vjen papritur dhe thotë se do ta ndërpres kontratën apo se dua të shesi shtëpinë), ose ekzistenca e të ardhurave të tjera përtej pagave etj.<sup>44</sup>

### 3.1.2 Në nivelin Makro Ekonomik

Për të konkluduar se çfarë peshe duhet t'i japim secilës metodë që analizuam më lart i referohemi aspektit makro – ekonomik. Në nivelin makro – ekonomik tregu i pasurive të paluajtshme analizohet mbi bazën e disa parametrave, ku më kryesorët do të ishin:

---

<sup>41</sup> Ibid, p. 64.

<sup>42</sup> Vlerësimi i Pasurive të Paluajtshme, RealPlas, 2018, e-source.

<sup>43</sup> Ibid.

<sup>44</sup> Clayton, 1998, p. 82.

- çmimi i banesës / të ardhurat vjetore (housing price / income)[1] është indikatori bazë mbi përballueshmërinë e blerjes së një banese në një zone të caktuar. Ai është përgjithësisht raporti i çmimit mesatar të shtëpive ndaj të ardhurave mesatare vjetore të disponueshme të familjes, i shprehur si një përqindje ose si numri i viteve të të ardhurave vjetore. Ky raport afatgjatë tregon se vlera e një shtëpie që një familje përballon është 3 – 4 vjet të ardhura,
- raporti i depozitës ndaj të ardhurave është minimumi i kërkuar i pagesës fillestare (downpayment) për një kredi shtëpie i shprehur në muaj apo vite të ardhurash,
- indeksi i përballueshmërisë mat raportin e kostos mujore të një kredie me të ardhurën neto të familjes.<sup>45</sup>

Ky indikator, më shumë i përdorur në UK, ofron një matës më realist lidhur me aftësinë e familjeve për të përballuar blerjen e një shtëpie sesa indikatori çmim/të ardhurat. Megjithatë për shkak të vështirësisë në llogaritje përdoret më shumë indikatori i parë. E Ardhura mesatare e familjes përkufizohet si e ardhura bruto nga të gjitha burimet, duke përfshirë pagat, të ardhurat nga bizneset ose veprimtari informale, të ardhura nga investimet por edhe të ardhura në natyrë, si p.sh. konsumi i produkteve bujqësore. Çmimi mesatar i banesave: Banesë me çmim mesatar quhet ajo banesë e cila ka 50% të shtëpive poshtë çmimit të saj dhe 50% mbi çmimin e saj. Vlera e një shtëpie përkufizohet si çmimi me të cilin do të shitej një shtëpi nëse do të nxirrej në treg për një periudhë kohe të arsyeshme nga një shitës që nuk është në presion për të shitur.<sup>46</sup>

### **3.2 FAKTORËT QË NDIKOJNË NË VLERËN E TREGUT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME**

Vlera e një pasurie të paluajtshme, është një tregues i dyfishtë i shkallës së rrallshmërisë dhe dobishmërisë së saj. Sa më e rrallë dhe sa më e kërkuar të jetë një pronë aq më e madhe është vlera e saj. Pamjaftueshmëria rrit vlerën dhe në përgjithësi kur rritet mungesa, rritet dhe vlera. Vlera e një prone është funksion i ndryshueshëm në kohë. Në kohë të ndryshme raporti ofertë-kërkesë në tregun e pasurive të paluajtshme për një lloj të caktuar prone ndryshon dhe për rrjedhojë ndryshon edhe vlera për këtë lloj prone.<sup>47</sup>

Pronat janë të shumëllojshme dhe njëkohësisht të shumëllojshëm janë dhe faktorët që ndikojnë vlerën e tregut të tyre. Ndër faktorët kryesorë që ndikojnë vlerën e pronës janë situata ndërkombëtare dhe kombëtare, ekonomia lokale dhe financat, politikat qeveritare, faktorët gjeografikë, faktori kohë dhe informacioni i disponueshëm në treg,

<sup>45</sup> Turner, 2015, p. 68.

<sup>46</sup> Bjorklund, Soderberg, 1999, p. 118.

<sup>47</sup> Millington, 2000, p. 42.

karakteristikat fizike dhe kushtet e vetë pronës, etj. Të gjithë faktorët e sipërpërmendur do ti grupoja në dy grupe të mëdha nisur dhe nga qëllimi për të cilin është kryer edhe ky studim: në faktorë të tregut dhe në faktorë të vetë pronës.<sup>48</sup>

Ekziston një debat i vazhdueshëm mbi rolin e investimeve në pasuri të paluajtshme në ekonomi si në vendet e zhvilluara ashtu edhe në vendet në zhvillim. Disa ekonomistë mendojnë se investimet në pasuri të paluajtshme shtypin rritjen ekonomike. Opinioni kryesor është se investimet në pasuri të paluajtshme, veçanërisht të synuara në përmirësimin e banesave të banuara, mund të konsiderohen si një formë e mirëqenies sociale dhe shpenzimeve të sigurisë. Kur mungon kapital, investime të tilla do të jenë një barrë për rritjen ekonomike. Në mbështetje të këtij këndvështrimi, Wells tregon se investimi në pasuri të paluajtshme është shumë më pak i rëndësishëm sesa prodhimi për shkak të nivelit të ulët të tij e kthimit Investimi duhet të minimizohet sa më shumë që të jetë e mundur, dhe përmirësimet në strehim duhet të bëhen vetëm kur rritja ekonomike të arrijë një fazë të caktuar<sup>49</sup>. Mills doli me një të ngjashme përfundim. Ai përdor të dhëna 1929–1983 për të hetuar shkallën e kthimit të investimeve amerikane të strehimit.<sup>50</sup>

Ai konstaton se kthimi nga investimi i shtëpive është rreth gjysma e atij të investimeve jo-banesore. Prandaj, ai mendon se investimi aktual i strehimit është i tepërt dhe do të sjellë shpërndarje të papërshtatshme të kapitalit, duke mbajtur në rritje rritjen ekonomike amerikane. Sidoqoftë, që nga vitet 1970, më shumë hulumtime kanë njohur funksionin nxitës të investimeve në pasuri të paluajtshme në rritjen ekonomike. Torino analizon statistikat 1955–1965 të ekonomisë kryesore entitetet në atë kohë, gjetja e industrisë së ndërtimit (përfshirë infrastrukturën dhe zhvillimin e pasurive të patundshme) ka dhënë një kontribut prej 5% –8% në rritjen e PBB-së në vendet e zhvilluara, e cila është më e lartë se 3% –5% e bërë në vendet në zhvillim.<sup>51</sup>

Green shfrytëzon të dhënat tremujore amerikane të viteve 1959–1992 për investime në strehim, investime jo-banesore dhe PBB për të kryer Testin e Shkakut të Grange. Ai tregon se rritja e investimeve në strehim ka një kontribut të njëanshëm në rritjen ekonomike.<sup>52</sup> Rritja ekonomike nuk është arsyeja e rritjes së investimeve në shtëpi; ndërsa investimet jo për banesa nuk janë arsyeja e rritjes ekonomike. Sidoqoftë, rritja ekonomike është arsyeja për rritjen e investimeve jo-banesore. Më tej, Coulson dhe Kim arrijnë në një përfundim të ngjashëm. Ata përdorin modelin e regresionit automatik me shumë variabla për të të shqyrtojë ndikimet e investimeve të strehimit dhe jo-banesave

---

<sup>48</sup> Engle, Lilien, Watson, 1985, p. 64.

<sup>49</sup> Wells, 1985, p. 9.

<sup>50</sup> Mills, 1987, p. 15.

<sup>51</sup> Turin, 1969, p. 28.

<sup>52</sup> Green, 1997, p. 25.



në PBB bazuar në të dhënat tremujore amerikane 1959–1997. Ata zbulojnë se, krahasuar me investimet jo-banesore, investimet në strehim kanë më të mëdha ndikimi në PBB.<sup>53</sup>

Kohët e fundit, Dynan, Elemndorf dhe Sichel zbulojnë se ekonomia makro bëhet më pak e ndjeshme ndaj investimeve pas inovacionit financiar dhe kontrolleve të lira financiare në Amerikë. Megjithatë, investimet në strehim kanë ende një ndikim relativisht të rëndësishëm në PBB.<sup>54</sup> Ndërkohë, disa studime theksojnë ndikimin e konsiderueshëm të investimeve të pasurive të patundshme në rritjen ekonomike, por jo funksionin e njëanshëm të investimeve të pasurive të patundshme në rritjen ekonomike. Për shembull, Miles zbaton modelin VAR për të studiuar ndërveprimin afatgjatë midis investimeve të strehimit dhe makro ekonomisë duke përdorur të dhënat e Sh.B.A nga 1959 në 2007. Ai zbulon se investimet në strehim luajnë një rol thelbësor në ciklet e biznesit amerikan.<sup>55</sup>

Disa hulumtime përfshijnë studime të anasjellta dhe marrëdhënie bilaterale shkakësore. Për shembull, Kim analizon përqindjen vjetore të viteve 1970–2002 të investimeve të pasurive të patundshme të PBB-së dhe testet për Granger Causality në Korenë e Jugut. Ai konstaton se përqindja e investimeve të pasurive të patundshme të PBB-së bie pas krizës financiare të vitit 1997 dhe PBB-ja është shkak kryesor për investimet në pasuri të paluajtshme, jo anasjelltas. Wigren dhe Wilhelmsson gjejnë rezultate të ngjashme kur studiojnë të dhënat e panelit 1980–2004 të 14 vendeve në Evropën Perëndimore. Ato tregojnë se investimet në strehim dhe rritja ekonomike kanë një lidhje shkakësore dypalëshe afatgjatë.<sup>56</sup>

Në vitet e fundit, studimet mbi marrëdhëniet midis investimeve në pasuri të paluajtshme dhe rritjes ekonomike të studiuesve kinezë kanë lulëzuar. Kryesisht, ka tre pikëpamje të ndryshme. Pikëpamja e parë këmbëngul që investimet në pasuri të paluajtshme në mënyrë të drejtpërdrejtë ndikojnë në rritjen ekonomike. Pikëpamja e dytë sugjeron që rritja ekonomike në mënyrë të drejtpërdrejtë ndikon në investimet në pasuri të paluajtshme. Pikëpamja e tretë argumenton se ekziston një marrëdhënie bilaterale shkakësore midis investimeve në pasuri të paluajtshme dhe rritjes ekonomike.

Kohët e fundit, disa studime kineze e kanë shtrirë provimin në nivelin rajonal. Huang etj. analizojnë të dhënat e nivelit të provincës për periudhën 1997–2006. Ata zbulojnë se investimet në pasuri të paluajtshme kanë një farë ndikimi në rritjen ekonomike, por me ndryshime rajonale. Kontributi dhe ndikimi në rajonin lindor janë më të mëdhenjtë;

---

<sup>53</sup> Coulson, Kim, 2000, p. 28.

<sup>54</sup> Dynan, Elemndorf, Sichel, 2006, p. 53.

<sup>55</sup> Miles, 2009, p. 31.

<sup>56</sup> Wigren, Wilhelmsson, 2007, p. 3.

ndërsa rajoni perëndimor tregon kontributin dhe ndikimin më të vogël, me rajonin e mesëm të shtrirë në mes. Efekti stimulues i investimeve në pasuri të paluajtshme në rritjen ekonomike mbështetet në zhvillimin e ekonomisë rajonale. Në nivelin kombëtar, si dhe në rajonet lindore dhe perëndimore, rritja ekonomike mund të çojë në një ndryshim në investimet në pasuri të paluajtshme.<sup>57</sup> Megjithatë, në rajonin e mesëm, efekti i rritjes ekonomike në investimet në pasuri të paluajtshme nuk është i rëndësishëm.

Lv fillon një provë empirike të ndikimit të investimeve të pasurive të patundshme në rritjen ekonomike lokale duke analizuar të dhënat 1996–2009 të 10 provincave dhe komunave në Kinën lindore. Rezultatet demonstrojnë që investimet në pasuri të paluajtshme stimulojnë rritjen ekonomike në Kinën lindore me efektet e saj të investimeve dhe rrezatimit industrial.<sup>58</sup> Sidoqoftë, një efekt i tillë i rritjes nuk është mjaft i dukshëm dhe është inferior ndaj efekteve të formimit të kapitalit njerëzor, investimeve kapitale materiale dhe zhvillimit të tregtisë ndërkombëtare në atë kohë.

Chen thekson se ndikimi i investimeve të pasurive të patundshme në rritjen ekonomike varet nga shkalla e qyteteve. Ajo zgjedh indekset e popullsisë, zonën e ndërtuar dhe shkallën ekonomike të cilat janë të lidhura ngushtë me shkallën e qytetit dhe rendit 70 qytete kineze me madhësi të mesme dhe të mesme në grupe sipas shkallëve duke përdorur metodën e analizës së grupeve të të dhënave të panelit me indekse të shumëfishta. Bazuar në të dhënat e viteve 1998–2009 të 70 qyteteve të mëdha dhe të mesme të Kinës, ajo krijon një model të të dhënave panel për të analizuar marrëdhëniet midis investimeve në pasuri të paluajtshme dhe rritjes ekonomike. Ajo zbulon se funksioni stimulues i investimeve në pasuri të paluajtshme është i dobët në qytetet e mëdha, por i fortë në qytetet e mesme / të vogla.<sup>59</sup>

Me rishikimin e literaturës përkatëse, ne nuk shohim një konsensus mbi marrëdhëniet midis investimeve në pasuri të paluajtshme dhe rritjes ekonomike. Disa mosmarrëveshje mund të lindin për shkak të çështjeve empirike, siç janë grupe të ndryshme të të dhënave dhe metodologji të ndryshme. Kërkimi ynë përshtatet në literaturën ekzistuese duke marrë parasysh efektin dinamik të investimeve në pasuri të paluajtshme, si në nivelin kombëtar, ashtu edhe në atë rajonal, për sa i përket shkallës së investimeve në pasuri të paluajtshme dhe strukturës së investimeve në pasuri të paluajtshme. Shpresojmë që përpjekja jonë të sigurojë një kuptim më të mirë të ndikimit të investimeve të pasurive të patundshme në rritjen ekonomike.

---

<sup>57</sup> Huang, Wu, Du, 2008, p. 8.

<sup>58</sup> Lv, 2012, p. 10.

<sup>59</sup> Chen, Fu, 2012, p. 11.

Investimet në pasuri të paluajtshme mund të stimulojnë rritjen ekonomike, dhe rritja ekonomike në kthim përmirëson investimet në pasuri të paluajtshme. Kjo do të thotë që të dy mund të kenë një lidhje shkakësore dypalëshe. Sapo të ekzistojë një lidhje e kundërt shkakësore midis rritjes ekonomike dhe investimeve në pasuri të paluajtshme, problemi i endogjenitetit me modelet empirike është i pashmangshëm. Përveç kësaj, variablat e varur të vonuar të këtij modeli empirik do të çojnë në bashkëveprim midis variablave shpjegues dhe shqetësimeve të rastësishme (që do të thotë që ndryshorja shpjeguese është endogjene). Problemi i endogjenitetit të variablave shpjegues është gjithmonë një faktor i rëndësishëm në devijimin e parametrave të vlerësuar të modelit empirik.

Në mënyrë që të zbutet problemi i endogjenitetit me variablat shpjegues, Arellano dhe Bond propozojnë të përdorin variablat instrumentale (IV) për të nxjerrë metodën e përgjithësuar të momenteve (GMM) të kushteve përkatëse të momentit, përkatësisht Diferenca GMM. Ideja themelore e metodës është: eliminimi i efektit individual fiks duke proceduar në radhë të parë me ekuacionin e diferencës së parë të regresionit. Pastaj, variabli i vonuar do të konsiderohet si variabli përkatës instrumental i variablave endogjenë në ekuacionin e diferencës.<sup>60</sup> Absolut është absolutisht e qartë se vlefshmëria e kësaj metode varet nga besueshmëria e ndryshores së parë të diferencuar të vonuar si variabël instrumentale.

Sidoqoftë, Arellano dhe Bover dhe Blundell dhe Bond theksojnë se përdorimi i ndryshores së parë të diferencuar të vonuar për të ndërtuar variablin instrumentale shpesh ndjek variablat e dobësuar instrumentale, duke çuar në devijim serioz të mostrave të kufizuara. Bazuar në këtë, ata propozojnë një metodë sistematike të vlerësimit të GMM të variablave të instrumenteve të ndërtuara nga informacioni i ndryshimit të ndryshimit dhe nivelit, njëkohësisht.<sup>61</sup> Kjo metodë paraqet një ekuacion të nivelit mbi bazën e ekuacionit të diferencës së parë për të ndërtuar një sistem të ekuacionit të dyfishtë. Futja e ekuacionit të nivelit jo vetëm që rrit në mënyrë efektive ndryshoren instrumentale të ekuacionit të diferencës, por gjithashtu e kthen variablin e saj të mbetur në një variabël instrumentale si variablat përkatës të ekuacionit të nivelit. Kjo metodë përdor më shumë informacione shembullore, të cilat do të jenë më efektive se Diferenca GMM në situatat e zakonshme. Prandaj, ne do të zbatojmë metodën sistematike të vlerësimit të GMM për modelin dinamik të të dhënave.<sup>62</sup>

Për më tepër, vlerësimi i panelit dinamik GMM mund të ndahet në vlerësime me një hap dhe me dy hapa në përputhje me zgjedhjet e ndryshme të matricës së peshës. Bond etj. sugjerojnë që, me mostra të kufizuara, gabimi standard i vlerësimit të vlerësimit të GMM

---

<sup>60</sup> Bond, Hoeffler, Temple, 2001, p. 48.

<sup>61</sup> Arellano, 1995, p. 68.

<sup>62</sup> Blundell, Bond, 1998, p. 87.

me dy hapa do të ketë një paragjykim të jashtëzakonshëm në rënie. Njëanshmëri e tillë do të ulet pas rregullimit të Windmeijer. Sidoqoftë, kjo rregullim do të çojë në shpërndarje asimptotike të pabesueshme të përafërt të vlerësimit të GMM me dy hapa, dhe kjo është arsyeja pse ne shpesh përdorim vlerësime me një hap të GMM në aplikime empirike. Prandaj, ne do të përdorim sistemin me një hap GMM dhe do të bëjmë rregullimin e mostrave të vogla për vlerësimet. Sidoqoftë, vlefshmëria e vlerësimit parametrik varet nga zgjedhja e variablit instrumental. Ndërsa GMM me një hap nuk mund të shqyrtojë nëse shqetësimet janë në korrelacion automatikisht në mënyrë automatike, ky punim do të përdorë Testin Sargan për të verifikuar vlefshmërinë e variablave instrumentale.<sup>63</sup>

### **3.3 FAKTORËT E TREGUT**

Situata ndërkombëtare ndikon në nivelin e besueshmërisë në treg në përgjithësi dhe në raste të veçanta edhe direkt në vlerat e tregut. Situata kombëtare ndikon në besueshmërinë e investitorëve. Përveç ndikimit në mënyrën e të menduarit të investitorit situata ekonomike ndikon në sasinë e parave në qarkullim në një moment të caktuar kohor dhe në kostot e huave. Gjendja dhe tendenca e ekonomisë lokale janë të një rëndësie parësore. Çmimet e pronave do rriten në zona ku ekonomia lokale është në lulëzim dhe anasjelltas.

Politikat qeveritare janë shumë të rëndësishme për investitorët. Legjislacioni inkurajon ose dekurajon investitorët direkt ose indirekt nëpërmjet politikave fiskale ose monetare<sup>64</sup>. Në shumë raste qeveritë kanë dhënë një ndihmë direkte në formën e granteve për fermeret dhe grante përmirësimi të dhëna me qëllimin e inkurajimit të përmirësimit dhe modernizimit të pronave të vjetra rezidenciale. Pozicioni i vendndodhjes është një ndër faktorët kryesorë që kushtëzon vlerën e një prone. Në faktorët gjeografike renditen lartësinë mbi nivelin e detit, topografinë, orientimin, kushtet klimaterike, etj.<sup>65</sup>

### **3.4 FAKTORËT E PRONËS**

Pronat kanë cilësi dhe karakteristika individuale, që i bëjnë ato jo vetëm të jenë të ndryshme, por shpesh të konsiderohen unike. Përmasat, planimetritë, mosha, etj., e mbi të gjitha kushtet e veta të secilës prej pronave janë specifike. Vlera e tregut është funksion i tërësisë së veçorive e karakteristikave që ato ofrojnë.<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup> Windmeijer, 2005, p. 126.

<sup>64</sup> Baker, 2008, p. 61.

<sup>65</sup> Clayton, 2009, p. 82.

<sup>66</sup> Isaak, 2002, p. 96.

Për të gjykuar në lidhje me faktorët e pronës që ndikojnë vlerën e saj, së pari duhet të shohim vetë pronën dhe përbërjen e saj. Çdo pasuri e paluajtshme është unitet truall-ndërtesë. Secili prej këtyre dy elementeve ka ndikimin e vet në vlerën e tregut të pronës, prandaj është e domosdoshme të shihen të ndarë dhe kjo sepse ndërsa vlera e tokës tenton të rritet, ndërtesa amortizohet.<sup>67</sup>

### **3.5 NDIKIMI I COVID – 19 NË TREGUN E PASURIVE TË PALUAJTSHME**

Pandemia globale COVID–19 apo që njihet ndryshe Coronavirus çdo ditë po shkaktondëme në ekonomitë e shteteve të ndryshme po ashtu dhe në vendin tonë, pandemia e Coronavirusit apo Covid–19 në Komunën e Pejës ka shkaktuar dhe po shkakton dëme ne ekonomitë famijare dhe të bizneseve të ndryshme, poashtu pandemia po ka ndikim negativ në shitjet e pasurive të patundshme ku po shenojnë ulje ndërsa çmimet mbeten të pandryshuara. Pandemia e Covid–19 përpos shëndetit të njerëzve po rrezikon dhe ekonomitë e të gjitha shteteve ku po është prezente Corona Virusi.<sup>68</sup>

Corona Virusi po ashtu ka reduktuar shitjet e pasurive të patundshme ku çmimet e tyre kanë mbetur të pa ndryshuara, ku për shkak të krizës kryesisht blehen ndërtesa apo banime ku qiraja është ulur në minimum, ku sipas agjencive të pasurive të patundshme ata na treguan se tregu po lëviz pas pushimit tre mujor në vendin tonë për shkak të krizave dhe dëmeve të shaktuara nga pandemia Covid–19 apo që po njihet ndryshe Coronavirus, ku lëvizja është e dukshme vetëm në shitjen e apartamenteve apo banesave dhe të qirasë që ka uljen, mirëpo nuk ka ndryshime në çmimin e shitjes.<sup>69</sup>

Pandemia e Covid – 19 në Komunën e Pejës ka goditur më së shumti turizmin po ashtu këtë vit ka shumë mungesë ardhja e bashkëatdhetarëve tonë krahasuar me vitet e kaluara, po ashtu interesi për marrjen me qira të banesave dhe apartamenteve të ndryshme është ulur dukshëm në Komunën e Pejës, ndërsa shitja dhe marrja me qera të shtëpive po thajse se nuk ekziston po ashtu dhe ata që janë më qera po kanë problem më vazhdu qeradhënjën.Gjithashtu sipas të dhënave të Shërbimit Tatimor ku kanë thënë se 320 mijë punëtorë janë të punësuar në Kosovë nga të cilët 85 mijë janë në sektorin publik, ndërsa sipas parashikimeve të qeverisë për shkak të pandemisë Covid – 19 ku rreth 100 mijë punëtorë në sektorin privat mund të humbin punën e tyre, ku kjo ka ndikim negativ.<sup>70</sup>

---

<sup>67</sup> Darrat, Glascock, 1993, p. 29.

<sup>68</sup> Analizë Tematike, 2020, p. 5.

<sup>69</sup> Ibid, p. 6.

<sup>70</sup> Ibid.

Po ashtu dhe një studim nga Oda Ekonomike e Kosovës në prill të këtij viti tregon se thuajse 92 për qind e kompanive theksuan se shitjet kanë rënë si rezultat i krizës, ku prej tyre 22 për qind shprehen se shitjet janë ulur me mbi 50 për qind, dhe mbi 80 për qind e kompanive të cilat janë anketuara nga të gjithë sektorët shënuan rënie të shitjeve. Shitjet në sektorin e ndërtimit të 70 për qind e kompanive të anketuara kanë rënë për 50 për qind, dhe rreth 60 për qind e kompanive në sektorë të tjerë gjithashtu raportojnë rënie të shitjeve prej më shumë se 50 për qind, po ashtu ka dëme dhe në bizneset tjera afariste.<sup>71</sup>

### **3.6 TATIMI NË PRONË NË KOMUNËN E PEJËS**

Tatimi në pronë është një tatim vjetor komunal, të hyrat nga tatimi në pronë nevojiten për zhvillimin e infrastruktures rrugore dhe për të mirat e komunës dhe qytetareve, tatimi në komunë klasifikohen në Zona sipas komunës ku Komuna e Pejës ndanë 4 Zona ku 3 zona janë në qytet mrenda ndërsa zona 4 është jasht qytetit ku janë fshatrat më rrethinë në Komunën e Pejës.<sup>72</sup>

Tatimi në pronë është faktor kyç që ndikon në çmimin e drejtpërdrejtë në pronën e paluajtshme ku ka rol të rëndësishëm në zonat e klasifikuara nga Komuna e Pejës dhe çmimi përcaktohet nga Komuna sipas zonës ku zona nr. 1 ka tatim më të lartë ndërsa zona nr. 2 është më e lirë, zona nr.3 është më e lirë se zona nr.2 ndërsa zona nr.4 është ma e lira prej të gjitha zonave në Komunën e Pejës. Tatimi përcaktohet nga shumëzimi i vlerës së tatimit të pronës tuaj në normen tatimore të aplikushme. Gjithashtu vlerësimi është Fizik dhe Juridik apo Rezidencial dhe Komercial ku në Rezidencial bënë pjesë shtëpitë familjare, banesat, apartamentet, garazhat, parkingu etj, ndërsa në Komercial janë Dyqanet, zyret, fushat e hapura dhe të mbyllura të sportit, hotelet dhe restorantet po ashtu dhe kafeteritë, taracat e shfrytëzimit dhe të gjitha ato që përdoren për Komercializem.<sup>73</sup>

Në tatim luan rol dhe amortizimi i zhvlersimit të patundëshmërisë dhe objekteve ku ka rol të rëndësishëm dhe ndërtimi i objektit dhe ato klasifikohen si: Shkëlqyeshëm/Shumë mirë, E mirë, Mesatare, E keqe dhe shumë e dobët, ku janë faktorë që ndikojnë në çmimin dhe vlerën e uljes apo të ngritjes të pronës. Gjithashtu luan rol dhe sipërfaqet si kfadratura e objektit po ashtu dhe tereni luan rol shumë të rëndësishëm si p.sh: tereni I rrafshhtë është më atraktiv se tereni kodrinor dhe kjo është njëra nga faktorët që ka rol të rëndësishëm në çmimin e pronës.<sup>74</sup>

---

<sup>71</sup> Analizë Tematike, 2020, p. 8

<sup>72</sup> Mema, 2020, e-source.

<sup>73</sup> Ibid.

<sup>74</sup> Ibid.

### 3.7 FAKTORËT E NDËRTESES QË NDIKOJNË VLERËN E PRONËS

Vlera e një pasurie të paluajtshme është çmimi më i mundshëm që ne presim të realizohet në treg dhe janë forcat e tregut ato që në fund të fundit përcaktojnë çmimin. Procesi i vlerësimit nuk është një proces ekspertizë, por çdo vlerësim është e nevojshme të udhëhiqet nga kushtet e pronës.<sup>75</sup>

Tiparet dhe karakteristikat individuale të çdo prone janë të rëndësishme për përcaktimin e vlerës. Kështu në vlerë ndikojnë karakteristikat individuale të projektit që përfshijnë detajet arkitektonike, hapësirat, funksionalitetin dhe adaptueshmërinë, stilin, etj. Në vlerë ndikon dukshëm dhe potenciali që ofron prona për shtim, rinovim, ripërdorim apo rizhvillim. Shërbimet që siguron prona, furnizimi me energji elektrike, ujë, gaz, prania e sistemit të aspirimit, ajrit të kondicionuar, telefonia, interneti, etj. me praninë ose mungesën e tyre influencojnë një blerës të mundshëm, pasi kanë kosto.<sup>76</sup>

Kushtet dhe gjendja e përgjithshme e pronës mund të influencojnë vlerën e saj pasi ndikojnë në vendimet e një blerësi të mundshëm. Nëse një pronë ndodhet në kushte të këqija mirëmbajtjeje dhe ka nevojë për riparime apo punime rinovimi, etj., ajo do të shitej më me vështirësi sesa një pronë në kushte të mira. Efekti i punimeve të riparimeve në vlerë mund të jetë i paparashikueshëm, por ajo që dihet me siguri është që një pronë në kushte të këqija do të ketë vlerë më të ulët se një pronë e mirëmbajtur. Moshë e ndërtesës pa dyshim ka ndikimin e vet në vlerë, por jo domosdoshmërisht një pronë më e vjetër ka vlerë më të vogël, pasi ajo që ndikon më shumë është jeta ekonomike, e cila është më e shkurtër se jeta fizike. Ndërtesat amortizohen e vjetërohen me kalimin e viteve, por disa amortizohen me shpejtësi të tjerat, pasi amortizimi është funksion i moshës, por dhe i cilësive të ndërtesës.<sup>77</sup>

### 3.8 NATYRA E ZHVLERËSIMIT

Termi “zhvlerësim” është përdorur në kontekste të ndryshme në vlerësim dhe në raportimet financiare. Për disa është rënie në vlerë, në terma reale ose nominale; për të tjerë është tregues i procesit përmes së cilit kapaciteti i një asetit për të përmbushur funksionet e dobishme gradualisht bie për shkak të dëmtimeve fizike apo për shkak të vjetërimit ekonomik apo teknologjik.<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> Parnham, Rispin, 2001, p. 74.

<sup>76</sup> Gallinelli, 2015, p. 36.

<sup>77</sup> Corgel, 1998, p. 48.

<sup>78</sup> Tissier, Thorne, 2011, p. 14.

Në standartet kombëtare të kontabilitetit zhvlerësimi përkufizohet si “konstatimi kontabël i një pakësimi të pakthyeshëm të vlerës së një elementi të aktivitetit, që rezulton nga përdorimi, nga koha, nga ndryshimi i teknologjisë ose nga çdo gjë tjetër”.<sup>79</sup>

Zhvlerësimi mund të përkufizohet si humbje në dobishmëri e për pasojë në vlerë për çdo shkak. Termi zhvlerësim në vlerësim është një humbje në vlerën reale ekzistuese të pronës. Në kontekstin e pasurisë së paluajtshme-investim, zhvlerësimi i referohet humbjes së pasurisë financiare ose vlerës së investimit.<sup>80</sup>

### **3.9 FORMAT E ZHVLERËSIMIT**

Pasuria e paluajtshme është unitet truall-ndërtesë dhe vlera e përdorimit ekzistues të një prone-investim mund të shihet si pjesëmarrje në të të këtyre dy komponentëve. Ndërsa vlera e truallit mund të ngrihet ose ulet në terma reale me kalimin e kohës si rezultat i një sërë faktorësh, vlera e ndërtesës duhet të zvogëlohet ose të zhvlerësohet në terma reale.<sup>81</sup>

Zhvlerësimi i truallit—Në ndryshim nga ndërtesa që ka një jetëgjatësi të fundme, toka ekziston pafundësisht. Dobia e truallit nuk varet nga konsumi apo nga procesi i zhvlerësimit fizik. Shkaqet e zhvlerësimit të truallit janë:

a) ndryshimet në forcat e tregut të kërkesës dhe ofertës. Këtu përfshihen niveli i përgjithshëm i aktivitetit ekonomik, niveli i përgjithshëm i aktivitetit në tregun e pronës, niveli specifik në fushën e tregut të pronës në konsideratë, aktiviteti lokal, etj.

b) ndryshimet në infrastrukturën ose mjedisin lokal.

Zhvlerësimi i ndërtesës – Humbja e vlerës së ndërtesës është funksion i dy proceseve negative të veçanta: shkatërrimit fizik dhe vjetërsimit.

Dëmtimi fizik mund të përcaktohet si një prishje e materialeve të ndërtesës si funksion i përdorimit dhe veprimit të elementeve të ndryshëm.

Vjetërimi në kontrast me prishjen e materialeve, është një ulje e vlerës jo e lidhur drejtpërdrejtë me përdorimin, veprimin e elementeve apo kalimin e kohës. Vjetërimi mund të vijë papritmas si rezultat i avancimit të teknologjisë. Ajo vjen si rezultat i

---

<sup>79</sup> Barber, 1991, p. 63.

<sup>80</sup> Darrat, Glascock, 1993, p. 29.

<sup>81</sup> Salway, 1986, p. 22.



ndryshimeve që janë të huaja për ndërtesën në fjalë, të tilla si ndryshimi i perceptimeve të tregut mbi disa faktorë si cilësia dhe projekti.<sup>82</sup>

Vjetërsimi rezulton të vijë nga shkaqe që nuk kanë të bëjnë fare me pronën në studim, vjetërsimi është një shkak i zhvleftësimit që përfaqëson një dëmtim të dëshirueshmërisë dhe dobisë shkaktuar nga ndërhyrjet e reja, ndryshimet në projekt, ndryshimet në procesin e prodhimit, ose faktorë të jashtëm që e bëjnë pronën më pak të dëshirueshme e më pak të vlefshme për një përdorim në vazhdimësi, format e vjetërimit të ndërtesës janë: Vjetërim ekonomik ku një ndërtesë mund të vjetërohet ekonomikisht si pasojë e ndryshimit të “përdorimit më të mirë dhe më të lartë” të tokës, kjo mund të jetë rezultat i ndryshimeve të kushteve të tregut ose mund të vijë si rezultat i ndryshimeve në politikat e planifikimit urban.<sup>83</sup>

Vjetërimi funksional është produkt i progresit teknologjik që shkakton ndryshime në kërkesat e okupuesit lidhur me kushtet që ofron prona, ose që rezultojnë nga hyrja e produkteve të reja në ndërtim, një ndërtesë mund të konsiderohet ineficente për shkak të planimetrisë jo të përshtatshme, ose për shkak se nuk ofron shërbimet apo kushtet bashkëkohore.<sup>84</sup>

Vjetërimi estetik ose pamor, vjen si rezultat i daljes jashtë mode (kohe) të paraqitjes, vjetërim mjedisor, ndryshimet në karakteristikat e zonës e bëjnë ndërtesën të papërshtatshme për përdorimin e menduar fillimisht.<sup>85</sup>

Vjetërimi legal futja e një ligji të ri apo standarteve të reja që kontrollojnë çështje të tilla si shëndeti dhe siguria, kontrolli i zjarrit, etj, mund ta bëjnë ndërtesën të vjetëruar. Vjetërimi social, vjen si rezultat i rritjes së kërkesave të përdoruesve për një mjedis më të kontrolluar dhe për përmirësime të shërbimeve, vjetërimi legal dhe ai social mund të konsiderohen edhe si nëngrupe të vjetërimit funksional, si pasojë është e mundur të identifikohen dy tipet kryesore të vjetërimit, vjetërimi funksional dhe estetik, në figurën me posht jepet një klasifikim i zhvleftësimit dhe formave të tij.<sup>86</sup>

---

<sup>82</sup> Baum, 1991, p. 86.

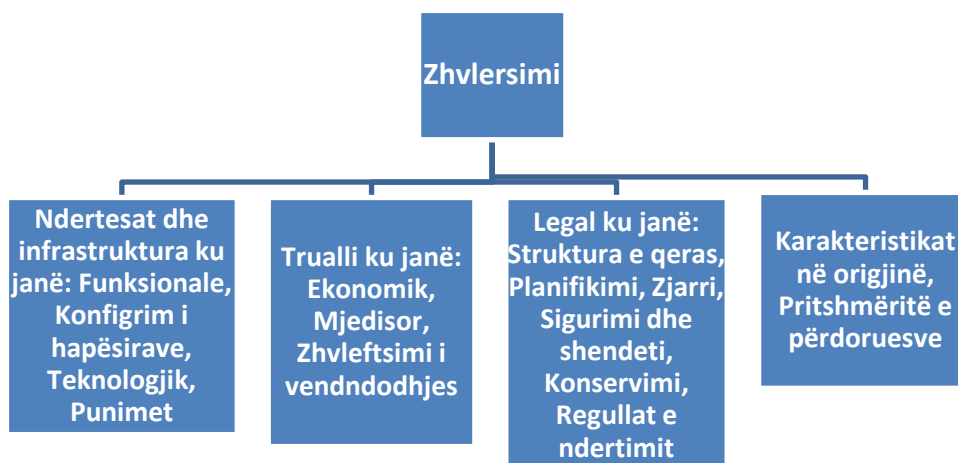
<sup>83</sup> Delaney, Smith, 1989, p. 92.

<sup>84</sup> Keller, 2005, p. 94.

<sup>85</sup> McElroy, 2012, p. 58.

<sup>86</sup> Blank, 2018, p. 67.

Figura 6: Zhvlerësimi dhe format e tij



Burimi: Mansfield, 2000, p. 23.

### 3.10 DALLIMET MIDIS DËMTIMIT FIZIK DHE VJETËRSIMIT

Niveli i dëmtimeve fizike mund të kontrollohet nga ana e pronarit të ndërtesës nëpërmjet zgjedhjes së llojit të materialeve dhe standartit të lartë të mirëmbajtjes. Proçesi i shkatërrimit fizik është i vazhdueshëm. Ritmet e shkatërrimit fizik normalisht mund të parashikohen me një saktësi të arsyeshme bazuar në të dhënat historike të jetës së ndërtesave dhe komponentëve përbërës të tyre.<sup>87</sup>

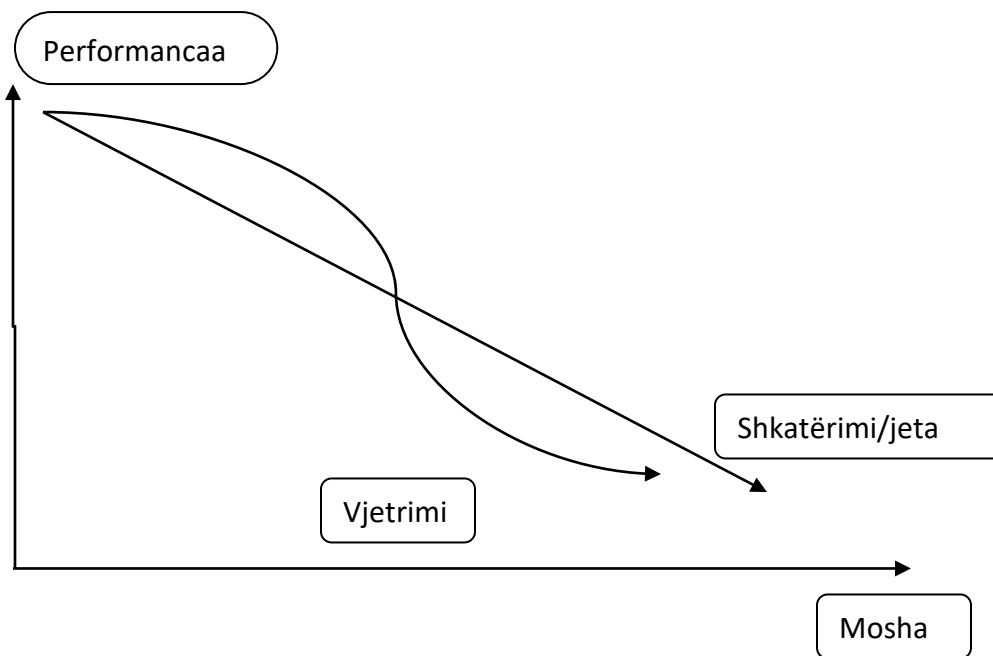
Vjetërimi është rezultat i ndryshimeve që nuk lidhen me ndërtesën dhe si i tillë është më i pak i kontrollueshëm nga pronari. Proçesi i vjetërimit mund të godasë ndërtesën në intervale të parregullta kohe dhe mund të ndikojë ndërtesat pavarësisht moshës së tyre. Vjetërimi nuk mund të parashikohet pasi është funksion i ndryshimeve të panjohura në të ardhmen.<sup>88</sup>

<sup>87</sup> Poorvu, 1999, p. 83.

<sup>88</sup> Engle, Lilien, Watson, 1985, p. 64.

diferenca e dy modeleve të shkatërrimit fizik dhe vjetërimit tregohet në paraqitjen e mëposhtme skematike grafike.

Figura 7: Ndryshimi i modelit të shkatërrimit fizik dhe vjetërimit



Burimi: Zrobek, 2011, p. 67.

Zhvleftësimi në vlerën reale të përdorimit ekzistues të pronës-investim është rezultat i dy faktorëve, faktorëve të mbajtjes së pronës dhe faktorëve specifike të pronës. Faktorët e mbajtjes së pronës lidhen me qeranë, qeramarrësin, termat e kontratave të cilat kufizojnë ose pengojnë investimin. Nga ana tjetër faktorët e pronës ndikojnë zhvleftësimin pavarësisht nga faktorët e mbajtjes së saj. Faktorët e pronës mund të ndahen në faktorë të truallit dhe faktorë të ndërtesës.<sup>89</sup>

### 3.10.1 Zhvlerësimi i Kurueshëm dhe i Pakurueshëm

Koncepti i zhvleftësimit është një koncept shumë i përhapur. Ai i referohet një zvogëlimi të vlerës së ndërtesës si rezultat i faktorëve fizikë, funksionalë ose ekonomikë. Zhvleftësimi fizik klasifikohet në elemente të kurueshëm dhe të pakurueshëm. Zhvleftësimi i kurueshëm fizik njihet si mirëmbajtje e shtyrë, pasi shkak kryesor i një

<sup>89</sup> Eldred, 2012, p. 71.

zhvleftësimi të tillë është dështimi i pronarit në mbajtjen e pronës në bazat e vazhdueshmërisë.<sup>90</sup>

Në zhvleftësimin e kurueshëm, kosto e eliminimit ose e pëmirësimit të defektit fizik është më e vogël ose e barabartë me vlerën që i shtohet pronës për rrjedhojë. Zhvleftësimi fizik i pakurueshëm lidhet jo me faktin se është e pamundur të rregullohen defektet, por ato nuk justifikohen nga pikëpamja ekonomike. Zhvleftësimi fizik quhet i pakurueshëm nëse kosto e rregullimit të defekteve fizike është më e madhe se vlera që i shtohet pronës si rrjedhojë. Zhvleftësimi ekonomik është i pakurueshëm.<sup>91</sup>

### 3.10.2 Zhvlerësimi i Interesit në Qera

Më lartë u trajtuan natyra dhe format e zhvleftësimit të pronave-investim. Jo vetëm prona, por dhe interesi në qera zhvleftësohet. Interesi në qera është një ndër format e zotërimit të pronës dhe konkretisht ajo formë ku zotërimi dhe përdorimi i pronës i takojnë personave të ndryshëm. Një interes në qera është subjekt i pagesës së një rente (qeraje) vjetore dhe respektimit të kushteve që përmban kontratat. Shkaqet e zhvleftësimit të interesit në qera janë:

a) Konsumi nga kalimi i kohës. Pasojat e efluzionit lidhen së pari me shkurtimin e kohës gjatë së cilës mund të gëzosh përfitimet e okupimit apo të marrjes së qerasë. Së dyti kapaciteti për të kryer pëmirësime apo ngritur pronën mund të jetë i kufizuar nëse termat e kontratës bien poshtë minimumit të periudhës “pay-back”, e cila kërkohet për të justifikuar shpenzimet në përmirësim.<sup>92</sup>

b) Vjetrimi nëpërmjet ndryshimeve në strukturat e preferuara ose në formulimin e kontratave të qerave.<sup>93</sup>

Pasuria e paluajtshme është një investim tërheqës, pasi është një investim që ofron rritje të vlerës kapitale me kalimin e kohës dhe nga ana tjetër është një barrierë e mirë ndaj inflacionit. Pasuria e paluajtshme, toka dhe ndërtesa është e fundme në ofertë, ndërkohë që në mënyrë të vazhdueshme rritet kërkesa në treg për të. Prona është e kufizuar në ofertë pasi në rradhë të parë vetë toka është e kufizuar dhe së dyti ndërtimet që mund të ngrihen mbi këtë tokë të kufizuar gjithashtu janë të fundme në plan dhe në hapësirë. Për këtë arsye vlerat e pronave kanë tendencë rritjeje të vazhdueshme.<sup>94</sup>

---

<sup>90</sup> Baum, 1991, p. 66.

<sup>91</sup> Case, 1990, p. 51.

<sup>92</sup> Delaney, Smith, 1989, p. 92.

<sup>93</sup> Ibid.

<sup>94</sup> Tyson, Griswold, 2020, p. 74.

Për një investitor dobishmëria e një investimi në pronë lidhet me tre aspekte të të ardhurave që mund të merren nga pronë (në formën e qerasë):

Sasia e të ardhurave – Një ndërtesë e vjetër ka kosto të larta riparimesh që ul të ardhurat.<sup>95</sup>

Cilësia e të ardhurave – Me kalimin e viteve rritet edhe risku i marrjes së të ardhurave të vazhdueshme, që lidhet jo vetëm me mundësinë e mbetjes vakant përkohësisht të pronës, por edhe me ndjeshmërinë ndaj luhatjeve të tregut.<sup>96</sup>

Kohëzgjatja e sigurimit të së ardhurës – Problemet e vjetërimit mund të bëjnë që pronë të bëhet e papërshtatshme për t`u dhënë me qera dhe për pasojë kjo shoqërohet me pamundësinë e realizimit të të ardhurave. Pasuria e paluajtshme përbën një barrierë të mirë ndaj inflacionit pasi ekziston mundësia që të ardhurat që do të merren nga ajo në formën e qerasë, pra qeraja, të përditësohet me ritmin e ndryshimit të inflacionit. Për të bërë të mundur këtë duhet që kontratat e qerave të parashikojnë rishikimin e qerasë.<sup>97</sup>

---

<sup>95</sup> Born, Pyhrr, 1994, p. 52.

<sup>96</sup> Capozza, 1996, p. 28.

<sup>97</sup> Marshall, 2018, p. 32.

#### 4. RISHIKIMI I LITERATURËS

Në këtë kapitull apo në kapitullin e rishikimit të literaturës ne do të paraqesim më shkurtimisht disa çështje të cilat në punim do të elaborohen më shumë apo do të trajtohen më gjerësisht, po ashtu rishikimi i literaturës nuk do të jetë medeomos për të paraqitur ndonjë zbulim të ri apo ndonjë informacion të ri, mirëpo rishikimi i literaturës do të mundësoj dhe do të u hapë rrugë hulumtuesit për të arritur që të bazohet në disa shkrime shkencore ku përmes tyre të arrijë ti mbrojë me fakte apo prova që mund të na çojnë dhe ta sjellim ndonjë zbulim të ri të mundëshëm. Poashtu për të bërë një rishikim të literaturës është e nevojshme që burimet të mos jenë të vjetra dhe do të mundohem që burimet të jenë sa më të reja dhe burime të freskëta që të më mundësojë të bëj një hulumtim me burime në kohën aktuale.<sup>98</sup>

Punimi për të qenë një hap me kohën do të paraqes disa faktorë që ndikojnë në pasurinë e paluajtshme, ku sipas Real Estate Future Home, se çdo investitor duhet ti marrë në konsideratë në mënyrë të veçantë faktorët që lidhin me tregun e imobiliar dhe karakteristikat e pronës, si p.sh faktorët e tregut ku janë situatat ekonomike kombëtare e vendit të përzgjedhur, treguesit ekonomik vendas dhe veçanti të tregut imobiliar, legjilacioni tatimor lidhur me investuesit e kësaj klime, ndërsa faktorët e lidhur me pronën ku janë vendndodhja, cilësia teknike, orientimi, kushtet klimatike etj.<sup>99</sup>

Sipas Gazetes "SI" e cila ka publikuar në Internet se Pasuritë e paluajtshme janë një investim shumë i mirë për disa arsye, ku ti mund ti gëzosh ato investime në një normë të shkëlqyer kthimi, po ashtu risku i humbjes që të kanoset është minimale prej kohëzgjatjes së pasurisë së paluajtshme në pronësinë tënde, gjithashtu një investim në pasuritë e paluajtshme jo vetëm që është një investim i sigurt financiar por është gjithashtu një investim që mund të sigurojë vite argëtimi po ashtu dhe lumturi me kujtime të paçmueshme që mund të zgjasin gjithë jetën.<sup>100</sup>

Autor i njohur si Franklin D. Roosevelt ku thotë se pasuritë e paluajtshme nuk mund të humbasin ose të vidhen, në qoftëse praktikohet blerja në mënyrë të zgjuar, shlyerja e plotë e vlerës dhe një menaxhim me kujdes të arsyeshëm investimi në pasuritë e paluajtshme mund të konsiderohet investimi më i sigurt në botë.<sup>101</sup>

Agjencia e njohur për paluajtshmëri "RealPlas" sipas një publikimi në Internet thotë se çelësi për një vendimmarje të duhur në fushën e pasurive të paluajtshme është të veprosh duke aplikuar eksperiencën, gjykimin e mirë dhe kreativitetin. Mirëpo për të

---

<sup>98</sup> Herry, 2016, e-source.

<sup>99</sup> Ibid.

<sup>100</sup> Ibid.

<sup>101</sup> Ibid.

arritur një vendimmarrje sa më efektive janë një numër faktorësh të cilet duhet patur parasysh që ndikojnë në çmimin e uljes dhe rritjes të paluajtshmërisë ku janë: Vendndodhja e Pronës, Vlerësimi Financiar, Nevoja për mbikëqyrje, Përcaktimi i qëllimit të investimit, Përcaktimi i formës së financimit të investimit, Përcaktimi i pasurisë ku do të investohet duke diferencuar ndërtime të reja me ndërtime ekzistuese.<sup>102</sup>

Në Komunën e Pejës faktori kryesor që ndikon në çmimin e paluajtshmërisë është zona kadastrale, sidomos zonat që janë në brenda Komunës së Pejës.

Në zonën nr.1 në Komunën e Pejës vlera e tregut të paluajtshmërisë është shumë më e lartë se në zonat tjera që ndodhen në Komunën e Pejës, sepse zona nr. 1 përfaqëson qendrën e qytetit të Pejës, ndërsa zona nr. 2 është më e lirë se zona nr. 1 dhe ka çmimin e paluajtshmërisë disi më të lirë dhe më të arsyetueshë, kurse zona nr. 3 është më e lirë se zona nr. 1 dhe 2 se ka çmime më të ulëta se këto zona që janë më afër qytetit poashtu, zona nr. 3 përfaqëson rrethin e Komunës së Pejës dhe hyrja në Komunën e Pejës, ndërsa zona nr. 4 është shumë më e lirë se zonat tjera që janë mrenda në Komunën e Pejës sepse zona nr. 4 janë fshatrat me rrethinë të Komunës së Pejës.<sup>103</sup>

Në Komunën e Pejës është shtuar fluksi i ndërtimeve dhe objekteve banesore ku janë edhe çmimet e ndryshme, sidomos në zonën nr. 2 dhe 3 ka një fluks të mirë të ndërtimeve të reja, në Komunën e Pejës më saktësisht në zonën nr.1 objektet banesore ku kuadratura është me çmime shumë më të larta se zonat tjera, ndërsa në zonat nr. 2 dhe 3 kuadratura është më lirë ku llogaritet dhe cilësia e ndërtimit.<sup>104</sup>

Në Komunën e Pejës çmimi i paluajtshmërisë I objekteve banesore dhe shtëpive të ndërtuara vlerësohet më ndryshe në bazë të vjetërsisë së ndërtimit ku ky është faktor shumë me rëndësi që ka ndikim në luhatjen e çmimit të paluajtshmërisë, poashtu dhe çmimet e paluajtshmërisë ndikojnë në vendndodhjen e saj, ku përcaktohet nga faktorë të ndryshëm si: lokacioni, infrasktruktura, rrjeti i kanalizimit, rrjeti i energjisë elektrike, furnizimet dhe të tjera që mund të ndikojnë në luhatjen e çmimit të paluajtshmërisë.<sup>105</sup>

Gjithashtu ndërtesat banesore apo shtëpitë shkatërrohen dhe vjetërsohen me kalimin e viteve. Megjithatë disa amortizohen më shpejt se të tjerat. Shkalla e amortizimit është funksion i moshës por edhe funksion i cilësive të ndërtesës, po ashtu e ardhura që rezulton të merret nga prona në formën e qerasë varet nga karakteristikat e pronës. Sa

---

<sup>102</sup> Vlerësimi i Pasurive të Paluajtshme, RealPlas, 2018, e-source.

<sup>103</sup> Mema, 2020, e-source.

<sup>104</sup> Ibid.

<sup>105</sup> Ibid.

më e lartë të jetë cilësia e ndëtesës aq më e lartë do të jetë dhe e ardhura që prona do të japë. Për rrrjedhje edhe vlera e shitjes do të jetë më e lartë.<sup>106</sup>

Tregu i pasurive të patundshme përballet në mënyrë konstante me sfida të shumta, që në një numër të konsiderueshëm të rasteve, origjinojnë nga mungesa e një sistemi të qartë e funksionues të administrimit të të drejtave të pronësisë. Mirëspecifikimi i të drejtave të pronësisë dhe regjistrimi i mirëdokumentuar i pronave të paluajtshme kanë një rëndësi primare në projektimin afatgjatë dhe përmirësimin e planifikimit urban, si dhe të zhvillimit të infrastrukturës, duke lejuar hapësirat e nevojshme për implementimin e reformave shtetërore.<sup>107</sup>

Me qëllim që të jetë eficient, sistemi i administrimit të pronave duhet të garantojë pronësinë dhe zotërimin e pronës nga pronarët, e ligjshëm, duke i shërbyer përfundimisht të qendrueshmërisë së sektorit të pronave të paluajtshme, reduktimit të mosmarrëveshjeve për tokën, lehtësimit të transaksioneve në lidhje me pronat dhe mbështetjes së mirëqeverisjes. Realiteti kaotik i pronave të paluajtshme në vend dhe shqetësimet e grupeve të interesit për të drejtat e pronësisë kanë rritur vëmendjen mbi rëndësinë e efektivitetit të reformave dhe efijencës së agjensive shtetërore përgjegjëse për këto çështje.<sup>108</sup>

Sipas Mueller (2002) pohoi se Ciklet e ardhshme të pasurive të paluajtshme duhet të jenë më të moderuara si rezultat i kushteve të ofertës së kufizuar dhe i tregjeve racionale të kapitalit që udhëhiqen nga informacion më i mirë dhe sisteme monitorimi dhe ndërvepruese (feedback). Pasuritë e paluajtshme përfaqësojnë një pjesë të konsiderueshme të pasurisë së shumicës së njerëzve, dhe kjo është veçanërisht e vërtetë për shumë pronarë shtëpish në Shtetet e Bashkuara. Sipas Sondazhit të Financave të Konsumatorit nga Rezerva Federale, 65.1% e familjeve amerikane kishin rezidencën e tyre kryesore në 2019. Madhësia dhe shkalla e tregut të pasurive të patundshme e bëjnë atë një sektor tërheqës dhe fitimprurës për shumë investitorë.<sup>109</sup>

Një faktor tjetër kryesor që ndikon në vlerën e pasurive të patundshme është shëndeti i përgjithshëm i ekonomisë. Kjo zakonisht matet nga treguesit ekonomikë siç janë PBB-ja, të dhënat e punësimit, aktiviteti prodhues, çmimet e mallrave, etj. Thënë në përgjithësi, kur ekonomia është e ngadaltë, edhe pasuritë e paluajtshme. Normat e interesit ndikojnë në çmimin dhe kërkesën e pasurive të patundshme - normat më të ulëta sjellin më shumë blerës, duke reflektuar koston më të ulët të marrjes së hipotekës,

---

<sup>106</sup> Ibid.

<sup>107</sup> Rama, 2010, p. 38.

<sup>108</sup> Shitjet e paluajtshmeris, RealPlas, 2018, e-source.

<sup>109</sup> Shoqata Kombëtare e Ndërtuesve të Shtëpive, Realtors, 2015, e-source.



por gjithashtu zgjerojnë kërkesën për pasuri të paluajtshme, e cila më pas mund të rrisë çmimet.<sup>110</sup>

Tregu i pasurive të patundshme është ai që ndryshon vazhdimisht, formohet dhe reformohet çdo vit ashtu si edhe bota përreth tij. Kur shikohen faktorët që ndikojnë në pasuritë e patundshme banesore dhe komerciale, ekzistojnë katër që bien në sy: politikat qeveritare, faktorët socio-ekonomikë, demografia dhe teknologjia. Me këta faktorë kryesorë, të dish se çfarë të kërkojë dhe si ta përdorësh atë në avantazhin tënd mund të të kursejë kohë dhe para - pavarësisht nëse je duke kërkuar të investosh apo zhvillosh. Pavarësisht nëse janë komerciale apo rezidenciale, këto katër komponentë janë jetikë për çdo sipërmarrje të mundshme të pasurive të patundshme. Monitorimi i secilit faktor dhe mënyra pasuese në të cilën ato ndikojnë në çmimet e pasurive të paluajtshme, lejon vendimmarrje të informuar dhe ul mundësinë e rreziqeve serioze.<sup>111</sup>

Marrëdhënia midis ekonomisë dhe tregut të strehimit është sigurisht një marrëdhënie unike dhe ajo luan një rol të madh në mënyrën se si marrim vendime, shpenzojmë para dhe vazhdojmë jetën tonë të përditshme. Shoqata Kombëtare e REALTORS (NAR) së fundmi botoi një artikull në të cilin përshkruhet ndikimi i jashtëzakonshëm i industrisë së pasurive të patundshme në ekonomi në të kaluarën, përmes recesionit dhe në ditët e sotme.<sup>112</sup>

Historikisht, industria e pasurive të patundshme përbën rreth 18% të Prodhimit të Brendshëm Bruto (PBB). Sjelljet e tregut të strehimit dhe ekonomisë shpesh pasqyrojnë njëra-tjetrën, gjë që lejon njërin të 'rritë' tjetrin kur është e nevojshme. Besimi në ekonomi mund të inkurajojë blerësit e shtëpive të ndihen më mirë për blerjen e shtëpive, gjë që mund të përkthehet në një besim më të përgjithshëm në ekonomi.<sup>113</sup>

Mënyrat në të cilat tregu i strehimit ndikon në ekonomi janë të mëdha. Jo vetëm që krijohen vende pune kur ndërtohen shtëpi të reja, por shpenzojnë valë gjatë gjithë procesit të blerjes së shtëpive. Kur të vendosen pronarë të rinj të shtëpive, do të ketë shpenzime shtesë për të furnizuar shtëpitë e tyre të reja dhe për t'i bërë ato shtëpi. Natyrisht, ky cikël i vazhdueshëm kontribuon në ndikimin e përgjithshëm të tregut të strehimit në ekonomi.<sup>114</sup>

Sipas NAR, "normat e ulëta të hipotekave në 2012 dhe 2013 rritën besimin dhe shitjet e blerësve, të cilat nga ana tjetër ndihmuan në zgjerimin e ndikimit ekonomik të

---

<sup>110</sup> Ibid.

<sup>111</sup> Hamed, 2018, p. 4.

<sup>112</sup> Shoqata Kombëtare e Ndërtuesve të Shtëpive, Realtors, 2015, e-source.

<sup>113</sup> Ibid.

<sup>114</sup> Ibid.

banesave". Ekspertët parashikojnë që në vitet në vazhdim, nivelet në rritje të besimit dhe përmirësimet ekonomike do të sjellin gjithashtu më shumë aktivitet në tregun e pasurive të patundshme. Në fakt, Shoqata Kombëtare e Ndërtuesve të Shtëpive (NAHB) publikoi parashikimet e tyre për këtë vit dhe vitin e ardhshëm, dhe ato janë mjaft inkurajuese. Sipas NAHB, ekonomistët besojnë se prodhimi i shtëpive me një familje mund të rritet deri në 22% këtë vit, krahasuar me vitin e kaluar, si dhe të rritet me 55% shtesë në 2015.<sup>115</sup>

Në kompanitë Christopher, ne jemi krenarë të themi që shtëpitë që ne ndërtojmë bëjnë pjesën e tyre për të kontribuar në ekonomi. Të dy shtëpitë e qytetit në Marina Landing në Woodbridge, VA dhe në Wharton's Bluff në Millsboro, DE, janë aktualisht në ndërtim e sipër dhe tërheqin blerësit e shtëpive me vendet e tyre të favorshme dhe modelet klasike të shtëpive - këto shtëpi të rralla janë duke shitur shpejt, mirëpo e themi se si funksionon industria e pasurive të paluajtshme po ashtu pasuritë e paluajtshme gjithashtu i referohen prodhimit, blerjes dhe shitjes së pasurive të patundshme. Pasuritë e paluajtshme ndikojnë në ekonominë amerikane duke qenë një nxitës kritik i rritjes ekonomike, ndërtimi i ndërtesave të reja është një përbërës i produktit të brendshëm bruto. Ai përfshin ndërtesa banimi, komerciale dhe industriale. Në vitin 2018, ndërtimi i pasurive të patundshme kontribuoi 1.15 trilionë dollarë në prodhimin ekonomik të vendit. Kjo është 6.2% e produktit të brendshëm bruto të SHBA. It'shtë më shumë se 1.13 trilionë dollarë në 2017 por akoma më pak se kulmi i vitit 2006 prej 1.19 trilionë dollarë. Në atë kohë, ndërtimi i pasurive të patundshme ishte një komponent i majmë prej 8.9% i PBB-së.<sup>116</sup>

Ndërtesa e shtëpive të reja është një kategori kritike. Ai përfshin ndërtimin e shtëpive me një familje të vetme, shtëpive të qytetit dhe bashkëpronësive. Shoqata Kombëtare e Ndërtuesve të Shtëpive ofron të dhëna mujore mbi shitjet e shtëpive dhe çmimet mesatare. Të dhënat mbi shitjet e shtëpive të reja janë një tregues kryesor ekonomik. Duhet katër muaj për të krijuar një trend për shtëpitë e reja të shitura.<sup>117</sup>

Agjentët e pasurive të patundshme ndihmojnë pronarët e shtëpive, bizneset dhe investitorët të blejnë dhe shesin të katër llojet e pronave. Industria zakonisht ndahet në specialistë që përqendrohen në një nga llojet. Agjentët e shitësve ndihmojnë në gjetjen e blerësve përmes Shërbimit të Listimit të Shumëfishtë ose kontakteve të tyre profesionale. Ata vlerësojnë pronën tuaj, duke përdorur listat krahasuese të pronave të shitura kohët e fundit të njohura si "përpilime". Mund të ju ndihmojë të ndreqni pronën tuaj kështu që do të duket më së miri për klientët. Ata ndihmojnë në negociatat me

---

<sup>115</sup> Ibid.

<sup>116</sup> Amadeo, 2019, e-source.

<sup>117</sup> Ibid.

blerësin, duke ju ndihmuar të merrni çmimin më të lartë të mundshëm. Këtu janë më shumë shërbimet e agjentëve të shitësve.<sup>118</sup>

Agjentët e blerësve ofrojnë shërbime të ngjashme për blerësin e shtëpisë. Ata e njohin tregun lokal. Kjo do të thotë se ata mund të gjejnë një pronë që plotëson kriteret tuaja më të rëndësishme. Ata gjithashtu krahasojnë çmimet, të quajtura "bërja e llogaritjeve". Kjo i lejon ata t'ju drejtojnë në zona që janë të përballueshme. Agjentët e blerësve negociojnë për ju, duke treguar arsyet pse shitësi duhet të pranojë një çmim më të ulët. Ato ndihmojnë në ligjshmërinë e procesit, duke përfshirë kërkimin e titullit, inspektimin dhe financimin.<sup>119</sup>

Kjo sepse ndërtuesit e shtëpive të reja mund të jenë tepër entuziastë për shitjet në të ardhmen dhe ndërtimin e tepërt. Ata gjithashtu mund të ulin çmimet për të detyruar shitjet. Pronarët e shtëpive individuale duhet të ndjekin kërkesën dhe ofertën e tregut. Ata nuk kanë fuqi për të manipuluar tregun. NAR ofron statistikat aktuale të tregut të strehimit. Statistikat në lidhje me ndërtimin e shtëpive të reja janë tregues të rëndësishëm kryesorë ekonomikë. Kjo do të thotë se ata do t'ju japin një ide për të ardhmen e tregut të shtëpive. Për shembull, themi se fillimet në shtëpi janë të qëndrueshme, por banesat fillojnë të bien. Kjo do të sjellë një dëm në shitjet e shtëpive. Shumë blerës mund të mos dëshirojnë të presin më shumë se një vit. Kjo gjithashtu do të thotë se ka një mungesë të lëndëve drusore, betonit ose punëtorëve të ndërtimit. Këto mungesa mund të rrisin kostot dhe çmimet e shitjes. Kjo do të ulte më tej kërkesën për shtëpi të reja.<sup>120</sup>

Nëse hipotekat janë në rënie, ndërtuesi i shtëpisë do të përfundojë me një inventar të shtëpive të pashitura për shitje. Kjo gjithashtu do të thotë se kërkesa është e lartë, por pronarët e shtëpive nuk mund të marrin hipoteka. Rritja e fillimeve në shtëpi mund të duket si një tregues i forcës së strehimit. Por mund të jetë një shenjë e keqe. Rënia e mbylljeve të shtëpive nënkupton që tregu i shtëpive është i dobët. Shitja e re e shtëpisë është hapi i parë në një proces nëntë deri në dymbëdhjetë muaj. Nëse shitjet e shtëpive të reja rriten, atëherë e dini që mbylljet do të rriten për rreth një vit. Sidoqoftë, të tre hapat e mbetur duhet të plotësohen.<sup>121</sup>

Një shitje e re në shtëpi është kur blerësi nënshkruan dokumentet dhe i jep ndërtuesit një depozitë. Kjo sepse shumica e shtëpive të reja nuk ndërtohen derisa të ketë një blerës. Përrjashtimet janë shtëpitë speciale që përdoren si shtëpi modeli. Byroja e Regjistrimit lëshon vlerësime mujore të shitjeve të shtëpive të reja. Ato jepen si një

---

<sup>118</sup> Ibid.

<sup>119</sup> Ibid.

<sup>120</sup> Ibid.

<sup>121</sup> Ibid.

normë vjetore. Dy muaj pas nënshkrimit të dokumenteve, rregullatorët lokalë të strehimit japin lejen. Isshtë një tregues i hershëm, por jo gjithmonë i saktë. Ndërtuesit mund të falimentojnë dhe kurrë të mos ndërtojnë njësitë e lejuara. Ata mund të ndryshojnë numrin e njësive të ndërtuara në një shumë-familje. Në fakt, 22.5% e lejeve për shumë familje nuk janë ndërtuar, ose janë ndryshuar në njësi me një familje. Më në fund, zhvilluesit shpesh marrin leje për një pjesë të madhe të një kompleksi që mund të duhen muaj për t'u ndërtuar.<sup>122</sup>

Fillimi i ri i shtëpisë ndodh më tej kur ndërtuesi prishet. Shoqata Kombëtare e Ndërtuesve të Shtëpive raporton për këtë muaj. Vërshtë shumë i saktë sepse fillimi i ri i shtëpisë ndodh vetëm kur ndërtuesi ka besim të mjaftueshëm për të dalë në terren. Gjashtë deri në nëntë muaj më vonë është mbyllja. Blerësi i shtëpisë duhet të marrë një hipotekë përpara se shtëpia të mbyllet. Nëse blerësi i shtëpisë nuk kualifikohet, shtëpia mbetet në inventar. Nëse kjo statistikë është më e ulët se shifra e shitjes së shtëpive, kjo do të thotë se tregu i ri i shtëpive do të fillojë të ngadalësohet. Ka shumë shtëpi që po ndërtohen, dhe jo mjaft blerës të kualifikuar të shtëpive. Kjo gjithashtu mund të thotë që ndërtuesit do të fillojnë të ulin çmimet për të pastruar inventarët e tyre.<sup>123</sup>

---

<sup>122</sup> Ibid.

<sup>123</sup> Ibid.

## **5. ZHVILLIMI EKONOMIK DHE KUSHTET PËR RREGULLIMIN E HAPSIRËS PËR NDËRTIM**

Në komunën e Pejës egzistojnë mundësi të shumëta për zhvillimin e ardhshëm ekonomik, këtu mund të planifikohet një ekonomi e larmishme varësisht nga hapësira dhe kushtet egzistuese, strategjia e zhvillimit ekonomik në komunën e Pejës ka për qëllim të arrijë një zhvillim të kontrolluar, duke mbrojtur resurset ekzistuese, si tokën bujqësore, rezervat minerare, vlerat kulturore dhe natyrore turistike që ka komuna e Pejës, ky zhvillim bazohet në shfrytëzimin e resurseve humane, organizative, kapitale dhe natyrore me qëllim të arritjes së mirëqenies së qëndrueshme ekonomike të qytetarëve të komunës së Pejës.<sup>124</sup>

### **5.1 ZHVILLIMI I HARMONIZUAR DHE I QËNDRUSHËM EKONOMIK NË KOMUNËN E PEJËS**

Strategjia e zhvillimit ekonomik parasheh arritjen e një zhvillimi ekonomik të harmonizuar dhe të qëndrueshëm, kjo nënkupton që të arrihet një zhvillim i harmonizuar ekonomik si në aspektin hapësinor ashtu edhe në atë të sektorëve të ndryshëm ekonomik, disa hapësira në komunën e Pejës kanë arritur zhvillim më të lartë ekonomik e disa të tjera kanë mbetur të pa zhvilluara, strategjia parasheh zhvillim më të harmonizuar hapësinor, si dhe zhvillim më të harmonizuar mes sektorëve të ndryshëm ekonomik, gjithashtu, kjo strategji bazohet në konceptin e zhvillimit të qëndrueshëm ku resurset natyrore do të shfrytëzohen në mënyrë racionale.<sup>125</sup>

#### **5.1.2 Funkcionalizimi i zonës industriale**

Bizneset hasen me probleme të shumta duke përfshirë hapësirën, pozitën, mungesën e infrastrukturës së nevojshme fizike, mungesë të kapitalit për investime etj. Bizneset përveç që duhet të përkrahen nga komuna duhet krijuar edhe mundësi për përkrahje financiare përmes kredive më të volitshme dhe përmes konsultave për profilizim ose funksionalizim të tyre. Sigurisht rëndësi të veçant do ti kushtohet edhe organizimit dhe përqendrimit të bizneseve në një zonë të veçantë të veprimit të tyre. Gjithashtu janë definuar edhe zonat e zhvillimit të turizmit dhe zonat e zhvillimit të bujqësisë me sipërfaqe të dedikuara vetëm për aktivitetet bujqësore.<sup>126</sup>

Për të arritur këtë objektiv duhet të realizohen disa projekte, si në vijim:

---

<sup>124</sup> Arapi, 2019, p. 65.

<sup>125</sup> Ibid.

<sup>126</sup> Ibid, p. 67.

- Krijimi i zonës industriale me infrastrukturë adekuate për operim të NVM-ve, Funkcionalizimi i zonës industriale, Zona e re ne Zahaq (10 Ha prone Publike dhe 20 Ha prone Private) me qasje ne autostradë, Mbështetja me infrastrukturë adekuate, Infrastrukturë Rrugore, Ujë, Kanalizim dhe Energji.
- Hartimi i planeve për zonat me karakter ekonomik në komunën e Pejës (industriale, bujqësore dhe turistike),
- Instalimi i infrastrukturës elementare në zonat e interesit ekonomik
- Promovimi i interesit të komunës për investime konkrete në zonat me interes ekonomik dhe vende tjera.<sup>127</sup>

### **5.1.3 Krijimi i kushteve për zhvillimin e turizmit dhe rekreacionit**

Hapësirat e veçanta, me peizazhe të bukura dhe mjaft karakteristike, ofrojnë mundësi të mira për zhvillimin e turizmit dhe rekreacionit në komunën e Pejës. Të gjitha këto hapësira duhet të mbrohen nga degradimi dhe të rregullohen me plane përkatëse. Pas mbrojtjes, këto hapësira duhet edhe të zhvillohen dhe të avancohen si potenciale të rëndësishme për zhvillimin e turizmit dhe rekreacionit. Në fillim duhet të hartohen planet detaje për secilën zonë turistike dhe më pas të investohet në zhvillimin e saj sipas planit të paraparë. Në këtë drejtim, Komuna e Pejës me qëllim të nxitjes së zhvillimit lokal ekonomik dhe investimeve private, ka identifikuar një nga projektet më të mëdha në fushën e turizmit, ndërtimin e Qendrës Turistike “Borea” i cili do të financohet përmes Partneritetit Publiko – Privat (PPP). Vetëm gjatë dy viteve të ardhëshme investimet në këtë projekt pritet të jenë rreth 53,000,000 EUR. Këto investime do të bëhen nga investitori privat në ndërtimin e hotelit, teleferikut, telekabinave dhe vendit për skijim, ndërsa Komuna e Pejës do të ndajë tokën. Efektet e investimit në këtë projekt pritet të vërehen.<sup>128</sup>

### **5.1.4 Krijimi i kushteve për zhvillimin e bizneseve të vogla dhe të mesme**

Në komunën e Pejës ekziston një numër i konsiderueshëm i bizneseve të vogla dhe të mesme, por ato ballafaqohen me një sërë problemesh dhe vështirësi. Një bazë shumë e mirë e zhvillimit ekonomik të kësaj komune është edhe përkrahja e bizneseve të vogla dhe të mesme. Këto biznese duhet përkrahur nga fakti se ato krijojnë vende të konsiderueshme të punës. Për të krijuar kushte më të mira për bizneset e vogla dhe të mesme kërkohet që të përkrahen ato në disa aspekte.<sup>129</sup>

---

<sup>127</sup> Ibid.

<sup>128</sup> Ibid, p. 67.

<sup>129</sup> Ibid.

## **5.2 RRJETI I RRUGËVE PËR ZHVILLIMIN EKONOMIK NË KOMUNËN E PEJËS**

### **5.2.1 Autostrada e Dukagjinit**

Autostrada – Istog – Pejë – Gjakovë- Deçan – Prizren, si projekt nacional planifikohet të ndërtohet brenda pesë viteve të ardhshme, dhe kalon në territorin e komunës së Pejës. Në këtë segment është e rëndësishme që të përgatitet infrastruktura e nevojshme për lidhje më autostradën si dhe të ndërmerren masa vepruese për parandalimin e aktiviteteve socio-ekonomike dhe të tjera përgjatë segmentit të saj. Kufizimi i shtrirjes së disa vendbanimeve afër trasesë së autostradës është proces që kufizon shtrirjen në drejtim të autostradës në largësi minimale 50 m, raste të tilla ku duhet të parandalohen.<sup>130</sup>

### **5.2.2 Asfaltimi i rrugëve për zonat me prioritet**

Me qëllim të krijimit të mundësive për qasje të gjithë qytetarëve të Pejës në rrugë të asfaltuara të kualitetit të mirë është e nevojshme që të ndërmerren veprime konkrete në ngritjen e kualitetit të rrugëve në nivel të komunës. Transporti i njerëzve dhe i mallrave në territorin e komunës së Pejës bëhet përmes transportit rrugor dhe më pak atij hekurudhor. Rrjeti i rrugëve nacionale dhe rajonale ( M9, R-106, R-107, R-101) në gjatësi prej 103km, dhe rrugët lokale në gjatësi prej 780km, i mundësojnë komunës lidhje të mira me shtetet fqinje dhe komunat tjera në Kosovë. Vija hekurudhore në relacionin F. Kosovë - Pejë është e gjatë 81,2 km. Për të realizuar këtë synim duhet që të ndërmerren këto masa:

1. Zgjerimi në rrugët nacionale, përkatësisht rruga nacionale M9 Fushë Kosovë - Pejë është e nevojshme.
2. Hartimi i planit të mobilitetit.<sup>131</sup>

### **5.2.3 Transporti hekurudhorë**

Infrastruktura hekurudhore është mjaft e vjetëruar dhe në gjendje jo të mirë. Linja hekurudhore Fushë Kosovë-Pejë është një binarëshe me një gjatësi 81.2 km, me shtypje boshtore 20.0 ton/bosht dhe shtypje gjatësore 6.4 ton/m. Përgjatë linjës ekzistojnë 6 tunele me gjatësi totale 2423 m, 8 ura të çelikut, 10 ura të betonit dhe 4 ura të gurit. Në pjesën e hekurudhës që kalon nëpër territorin e Komunës, para vitit 1999

---

<sup>130</sup> Ibid.

<sup>131</sup> Ibid, p. 68.

kanë qenë në funksion 3 stacione hekurudhore: një më i vogël në Qyshk, një në Zahaq dhe stacioni kryesor në Pejë, i vetmi që aktualisht është në funksion.<sup>132</sup>

Menaxhimi i infrastrukturës hekurudhore është përgjegjësi e kompanisë publike INFRAKOS, ndërsa operimet me trena menaxhohen nga TRAINKOS. Në kushtet e tanishme, hekurudha ka një rol të vogël në transportin e udhëtarëve në komunë edhe pse ka interesim të shfrytëzohet. Ndërsa sa i përket transportit të mallrave, kërkesat janë të vogla. Linja nuk është e elektrifikuar dhe për shkak të kushteve teknike aktuale, shpejtësia maksimale e trenave është vetëm 50-60 km/h. Kështu, një udhëtim Prishtinë – Pejë merr dy orë, që në kushte optimale nuk do të ishte më tepër se një orë. Kjo e bën këtë transport më pak atraktiv për qytetarët dhe operatorët e transportit. Aktualisht, vija e rregullt për transport.<sup>133</sup>

#### **5.2.4 Përmirësimi i rrjetit energjetik**

Pozita gjeografike e komunës i mundëson edhe një rrjet të rëndësishëm, të furnizimit me energji elektrike. Për përmirësimin e rrjetës energjetik në komunën e Pejës duhet të ndërmerren këto veprimeve:

- Rehabilitimi i rrjetit, me qëllim të reduktimit të humbjeve teknike dhe përmirësimit të sigurisë së furnizimit,
- Ndërtimi i nënstacioneve prej 110/(20)10kV,
- Kalimin nga rrjeti distributiv ajror 10 kV në rrjetin distributiv kabllorik 20kV,
- Zëvendësimi i TS 10/0.4 kV me ato 20/0.4kV,
- Eliminimi gradual i trafostacioneve TS 35/10kV dhe kalimi në TS 110/20kV,
- Zëvendësimi i linjave ajrore 230/400V me kabllor-gërshetë apo edhe kabllor nëntokësore.<sup>134</sup>

#### **5.2.5 Zgjerim dhe kontroll i rrjetit të ujësjellësit dhe kanalizimit**

Sipas regjistrimit të fundit, në vitin 2011 Komuna e Pejës ka 96.450 banorë nga të cilët 92.748 banorë (96.5 %) kanë qasje në ujësjellës ndërsa pjesa tjetër e banorëve (3.5 %) janë pa ujësjellës. Furnizimi me ujë të pijes vazhdon të jetë 24 orë / 7ditë në javë me përjashtim të zonave më të larta të qytetit ku për shkak të ujitjes ndodhin reduktime të kohëpaskohshme, kryesisht gjatë sezonit të verës. Prodhimi i ujit në vitin 2017 ka qenë

---

<sup>132</sup> Ibid.

<sup>133</sup> Ibid, p. 69.

<sup>134</sup> Ibid, p. 70.



25.659.957 M3 në të cilin ndikim të konsiderueshëm kanë gypat e vjetruar dhe kyçjet ilegale, që shkaktojnë humbjet e ujit të përpunuar mbi 60% (matjet në vitin 2017).<sup>135</sup>

Aktualisht Peja ka të realizuar 100% planin për ndërtimin dhe mirëmbajtjen e sistemit të kanalizimit, mirëpo i njëjti sistem mbulon vetëm 73.42 % të vendbanimeve duke përfshirë 71.26% të ekonomive familjare. Nga numri i përgjithshëm i popullsisë 96.450 që ka Komuna e Pejës, 66.7% kanë qasje në sistemin e kanalizimit fekal, kurse 15.5% e banorëve kanë pjesërisht qasje në rrjetin e kanalizimit dhe pjesa tjetër prej 17.8% e popullsisë së komunës së Pejës nuk kanë fare qasje në rrjetin e kanalizimit. Ndërsa, në aspektin e ujërave të zeza nuk janë ndërtuar ende kapacitetet e nevojshme për trajtimin e tyre. Për përmirësimin e qasjes të banorëve në ujësjellës dhe kanalizim, me qëllim të përmirësimit të standardit jetësor të popullatës në komunë, është e nevojshme që të ndërmerren këto veprime:

#### 1. Investimet që duhet të bëhen në Ujësjellës:

- Investimi në rehabilitimin e sistemeve të ujësjellësit (zëvendësimi i gypave të vjetër me të ri) dhe zgjerimin e tyre,
- Reduktimi i humbjeve të ujit (administrative dhe teknike),
- Mbrojtja e burimeve të ujit.<sup>136</sup>

#### 2. Investimet në kanalizim:

- Zgjerimi i rrjetit dhe përfshirja e rrjetit të kanalizimit të ujërave fekale dhe atmosferike.

#### 3. Investimet në kanalet e ujitjes:

- Rehabilitimi i kanaleve dhe zgjerimi i rrjetit të ujitjes.<sup>137</sup>

### **5.2.6 Organizim i grumbullimit të mbeturinave dhe riciklimi i tyre**

Bazuar në Ligjin për mbeturina (Ligji 04/l-60), dhe Rregullores Komonale për Menaxhim të Mbeturinave, komuna e ka të krijuar sistemin për menaxhim të mbeturinave për territorin e vet. Për më tepër, në vitin 2016 ka miratuar "Planin për Menaxhimin e Mbeturinave 2016-2020" zbatimi i të cilit bëhet përmes Drejtorisë për Shërbime Publike dhe Inspektoratit Komunal për Mjedis.<sup>138</sup>

---

<sup>135</sup> Ibid.

<sup>136</sup> Ibid, p. 71.

<sup>137</sup> Ibid, p. 72.

<sup>138</sup> Ibid.

Në komunën e Pejës grumbullimin, bartjen dhe deponimin e mbeturinave e kryen Kompania Rajonale Ambienti. Mbeturinat deponohen në deponinë rajonale në Sferkë, e cila ka kapacitet prej 1.500.000 m<sup>3</sup>. Kjo deponi i shërben Komunës së Pejës, Klinës, Deçanit dhe Istogut gjegjësisht 174.235 banorëve (sipas regjistrimit të vitit 2011). Edhe pse e ndërtuar sipas standardeve, gjendja aktuale dhe menaxhimi i kësaj deponie nuk është aq i mirë, për shkak të përzjerjes së ujërave sipërfaqësore më rrjedhën që del nga deponia. Prania e metaleve të rënda, kemikateve dhe produkteve të vajrave në këtë deponi, bëjnë që ky lokacion të jetë burim potencial i ndotjes. Për më tepër, mos funksionimi i pompave të lagunës dhe mos mbulimi i mbeturinave bëjnë që gjendja të përkeqësohet edhe më shumë. Kësaj deponie i mungon edhe ura matëse moderne, andaj bazuar në të dhënat del se kjo deponi është në fund të kapacitetit deponues.<sup>139</sup>

Mbledhja e mbeturinave bëhet në dy mënyra: kryerja e shërbimit me kontejnerë 1,1 m<sup>3</sup> dhe 7 m<sup>3</sup> dhe kryerja e shërbimit derë me derë (shtëpi për shtëpi). Rrjeti i shërbimit të grumbullimit të mbeturinave në Pejë është 600km, me 400 kontejnerë të vëllimit 1,1 m<sup>3</sup> dhe 15 të vëllimit 7 m<sup>3</sup>. Për më tepër, në Pejë konsiderohet të ketë rreth 37.740 t mbeturina të rrezikshme, të cilat nuk dihet nëse janë larguar apo trajtuar: 222 t kimikate të ngurta që ndodheshin në ish-fabrikën e lëkurë këpucëve dhe 17.540 l substancë kimike të lëngët dhe ngurtë në ish-fabrikën e auto pjesëve. Ndërsa spitali dhe objektet tjera shëndetësore krijojnë sasi të mëdha të mbeturinave medicinal, të cilat në komunën e Pejës arrijnë masën prej rreth 27 t në vit<sup>20</sup> nga të cilat 30% digjen në furrën djegëse dhe pjesa tjetër hidhet me mbeturina tjera. Sa i përket menaxhimit të mbeturinave, në komunën e Pejës grumbullimin, bartjen dhe deponimin e mbeturinave e kryen Kompania Rajonale Ambienti, të cilat deponohen në deponinë rajonale në Sferkë. Deponia është e ndërtuar në vitin 2001, me sipërfaqe prej 3.6 ha<sup>21</sup> dhe me një bafër-zonë mbrojtëse përreth prej 20m. Bazuar në gjithë të dhënat, del se kjo deponi është në fund të kapacitetit deponues. Aktualisht, Rajoni i Pejës ka mbulesë relativisht të mirë me shërbime të mbledhjes së mbeturinave (72.3%)<sup>22</sup>. Qyteti i Pejës e ka shkallën më të lartë të mbulimit në rajon (85.1% dhe 17,483 klientë) ndërsa shkallën më të ulët të arkëtimit, 65.5%.<sup>140</sup>

Nevojat për të ardhmen:

- Shtrirja e shërbimit të grumbullimit të mbeturinave në tërë territorin e komunës,
- Ndërtimi i deponisë së re të mbeturinave në Sferkë.<sup>141</sup>

---

<sup>139</sup> Ibid, p. 73.

<sup>140</sup> Ibid.

<sup>141</sup> Ibid, p. 74.

### **5.3 KUSHTET PËR RREGULLIMIN E HAPËSIRËS PËR NDËRTIM NË KOMUNËN E PEJËS**

Ndërtimi do të jetë i lejuar vetëm në zonat e destinuar për ndërtim të përcaktuara me PZHK. Zhvillimi në qytetin e Pejës dhe në qendrat sekondare duhet të rregullohen hartë zonale lokale dhe me Plane Rregulluese Urbane. Infrastruktura publike do të ofrohet vetëm në zonat e destinuar për ndërtim. Në zonat ku Planet Rregulluese Urbane nuk janë të miratuara, duhet zbatuar hulumtimin për kërkesat, mundësitë dhe ofrimin e infrastrukturës.

Ndërtimi në tokën bujqësore do të jetë i lejuar vetëm në tokën e cilësisë së ulët, mbi klasën e IV, djerrina dhe vetëm në raste të veçanta për zhvillimin që përkrahin veprimtaritë bujqësore. Zhvillimet në hapësirën e lirë, peizazhi natyror, duhet bazuar në rregullat mjedisore për mbrojtjen e natyrës dhe peizazhit. Në mungesë të planit rregullues urban, komuna duhet të nxjerrë udhëzimet përkatëse të karakterit obligativ.

Në zonat ku zhvillimi është i lejuar, kushtet e lokacionit duhet të përcaktojnë:

- Formën dhe madhësinë e zonës së zhvillimit,
- Mënyrën e shfrytëzimit apo përdorimit të autorizuar për ngastrën tokësore,
- Rregullat e ndërtimit dhe distancën në mes të ndërtesave në ngastër,
- Rregullat për kyçe e ndërtesës në rrjetin e infrastrukturës,
- Masat për mbrojtjen mjedisore dhe mbrojtjen e tërësive të trashëgimisë natyrore dhe kulturore,
- Përgatitja e lokacionit si: largimi i ndërtesave dhe rehabilitimi i dheut (tokës), hulumtimet gjeo-mekanike dhe dheut.<sup>142</sup>

### **5.4 ZHVILLIMI I VENDBANIMEVE DHE NDËRTIMET TJERA JASHTË TYRE NË KOMUNËN E PEJËS**

Zonat e ndërtimit në Komunën e Pejës përcaktohen me Planin Zhvillimor Komunal po ashtu dhe dispozitat e kontrollit të zhvillimit të vendbanimeve janë:

- Kompaktësia e zhvillimit,
- Ruajtja e tokës bujqësore të kategorisë prej I – IV,
- Kontrolli i zhvillimeve përgjatë korridoreve rrugore,
- Zonat me trashëgimi të pasur kulturore dhe natyrore të mbrohen,
- Në zonat me pasuri nëntokësore të mos ndërtohet,

---

<sup>142</sup> Ibid, p. 75.

- Zonat e rrezikuara nga fatkeqësitë natyrore të sigurohen me masa konkrete dhe të mos lejohen ndërtimet e pa planifikuara,
- Ndërtimi është i lejuar vetëm në zonat e përcaktuara për zhvillimin e vendbanimeve (tokën ndërtimore),
- Për të gjitha vendbanimet janë përcaktuar kahet e zhvillimit hapësinor.
- Pasi që zhvillimi në masë të madhe duhet të zë vend në vendbanimet ekzistuese, vetëm zhvillimi dhe ndërtimi plotësues duhet lejuar.
- Dendësimi i ndërtimit për shfrytëzim më racional të tokës do të aplikohet vazhdimisht.
- Planet rregulluese si instrument i planifikimit duhet përdorë për të arritur përshtatshmërinë ndërtimore me rrethinën.
- Infrastruktura dhe shërbimet duhet të ofrohen në zonat e reja për ndërtim.
- Mënyrat e financimit, sikur partneriteti publik-privat duhet akorduar me komunën.
- Për zonat ku nuk ka PRRU, ndërtimi i ndërtesave të larta do të kufizohet në përputhje me rregullat e përcaktuara me PZHU.
- Në zonat tjera, PRRU-të duhet të jenë të hartuara në përputhje me udhëzimet dhe synimet e përcaktuara dhe miratuara me PZHU.
- Të hartohet dhe miratohet Harta Zonale Komunale.
- Jashtë zonës ndërtimore, sipas Ligjit për Planifikim Hapësinor 2003/14 dhe Ligji L-03/L-106 për Ndryshimin e Ligjit për Planifikim Hapësinor, do të lejohen këto objekte: Ndërtesat për menaxhimin e resurseve ujore, Infrastruktura, Ndërtesat publike për mbrojtje ose mbrojtje civile, Ndërtesat për mbrojtje nga zjarri dhe materialet të dëmshme, eksploziv, etj, Ndërtesa për hulumtimin dhe shfrytëzimin e materialit mineral të eksploatuar, Rekreacion dhe turizëm.<sup>143</sup>

## **5.5 ZHVILLIMI SOCIAL DHE ADMINISTRATË EFIKASE NË KOMUNËN E PEJËS**

Për ta realizuar një zhvillim të qëndrueshëm social dhe shërbime cilësore administrative nevojitet plotësimi i disa kërkesave dhe kriterëve të domosdoshme. Shërbimet në administratë duhet të digjitalizohen dhe të krijohen mundësi që qytetari i thjesht ti kryej shërbimet më shpejt dhe të jetë i informuar me kohë për çështje të caktuara administrative dhe procedurale. Për arritjen e shërbimeve cilësore në arsim dhe shëndetësi duhet të arrihen kriterë të caktuar në strategji për katër elementet bazë:

- Hapësira e mjaftueshme shkollore dhe shëndetësore,
- Distanca jo e largët e objekteve shkollore dhe shëndetësore,
- Kuadri i mjaftueshëm arsimor dhe shëndetësor, dhe

---

<sup>143</sup> Ibid, p. 77.

- Kuadri adekuat në arsim dhe shëndetësi.<sup>144</sup>

Masat për realizimin e kritereve:

- Të ndërtohen shkolla të reja apo tu shtohen anekse shkollave ekzistuese në ato vendbanime ku ka mungesë të hapësirës shkollore (të parapara në strategji),
- Të ndërtohen objektet shëndetësore (të parapara në strategji),
- Bartja e nxënësve me transport të organizuar (Për nxënësit larg shkollave),
- Trajnimin e mësimit dhe aftësimin e tyre.<sup>145</sup>

Për ta zvogëluar shkallën e papunësisë dhe të varfërisë duhet ndërmarrë këto masa:

- Dhënie të kredisë për bujq dhe ofrim i plehrave dhe preparateve tjera me çmime të volitshme si dhe kompenzim në raste të demtimeve nga fatkeqësitë natyrore.
- Përkrahje prodhimeve vendore.
- Evidentimi permanent i të papunësuarve dhe trajnimi i tyre
- Hulumtimi dhe ofrimi i vendeve të reja të punës sipas përgatitjes profesionale.
- Ofrimi i punësimit edhe jashtë komunës.<sup>146</sup>

## **5.6 MJEDIS I PASTËR DHE ATRAKTIV I KOMUNËS SË PEJËS**

Në Komunën e Pejës për të pasur një ambient të pastërt dhe të fresket po ashtu dhe atraktiv Komunë duhet ti merë disa masa parasysh ku ato janë:

- Eliminimin e të gjitha vend grumbullimeve ilegale të mbeturinave në të ardhmen.
- Organizimin e një sistemi funksional dhe mjaft efikas për menaxhimin e mbeturinave.
- Angazhimi i kompanive profesionale për grumbullimin dhe transportimin e mbeturinave.
- Funksionalizimi i inspektoratit të mjedisit dhe ndërmarrja e masave të rrepta ndaj veprimeve ilegale mjedisore.
- Kontroll më të shpeshta dhe të veçanta përgjatë rrjedhave lumore me qëllim të mbrojtjes së tyre nga hedhja e mbeturinave.
- Bashkëpunimi me Ministrinë e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor si dhe me donatorët privat për të gjetur mundësinë e ndërtimit të impiantit për trajtimin e ujërave të zeza sipas standardeve dhe gropave septike.
- Parandalimin e operatoreve ilegal të gurthyesve, eksploruesve, grumbullimin e taksave mjedisore dhe mos lejimin e ndërtimit të hidrocentraleve.

---

<sup>144</sup> Ibid, p. 78.

<sup>145</sup> Ibid, p. 80.

<sup>146</sup> Ibid.

- Mbrojta e parkut kombëtar “Bjeshkët e Nemuna”.
- Mbrojtja e trashëgimisë përfshinë disa masa konkrete për të ardhmen, ku paraprakisht duhet kushtuar vëmendje të veçanet mbrojtjes së trashëgimisë ekzistuese nga degradimet eventuale deri realizimin e projekteve të parapara në këtë strategji për fushën e trashëgimisë.
- Bashkëpunimi me Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural dhe donatoret tjerë për hartimin e planeve menaxhuese të pyjeve, si dhe ripyllëzimin e sipërfaqeve të zhveshura.
- Për ta mbrojtur tokën kualitative bujqësore, organet komunale duhet ta respektojnë vijën e ndërtimit që është përcaktuar në fazën e koncepteve, ku të gjitha vendbanimet e komunës kanë drejtimit e zgjerimit dhe drejtimit kah nuk mund të zhvillohen për shkak të tokës kualitative.<sup>147</sup>

---

<sup>147</sup> Ibid, p. 81.

## 6. TË DREJTAT PRONSORE DHE NDIKIMI NË FAKTORË TË PALUAJTËSHMERIS

Përdorimi i të drejtave pronësore të sigurta është nxitje për rritje dhe zhvillim ekonomik të një vendi, po ashtu themi se promovimi i rritjes zhvillimore në sektorin e bujqësisë është komponenti kyç i programit të Qeverisë së Kosovës për nxitjen e zhvillimit ekonomik të Kosovës. Fragmentimi i tepërt i parcelave tokësore dhe ndërtimet pa leje gjatë 15 viteve të fundit, e kanë reduktuar konsiderueshëm sipërfaqen e tokës së punueshme në dispozicion për investime në sektorin e bujqësisë në Kosovë, duke reduktuar kështu prodhimtarinë bujqësore dhe potencialin për rritje ekonomike.<sup>148</sup>

Kërkohet vendosja e politikave dhe ligjeve të cilat i trajtojnë ndërtimet aktuale dhe promovojnë planifikimin hapësinor për përkrahje të konsolidimit të tokave dhe për parandalim të ndërtimeve pa leje në të ardhmen. Ato duhet ta mbështesin edhe Agjencinë Kosovare të Privatizimit (AKPr) për rritjen e sipërfaqeve të tokës së punueshme në dispozicion për investimet nga sektori privat duke privatizuar 17,000 hektarë të tokës bujqësore në pronë shoqërore dhe duke krijuar stimuj të cilët do të sigurojnë se investitorët do ta shfrytëzojnë tokën për prodhimtari bujqësore dhe jo për qëllime spekulative.<sup>149</sup>

### 6.1 NDIKIMI I NDËRTIMEVE PA LEJE NË SHITJEN E TYRE

Një numër i konsiderueshëm i fondit banesor të Kosovës është shkatërruar gjatë konfliktit, duke krijuar kështu nevojën urgjente për ndërtimin e shtëpive për popullsinë e vet. Ndërtimet kishin filluar në mungesë të planeve adekuate hapësinore dhe lejeve të ndërtimit. Fatkeqësisht kjo praktikë ka vazhduar edhe një kohë të gjatë pas konfliktit. Në shkurt të vitit 2014, QK e ka aprovuar Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje për rregullimin e procesit të legalizimit të ndërtimeve pa leje.<sup>150</sup>

Megjithëse, ndërtimet pa leje i kanë kontribuar fragmentimit ekstensiv të tokës së punueshme, QK-ja ka marrë qëndrim politik që t'i legalizojë ndërtimet në vend se të përpiqet të rrënojë ndërtimet shumë të përhapura pa leje, që do ta shkatërronte një pjesë të konsiderueshme të fondit banesor/shtëpive dhe do të privonte qytetarët nga investimet e tyre dhe e drejta për strehim. Pas miratimit të ligjit, Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor (MMPH), e ka përpiluar regjistrin e ndërtimeve pa leje ku janë identifikuar dhe regjistruar 352,836 objekte. politika e trajtimit të ndërtimeve pa leje i ka

---

<sup>148</sup> Qeveria e Kosovës. Programi i Qeverisë së Republikës së Kosovës 2015 – 2018.

<sup>149</sup> Agjencia Kosovare e Privatizimit, 2017, e-source.

<sup>150</sup> Ligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje. Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Ligji Nr. 04/L-188, 26 dhjetor 2013.

dy objektiva; e para është t'i legalizojë të drejtat mbi objektet të cilat nuk e rrezikojnë shëndetin dhe siguria për të promovuar zhvillimin ekonomik.<sup>151</sup>

Deri sa të drejtat mbi objektet e ndërtuara të mos legalizohen dhe regjistrohen në kadastrë ato nuk mund të shiten apo blihen në tregun e tokave apo të përdoren si ngarkesë për sigurimin e financimit apo investimit. Krahas kësaj, integrimi i këtyre objekteve në sistemin e kadastrit do ta bëjë më të lehtë për komunat ngarkimin me taksa, apo vjeljen e tyre duke shtuar kështu gjenerimin e të hyrave vetjake. Objektivi i dytë është të sigurohet se ndërtimet pa leje nuk janë më normë në Kosovë.<sup>152</sup>

Për arritjen e këtij objektivi, planet hapësinore dhe lejet e ndërtimit duhet të zbatohen në mënyrë rigoroze. Ligji në formën e tij të tanishme mundëson legalizimin e të drejtës për shfrytëzimin e objektit pa leje. Nuk parashikon procedurë përmes të cilës përkufizohen të drejtat si në objekt ashtu edhe mbi tokën mbi të cilën është ndërtuar, si një njësi e vetme pronësore e cila do të mund të regjistrohej në kadastrë, e rrjedhimisht të hyjë në qarkullimin juridik të tokave. Ky ligj nuk është paraparë që t'i adresojë veçoritë e llojeve të ndryshme të ndërtimeve pa leje dhe kategoritë e tokave mbi të cilat ato janë ndërtuar. Për shembull, ligji nuk e bën dallimin midis ndërtimit pa leje mbi tokën pronar i të cilës është ndërtuesi (p.sh., si objekt shtesë në objektin e regjistruar në kadastrë) dhe objektit të ri të ndërtuar në tokën për të cilën ndërtuesi nuk ka fare të drejta. Në mungesë të kornizës e cila do ta udhëhiqte rregullimin e gjithë spektrit të ndërtimeve pa leje, nuk mund të legalizohen të drejtat mbi objekt ashtu edhe të drejtat në tokën mbi të cilën është ndërtuar objekti e pastaj të regjistrohen në kadastrë.<sup>153</sup>

Ky ligj përmban kritere të ngurta për lënien jashtë nga skema e amnistisë, pa përjashtim, të ndërtimeve pa leje duke u bazuar në llojin e tokës. Të gjitha objektet pa leje të ndërtuara në pronë publike janë përjashtuar. Ky kriter shërben për përjashtimin e një numri të konsiderueshëm të ndërtimeve pa leje të cilat ligji ka pasur për qëllim t'i legalizojë. Shumica e ndërtimeve pa leje ekzistojnë nëpër qytete dhe qendra të qyteteve në "tokat urbane të destinuara për ndërtim" sipas hartave për tokat në shfrytëzim, nga regjimi i mëparshëm. Sipas kornizës së mëparshme juridike, kjo tokë është karakterizuar si "tokë në pronësi shoqërore". Kushtetuta e Kosovës e ka shndërruar gjithë tokën shoqërore në pronë publike. Nëse ky ligj nuk ndryshohet për ta adresuar këtë çështje, shumica e ndërtimeve pa leje në qytete dhe qendra të qyteteve nuk do të mund të legalizohen, prandaj do të duhet të rrënohen, duke iu kundërvënë kështu politikës së ligjit të cilën ka mëtuar ta realizojë Ngjashëm, ndërtimet pa leje mbi tokën e rregulluar dhe atë bujqësore me sistem të ujitjes janë lënë jashtë pa përjashtim.<sup>154</sup>

---

<sup>151</sup> Ibid.

<sup>152</sup> Strategjia Kombëtare për të Drejtat Pronësore në Kosovë, 2016, p. 39.

<sup>153</sup> Ibid.

<sup>154</sup> Ibid, p. 40.



Në disa pjesë të Kosovës vërehen përqendrimet e mëdha të ndërtimeve pa leje në tokat e rregulluara bujqësore. Në komunën e Vushtrisë/Vuçitrit, përafërsisht 80% e ndërtimeve pa leje janë bërë në këtë lloj të tokës. Kategoria e parqeve natyrore apo zonave të veçanta apo zonave të mbrojtura kulturore janë po ashtu problematike. Ligji nuk parashikon përjashtime për objektet pa leje të ndërtuara në pronat private të cilat më vonë janë përfshirë në kuadër të këtyre zonave, p.sh., Parku Nacional i Bjeshkëve të Nemuna.<sup>155</sup>

Me ligj parashihet përfshirja e objekteve pa leje në “listën për rrënime”, në rastet kur kërkesa për legalizim nuk dorëzohet në afatin e paraparë. Shumë kosovarë nga diaspora dhe PZH nuk janë njoftuar lidhur me afatin ligjor dhe kërkesat tjera nga ky ligj. Rrënimi i objekteve të tyre pa leje do t’ua mohonte atyre pjesëmarrjen në procedurë ligjore dhe do të përbënte shkelje të të drejtave të njeriut në pronë. Ankesat parashihet të dorëzohen në organin shqyrtues të MMPH-së. Duke pasur parasysh numrin e madh të objekteve, ka shqetësime se ministrisë i mungojnë kapacitete për trajtimin e ankesave potenciale të cilat mund të paraqiten, duke e kufizuar edhe më tej gjithë procesin.<sup>156</sup>

Me ligj kërkohet edhe pagimi i taksës e cila tejkalon mundësitë ekonomike të shumë kosovarëve, duke krijuar kështu barriera administrative për legalizimin e të drejtave të tyre. Megjithëse janë paraparë përjashtime për përfutuesit e ndihmës sociale, nuk ka ndonjë dispozitë e tipit “shkallë rrëshqitëse” për familjet me të ardhura të ulëta e të cilat nuk kualifikohen për ndihma sociale. Krahas shqetësimit se procedurat e njoftimit mund të mos përkojnë me standardet për të drejtat e njeriut, ligji nuk parashikon ndonjë procedurë adekuate të ankimit.<sup>157</sup>

## 6.2 KONSOLIDIMI I TOKËS PËR SHITJE PËRMES PLANEVE HAPSINORE

Sistemi aktual formal i planifikimit hapësinor, nuk ka arritur t’i plotësojë kërkesat e popullatës për banim dhe të rregullojë urbanizimin e shpejtë dhe të gjerë që ka ndodhur pas konfliktit.<sup>158</sup>

Duke u përballuar me barriera administrative të pakapërcyeshme, dhe me një proces të dhënies së lejeve i cili ishte jo transparent, i paparashikueshëm dhe shpesh i korruptuar, popullata që kishte nevojë për strehim ndërtoi mbi 350,000 objekte jashtë sistemit formal. Ndërtimet pa leje dhe “plandosja” urbane, në masë të konsiderueshme e ka reduktuar sipërfaqen e tokës së punueshme dhe i ka fragmentuar parcelat e tokës së punueshme në zonat rurale. Bazuar në të dhënat e nxjerra për Planin Hapësinor të Kosovës, sipërfaqja e tokës së punueshme për kokë banori është 0.24 ha, që është dukshëm më ulët se sa mesatarja në Evropë e cila është 0.52 ha. Kjo e

---

<sup>155</sup> Ibid.

<sup>156</sup> Ibid, p. 41.

<sup>157</sup> Ibid.

<sup>158</sup> Strategjia Kombëtare për të Drejtat Pronësore në Kosovë, 2016, p. 43.

ka ulur shkallën e prodhimit bujqësor dhe i ka kufizuar mundësitë për nxitje të zhvillimit ekonomik të Kosovës përmes sektorit të bujqësisë. Qeveria e Kosovës e ka demonstruar zotimin e saj për të adresuar fragmentimin ekstensiv të tokës së punëshme përmes ndërtimit të Strategjisë Kombëtare për Konsolidimin e Tokës, me qëllim të konsolidimit të procesit i cili kishte filluar gati 30 vite më parë. Qëllimi i saj është ta ri-definojë pronësinë mbi tokën, shfrytëzimin e saj dhe t'i ri-konfigurojë parcelat kadastrale me qëllim të rritjes së prodhimit bujqësor. Sfidat rreth përfundimit të këtij procesi përfshijnë dështimin në regjistrimin e parcelave të ri-konfiguruar në kadastrë dhe shfrytëzuesit e tokave të cilët i janë kthyer kufjve që kanë ekzistuar para ri-konfigurimit. Rrjedhimisht, të drejtat e perceptuara mbi tokën dhe shfrytëzimi i saj aktual nuk korrespondon me aktivitetet bujqësore të cilat janë planifikuar me strategjinë për konsolidim. Adresimi i këtyre sfidave dhe përfundimi i procesit të konsolidimit është çështje parësore drejt promovimit të një menaxhimi më produktiv dhe më efikas të tokës së punëshme të vendit.<sup>159</sup>

Edhe toka urbane është fragmentuar për shkak të mungesës së planifikimit hapësinor efektiv dhe rregullimit të ndërtimit. Toka për kokë banori është 0.15 ha që është nën standardet normative prej 0.17 ha për një banor. Praktikë aktuale të planifikimit janë trashëguar nga sistemi i mëparshëm socialist i centralizuar dhe nuk i ka të integruara parimet e tregut. Kjo e vështirëson “procesin e zhvillimit të tokës” përmes të cilit investimet publike dhe private janë të sinkronizuara për promovimin e investimeve dhe krijimin e pasurisë, duke stimuluar edhe më tej investimet dhe përmirësimin e kualitetit të jetës për banorët e hapësirave urbane.<sup>160</sup>

Në vitin 2013, Qeveria e Kosovës e ka miratuar Ligjin e ri për planifikimin hapësinor, me qëllim të adresimit të mangësive të trashëguara në procesin e planifikimit. Objektivat e ligjit janë, promovimi i një planifikimi më të balancuar dhe integruar urban dhe rural në të gjithë territorin e komunës; të ofrojë rregulla planifikimi më të standardizuara dhe më transparente për të fuqizuar rolin e pushtetit qendror dhe atij lokal në procesin e planifikimit; dhe largimi i barrierave administrative dhe thjeshtimi i procedurave për rritjen e efikasitetit dhe reduktimin e kohës që nevojitet për lëshimin e lejeve të ndërtimit.<sup>161</sup>

Gjatë zbatimit të ligjit, mekanizmat për monitorimin e zbatimit të planeve, së bashku me dënime më të mëdha për ndërtimet pa leje, do ta ndihmojnë ndaljen e ekspansionit urban të pakontrolluar dhe parregulluar, si dhe cenimin e tokës së punëshme e cila është e përshtatshme për prodhim bujqësor. QK mund të ftojë të zhvendoset nga një proces më tepër i fokusuar në rregullimin e planeve hapësinore, në një proces i cili përfshin zhvillimin dhe menaxhimin e tokave. Kjo do të nxiste inkurajimin e projekteve për konsolidimin e tokave si në hapësirat rurale ashtu edhe ato urbane. Gjatë procesit

---

<sup>159</sup> Ibid.

<sup>160</sup> Ibid, p. 44.

<sup>161</sup> Ligji për planifikimin hapësinor. Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Ligji nr. 04/L-174, 07 shtator 2013.

të zhvillimit dhe zbatimit të planeve hapësinore, QK-ja duhet t'i përmbahet Kushtetutës dhe ligjeve të Kosovës, si dhe standardeve të Konventës Evropiane për Mbrojtjen të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut (KEDNJ).<sup>162</sup>

### **6.3 PRIVATIZIMI I PLOTË I TOKËS PËR SHITJE PËR INVESTIM DHE PRODHIMTARI**

Në mandatin e Agjencisë Kosovare e Privatizimit (AKP) është të privatizojë tokën në pronësi shoqërore e cila kryesisht ka qenë e konsoliduar me qëllim të rritjes së investimeve në tokën e punueshme për të rritur kështu edhe prodhimtarinë bujqësore. Deri më tani, 22,000 hektarë të tokës së punueshme në pronësi shoqërore janë shitur përmes spin-off-it apo përmes shitjes së aseteve me likuidim. Diku 17,000 hektarë të tokës së punueshme kanë mbetur për tu privatizuar.<sup>163</sup>

Procesi i privatizimit nuk e ka sjellë shkallën e pritur të investimeve dhe të prodhimtarisë bujqësore për shkak se nuk janë zbatuar si duhet planet hapësinore në fuqi. Zbatimi i dobët u ka mundësuar investitorëve ose të ndërtojnë objekte pa leje mbi tokën e punueshme ose thjeshtë ta mbajnë tokën për qëllime spekulative, në vend se të mbjellin kultura bujqësore. Për më tepër, AKPr-së i mungon mandati që të monitorojë se si është duke u shfrytëzuar toka e privatizuar dhe që t'i detyrojë investitorët ta shfrytëzojnë atë sipas kontratës për privatizim. Kjo ka kontribuar në fragmentim të mëtutjeshëm të tokës.<sup>164</sup>

Mjedisi i diskutueshëm rreth procesit të privatizimit pengon edhe më tutje shfrytëzimin produktiv të tokës së punueshme. Deri në tetor 2015, AKPr-ja ka pranuar dhe proceduar 5,095 kërkesa ndaj likuidimit të aseteve të ndërmarrjeve shoqërore nga AKPr-ja, që kryesisht ishin toka. Shumica e këtyre kërkesave nuk mund të zgjidheshin në mënyrë administrative, kështu që kërkesat janë ngritur pranë Dhomës së Veçantë të Gjykatës Supreme e cila që nga qershori i vitit 2003 i ka zgjidhur gati 3,000 syresh. Shumica e kërkesave ishin parashtruar nga të ashtuquajturit "ish pronarë" të cilët pretendonin se kishin të drejta pronësore mbi tokën para se ajo të ishte nacionalizuar dhe kërkonin kthimin e tokës apo kompensimin e saj, përkundër se nuk kishte baza ligjore që të paraqitshin kërkesa të tilla. Përkundër vendimeve të Gjykatës Supreme se kërkesat e tilla nuk ishin të bazuara, ato paraqiteshin në vazhdimësi.<sup>165</sup>

Krahas kësaj, komunat të cilat kishin të drejtat mbi tokën në pronësi shoqërore sipas regjimit të mëparshëm, kanë paraqitur kërkesa në gjykata duke kontestuar privatizimin e tokës të cilën ato e konsideronin pronë të komunës. Kjo mund të vlejë për ankesat e AKPr-së se komunat nuk ua kanë dhënë shënimet kadastrale për tokat e punueshme

---

<sup>162</sup> Qeveria e Kosovës. Programi i Qeverisë së Republikës së Kosovës 2015 – 2018.

<sup>163</sup> Ligji për Arondacionin, Komasacionin dhe Riparcelimin e Tokës, Gazeta Zyrtare e KSAK, 32/76, Ligji për Komasacionin, Gazeta Zyrtare e KSAK, 31/87.

<sup>164</sup> Ibid.

<sup>165</sup> Ibid.

në pronësi shoqërore. Në këtë ambient kundërshtues, i mbushur me kërkesa, etj, shpenzimet e privatizimit janë shtuar, investitorët nuk i shohin të drejtat e tyre mbi tokën e privatizuar si mjaft të sigurta. Kjo e ulë besimin dhe nivelin e gatishmërisë tek investitorët që të investojnë dhe ta rrisnin produktivitetin e tokës, rrjedhimisht edhe shkallën e rritjes ekonomike.<sup>166</sup>

Toka e punueshme privatizohet/transformohet me kontratë për qiradhënie në periudhë 99 vjeçare. Kjo formë e panjohur e pronësisë mbi tokën i shqetëson investitorët të cilët këtë formë të pronësisë nuk e pranojnë si të sigurt dhe e mjaftueshme për të justifikuar investimet në tokë me qëllim të rritjes së prodhimitarisë bujqësore. Ky perceptim i pasigurisë nxitë edhe më shumë investimet spekulative në toka. Gjithashtu, ende nuk është hartuar legjislacioni i cili do t'ia mundësonte AKPr-së ushtrimin e mandatit të saj edhe në privatizimin apo jo të pyjeve dhe tokës pyjore në pronësi shoqërore. Pritjet janë se legjislacioni i paraparë që të nxirret në zbatim të kësaj strategjie do ta sqarojë edhe më tutje statusin e pronës shoqërore dhe qartë do t'i përkufzojë të drejtat dhe detyrimet mbi pronën publike dhe shtetërore. Deri sa Ligji për pyje këto pyje dhe toka pyjore i trajton si prona publike në pronësi shtetërore, Legjislacioni për AKP-në i trajton si asete të PSH.<sup>167</sup>

#### **6.4 SHITJA E TOKAVE BUJQËSORE DHE GJENERIMI I TË HYRAVE VETANAKE TË KOMUNËS**

Megjithëse pesëdhjeteete përqind (53%) të gjithë sipërfaqes tokësore të Kosovës klasifikohet si tokë bujqësore, shumica e saj lihet e papunuar. Nuk shkaktohen shpenzime kur toka lihet e papunuar ose mbahet në posedim për qëllime spekulative. Aktualisht me tatime ngarkohen ndërtesat kurse tatimi mbi tokën pritet të fillojë të mbledhet në vitin 2017. Një regjim transparent, i drejtë dhe i zbatueshëm e efikas i tatimit në pronë do t'i stimulonte pronarët e tokave të punueshme që ose të prodhojnë kultura për t'i mbuluar shpenzimet lidhur me tatimet ose t'ia shesin apo japin me qira tokën tjetërkujt e cili do ta vejë atë në përdorim më produktiv.<sup>168</sup> Tatimi në tokë do ta rrisë edhe vlerën e të hyrave vetjake nga të cilat komunat mund të financojnë investimet në infrastrukturën publike.<sup>169</sup>

Vlera e tatimit duhet të llogaritet sipas vlerës së tregut. Tatimi zbatohet për të gjitha pasuritë e paluajtshme në territorin e Kosovës, me disa përjashtime, pa marrë parasysh a e ka të rregulluar prona statusin formal juridik.<sup>170</sup> Të gjithë personat fizik ose juridik të cilët posedojnë apo shfrytëzojnë pronë, janë të obliguar ta paguajnë

---

<sup>166</sup> Ibid.

<sup>167</sup> Ibid.

<sup>168</sup> ProTax 2 Project Plan, 2016, p. 6.

<sup>169</sup> Qeverisja me të drejtat pronësore dhe resurse, 2010, p. 4.

<sup>170</sup> Ligji për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit për tatimin në pronën e paluajtshme. Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Ligji nr. 04/L-204.

tatimin. Që nga vitin 2010, vlera e tatimit mbi pronën, e mbledhur nga qeveritë komunale është shtuar mesatarisht për 13% në vit. Në vitin 2014, të ardhurat ishin përafërsisht 20,400,000€. Përkundër këtij progresi, mund të arrihet një performancë më lartë. Tatimi në pronë është kufzim i të drejtave pronësore të njeriut. Konventa Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave Njerëzore dhe Lirive Themelore (KEDNJ) në mënyrë të shprehur e njeh të drejtën e shtetit për vënien e tatimeve dhe të ndërmerr masa për të siguruar se ato paguhen.<sup>171</sup>

Megjithëse jurisprudenca e Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut (GJEDNJ) u jep shteteve një liri të caktuar të vendosjes se çfarë politike tatimore do ta ndjekin, prapë, pushteti i shtetit nuk është i pakufshëm. Duhet arritur ekuilibri i duhur midis qëllimit legjitim të gjenerimit të të hyrave me qëllim të arritjes së objektivave politike në njërën anë, dhe zvogëlimin të rrezikut për ngarkesa të tepruara mbi familjet me të ardhur të ulëta apo të varfranë anën tjetër.<sup>172</sup>

Ligji mbi tatimet në Kosovë parashikon zbritje për shtëpitë primare që kanë vlerë deri në 10,000€. Mirëpo, kjo shumë nuk është përshtatur për të pasqyruar ngritjen e vlerës së pronës. Krahas kësaj, pjesa e papërdorur e zbritjes nuk mund të zbatohet në tatimet tjera, duke përfshirë këtu tatimin në tokë. Kjo mund të shkaktojë barrë ekonomike të panevojshme për familjet e varfra apo vulnerabile, duke përfshirë shtëpitë me kryefamiljarë femra dhe familjet e komuniteteve jo shumicë. Me ligj parashihet edhe shtyrja e pagimit të tatimit por paguhet interes për periudhën sa është shtyrë afati i pagesës.<sup>173</sup>

Kufzimi kyç për zbatimin e vlerës së tregut në skemën tatimore është ndërtimi i metodologjisë për të përcaktuar vlerën e tregut në mungesë të të dhënave të sakta dhe të besueshme për çmimet aktuale të paguara për pasurinë e paluajtshme. Sektori privat ka kapacitete të kufizuara, kurse ai publik s'ka fare kapacitete për kryerjen e vlerësimeve të bazuara në treg. Vlera e tregut duhet të përcaktohet saktë në rastet e shpronësimeve, për të siguruar se është bërë kompensimi adekuat dhe janë mbrojtur të drejtat njeriut. Vlerësimi i saktë i bazuar në treg do të ndihmojë në krijimin e zonave të ndryshme dhe vlerave përkatëse për të përcaktuar shkallën e tatimit për tokë, për gjenerim e të hyrave vetjake, planet zhvillimore të tokës komunale dhe përkrahjen e hipotekës për huadhënie.<sup>174</sup>

Komunat ballafaqohen me sfida përkitazi me identifikimin e pronave që duhet tatuar për shkak të informalitetit të shprehur dhe të dhënave të vjetruara kadastrale si dhe proceseve në vazhdim e sipër të caktimit të adresave për pronat e paluajtshme. Identifikim i tatimpaguesve është gjithashtu proces sfdues. Një pjesë e madhe e të drejtave pronësore të regjistruara në kadastër, janë nën emrin e personave të vdekur. Me ligj nuk është e përcaktuar se kush duhet t'i paguaj tatimet në pronë të personit të

---

<sup>171</sup> Ibid, Neni 5.

<sup>172</sup> Ibid, Nenet 4, 8.

<sup>173</sup> Ibid.

<sup>174</sup> Ibid.

vdekur. Po ashtu, ligji nuk e specifikon detyrimin tatimor në rastin e pasurive me bashkëpronar ose bashkë-posedim dhe pala përgjegjëse për shlyerjen e tatimeve të mbetura borxh në pasurinë e shitur. Për t'i adresuar këto sfida, komunat kanë angazhuar inspektorë për mbledhjen e informatave plotësuese nga terreni. Mirëpo, ky aktivitet merr kohë të gjatë dhe nuk prodhon gjithmonë të dhëna të sakta. Komunat nuk i kanë kapacitetet që në baza vjetore të shpërndajnë fetë-tatimet për pronarët ose poseduesit e tokave. Tatimpaguesit nuk janë të informuar lidhur me obligimet e tyre tatimore dhe nuk janë të rregullt në pagesa. Kjo e zvogëlon shkallën e të hyrave vetanake dhe kontribuon në akumulimin e borxheve tatimore të cilat mund të bëhen të pakapërcyeshme. Nivelit komunal i mungojnë kapacitetet për mbledhjen e tatimeve.<sup>175</sup>

---

<sup>175</sup> Strategjia Kombëtare për të Drejtat Pronësore në Kosovë, 2016, p. 48.

## **7. ANALIZIMI I METODOLOGJISË HULUMTUESE**

### **7.1 HYRJE**

Analiza e Hulumtimit në paluajtshmëri në Komunën e Pejës e themi së për të kuptuar më mirë situatën e faktorëve që ndikojnë në Uljen apo Rritjen e Çmimit, kemi përgaditur pyetësorin për hulumtimin e faktorëve të cilët mund të ndikojnë në çmimin e paluajtshmërisë në Komunën e Pejës.

Pyetësori apo anketa që e kemi përgaditur është për nevojat e përgaditjes të punimit të masterit, për të qenë sa më të saktë rreth faktorëve që ndikojnë dhe mund të ndikojnë në uljen apo ngritjen e çmimeve të paluajtshmërisë qofshin ato rezidenciale apo komerciale në Komunën e Pejës.

Të gjithë ata të anketuar janë anonim, pyetësori është berë anonim ku të gjithë të anketuarit kanë mundur të japin dhe shprehen lirshëm mendimin e tyre, ku gjatë procesit të zbatimit të anketimit kemi marrë të dhëna të ndryshme nga të anketuarit.

Me pyetësor apo anketimin kemi anketuar grupmosha të ndryshme duke nisur prej 18 vjeç e deri të ajo 56 e tutje, po ashtu kemi anketuar dy gjinitë atë mashkullore dhe atë femërore, gjithashtu dhe nacionaliteti apo përkatësia etnike ku kemi Shqiptarë, Romë, Boshnjak, dhe Serb.

### **7.2 KONCEPTI I INSTRUMENTIT HULUMTUES**

Për konceptimin e instrumentit hulumtues e themi se ne kemi krijuar pyetje për të anketuar qytetarët e Komunës së Pejës, ku kemi krijuar 18 pyetje të ndryshme dhe kemi anketuar rreth 60 persona të ndryshëm, ku kemi arritur të grumbullojmë të dhëna të ndryshme, instrumenti kyç i punimit është që të arrijë ti përcaktojë faktorët të cilët mund të jenë që ndikojnë në çmimin e shitjes apo blerjes së paluajtshmërisë në Komunën e Pejës. Gjithashtu instrument dhe koncept që është paraqitur në hulumtim është së në keto dekada të fundit a ka ndryshuar çmimi, arsyeja se më heret në Komunën e Pejës çmimet në tregun e paluajtshmërisë ka qenë më ndryshe se në ditët e sotme.

Ndërsa hulumtimi është përcaktuar në disa mënyra të ndryshme, ku instrumenti ka qenë hulumtim i gjerë në kuptimin e titullit të punimit, poashtu kemi përfshirë çdo mbledhje të të dhënave apo informatave dhe të gjitha fakteve që kanë qenë në lidhje me faktorët që ndikojnë në uljen ose rritjen e çmimit në Komunën e Pejës.

Rëndësia e instrumentit hulumtues është një proces i përdorur për të mbledhur shumë të dhëna rreth faktorëve që ndikojnë në uljen dhe rritjen e çmimit dhe janë analizuar informatat ku ka qenë e rëndësishme për të rritur dhe të japë kuptimin e punimit. Gjithashtu kemi synuar që të arrijmë zbulime dhe interpretimet e fakteve që kanë të bëjnë me rritjen ose uljen çmimeve në tregun e paluajtshmeris, po ashtu dhe rishikimin e teorive të ndryshme dhe të ligjeve nën dritën e fakteve të reja dhe të ato që janë aplikim i teorive dhe ligjeve të reja.

Pyetjet e anketimit janë në lidhje me titulline punimit ku janë të cekura pozita e paluajtshmerisë, terreni se ku ndodhet paluajtshmeria gjë që benë paluajtshmerinë të ndikon në çmimin e shitjes ku luan rol termi kodrinal se është terren më i lirë ndaj atij terreni rafshor ku është më shtrejtë dhe luan rol në çmimin e shitjes apo blerjes, dhe jemi munduar që pyetjet e anketimit të jenë sa më të thjeshta dhe të kuptueshme për çdo të anketuar që janë bërë dhe ata që të mos të kenë problemtë shprehen lirshëm në anketimin tonë.

Pyetjet janë të formuluar për informatat e anketuesit si ajo Moshë, Gjinia, Përkatësia etnike ku jemi munduar të intervistojmë të gjithë nacionalitetet që jetojnë në Komunën e Pejës dhe për të marrë mendimin e tyre për faktorët që ndikojnë në çmimin e paluajtshmeris, dhe niveli më i lartë i arsimit të arritur i anketuesit.

Gjithashtu çdo të anketuari ishtrohet pyetja se a ka ndryshuar kohëve të fundit çmimi i patundshmerisë, kemi marrë rezultate të ndryshme ku kemi të sqaruara më poshtë, poashtu zonat e urbanizmit që janë në Pejë dhe ndërtime që janë bërë dhe që janë duke u bërë çdo ditë, ju kërkohet pyetja së a ka luajtur rol çmimi në shitjen apo blerjen e tyre, po ashtu dhe dekadat e fundit që janë bërë ndërtime e shumëta në Komunën e Pejës a ka ndryshuar çmimi i patundshmerisë, dhe patundshmeria që janë afër me monumentet historike dhe kulturore në Pejë, a luan rol çmimi ku kemi marrur rezultate të ndryshme ku janë të sqaruara më poshtë.

Në anketim janë dhe detajet rreth tatimit në pronë se në Komunën e Pejës ndahen 4 zona banimit ku zona 1 është e shtrejtë për nga tatimi dhe zona 2, e ndërsa zona 3 dhe 4 janë më të lira për nga tatimi, për këtë arsye ju kërkohet anketuesit se a mendojnë ata së ka ndikim tatimi në shitjen apo blerjen e paluajtshmerisë.

Duhet të cekim së me pyetësor kemi dalë në terren për të intervistuar qytetarët dhe disa agjenci që merren me patundshmeri, pyetësori është zhvilluar në terren të hapur në prezencë mes meje dhe të anketuarit ku ju kemi dhenë pyetësorin për ta plotësuar më të dhënat qëna duhen për rezultate të hulumtimit. Aty ku nuk kanë qenë tëqarta pyetjet kemi bërë diskutime rreth atyre pyetjeve dhe i falenderoj të gjithë për bashkëpunimin, po mos të harrojmë të cekim se kemi zhvilluar pyetësorin në masat më të sigurta dhe ku



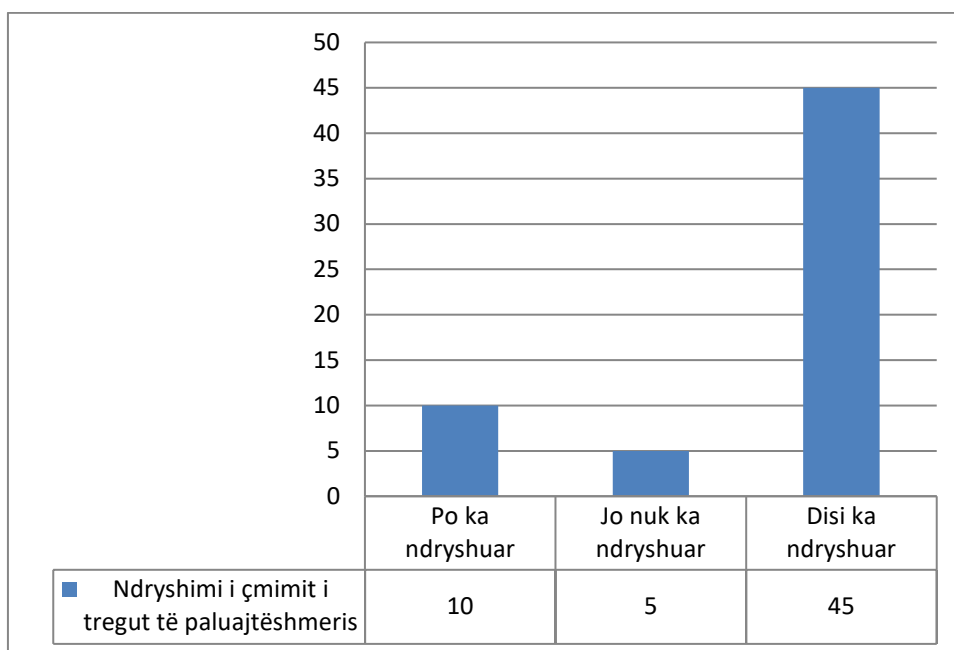
kemi qënë më të kujdesshëm dhe vigjilent ndaj pandemisë Covid – 19, ku kemi mbajtur maskat dhe dorëzat po ashtu dhe distanca mes meje dhe të anketuarit ka qënë 1.5 – 2 metra, po ashtu të gjithë të anketuarit janë përgjigjur në mënyrë fizike drejtpërdrejtë në terren.

Anketimi më Qytetarët e Komunës së Pejës

5. Në Komunën e Pejës a mendoni se ka ndryshuar çmimi i tregut të paluajtshmërisë?

- Po ka ndryshuar
- Jo nuk ka ndryshuar
- Disi ka ndryshuar

Grafiku 1: Ndryshimi i çmimit i tregut të paluajtshmërisë



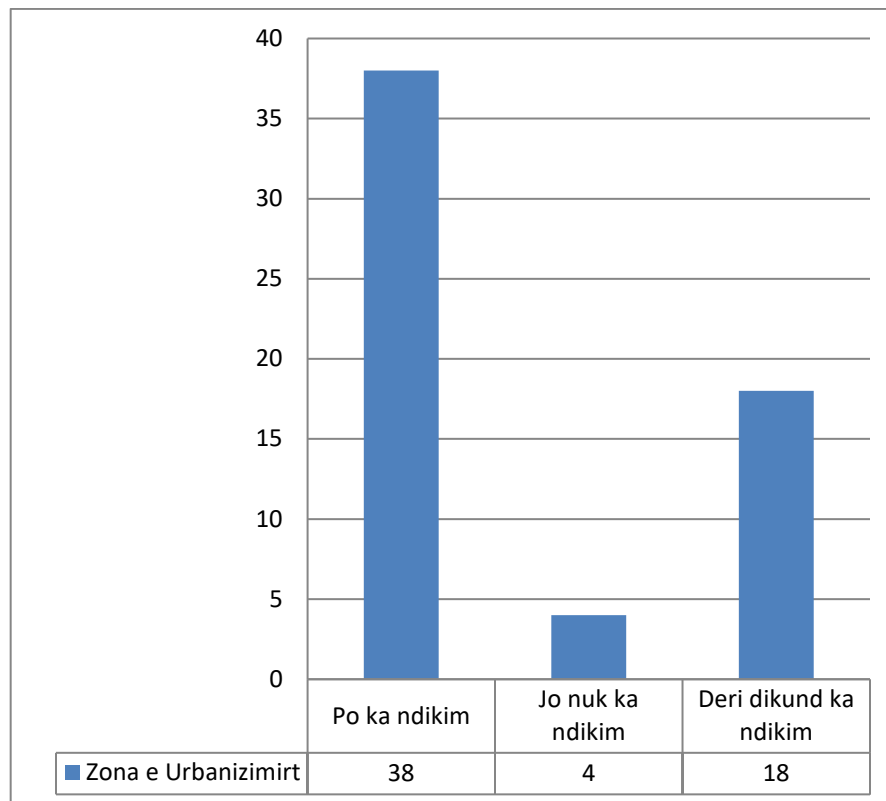
Burimi: Vetë Studenti

Në këtë pyetje kemi keto të dhëna se të anketuarit kanë jep mendimin e tyre se çmimi i tregut të paluajtshëm ne Komunën e Pejës është se Disi ka Ndryshuar, kjo ka kuptimi se kanë ndryshuar çmimet e tregut në Komunën e Pejës.

6. A mendoni se në Komunën e Pejës çmimi për shitjen e paluajtshmërisë është faktor për ngritje dhe ulje dhe kryesor mund të jetë zona urbanizmit:

- Po ka ndikim
- Jo nuk ka ndikim
- Derid dikund ka ndikim

Grafiku 2: Zona e Urbanizmit



Burimi: Vetë Studenti

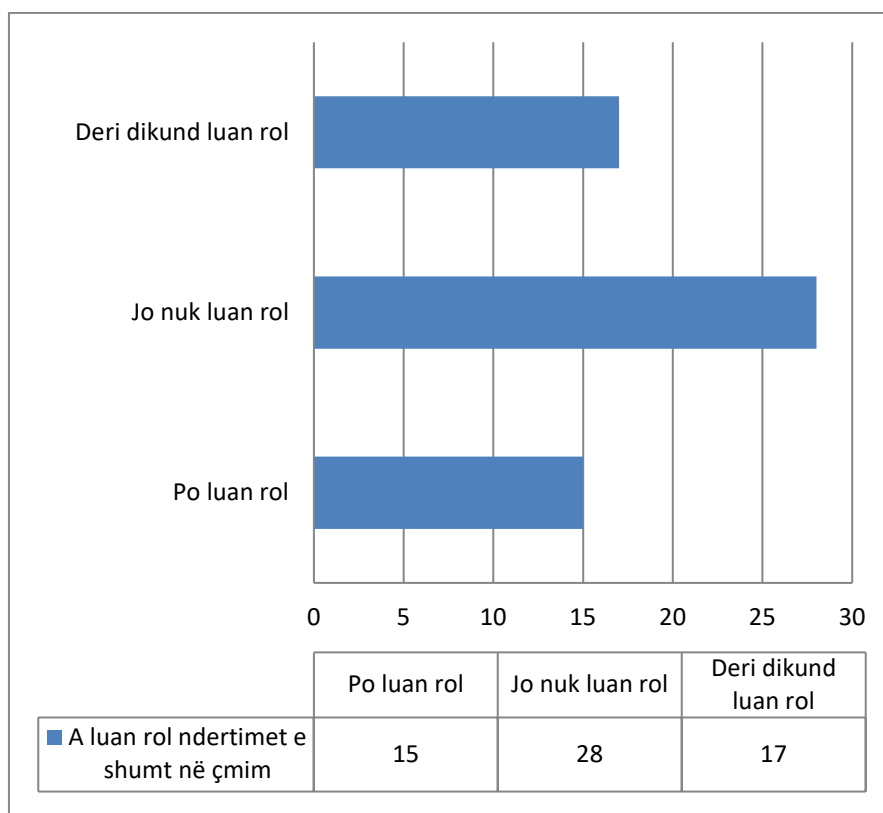
Kemi këtë përgjigje se shumica e të anketuarve kanë jep mendimin se Po ka ndikim çmimi i paluajtshmërisë në zonën urbane në Komunën e Pejës, gjithashtu është faktor për ngritjen dhe uljen e çmimit në zonën e urbanizmit Komunal të Pejës.

Një numër tjetër kanë jep mendimin se deri diku ka ndikim dhe disa të tjerë kanë jep mendimin se Jo nuk ka ndikim.

7. Në Komunën e Pejës a luajnë rol ndërtimet e shumta banesore dhe të objekteve tjera në çmimin e shitjes:

- Po luan rol
- Jo nuk luan rol
- Deri dikund luan rol

Grafiku 3: A luan rol ndertimet e shumta në çmim



Burimi: Vetë Studenti

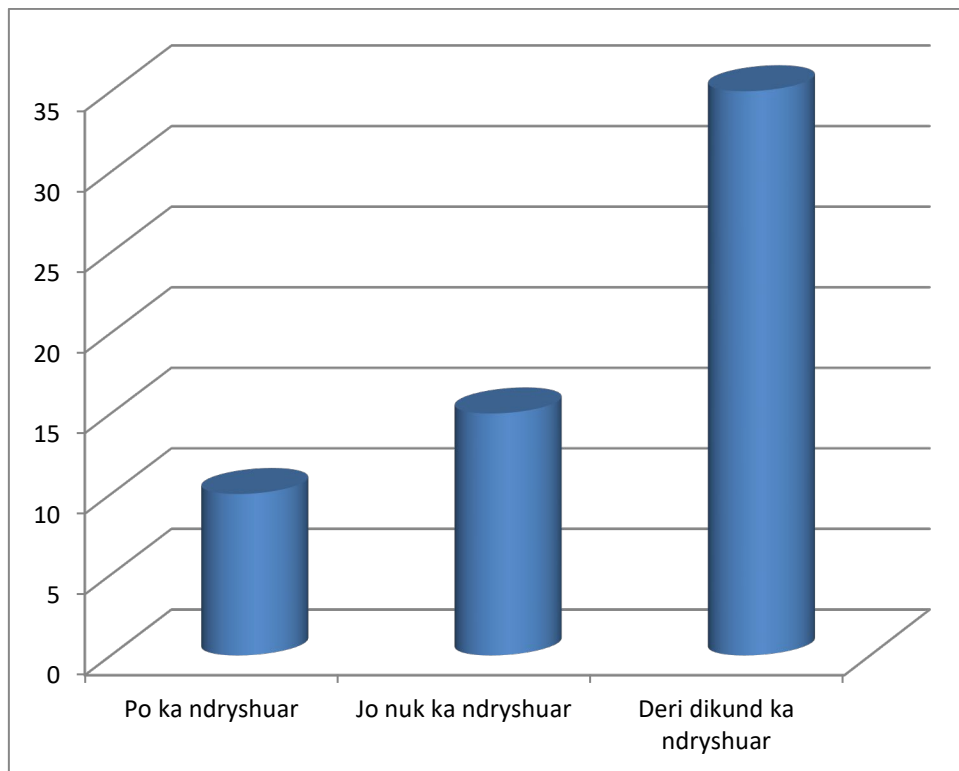
Në Komunën e Pejës të anketuarit kanë jep mendimin se Jo nuk luajnë rol Ndërtimet e shumta banesore apo të objekteve tjera nuk kanë ndikim dhe nuk mund të jenë faktor që mund të luajnë rol në çmimin e shitjes apo blerjes,

Ndërsa të tjeret kanë jep mendimin se Deri dikund luan rol, dhe një numer tjetër Po luan rol ndertimet e shumta se bjen çmimi i shitjes.

8. Në dekadat e fundit të ndërtimit të banesave në Komunën e Pejës a mendoni se ka ndryshuar çmimi shitjes të banesave dhe shtëpive:

- Po ka ndryshuar
- Jo nuk ka ndryshuar
- Deri dikund ka ndryshuar

Grafiku 4: Ndryshimi i shtijes se Banesave



Burimi: Vetë Studenti

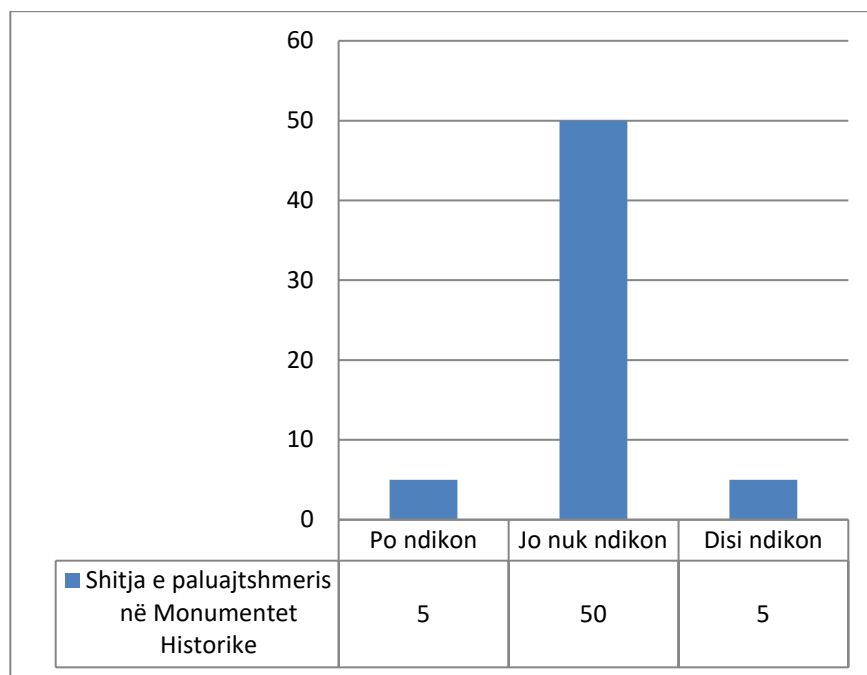
Në Komunën e Pejës në dekadat e fundit të ndërtimeve ku një numer i mirë i të anketuarve kanë jep mendimin se çmimi i shitjes ka ndryshuar dhe është faktor që mund të ndikoj, sa ma shumë ndërtime banesave aq më shumë ju bjen çmimi i tyre.

Ndërsa të tjerë kanë jep mendimin se Jo nuk ka ndryshuar dhe tjeret Po ka ndryshuar çmimi i banesave për shitje.

9. Në shitjen e paluajtshmërisë në afërsi të monumenteve historike kulturore në Komunën e Pejës a mendoni se çmimi i shitblerjes së pronës mund të ndikojë në rritje ose ulje:

- Po ndikon
- Jo nuk ndikon
- Disi ndikon

Grafiku 5: Shitja e paluajtshmeris në afersi të Monumenteve Historike



Burimi: Vetë Studenti

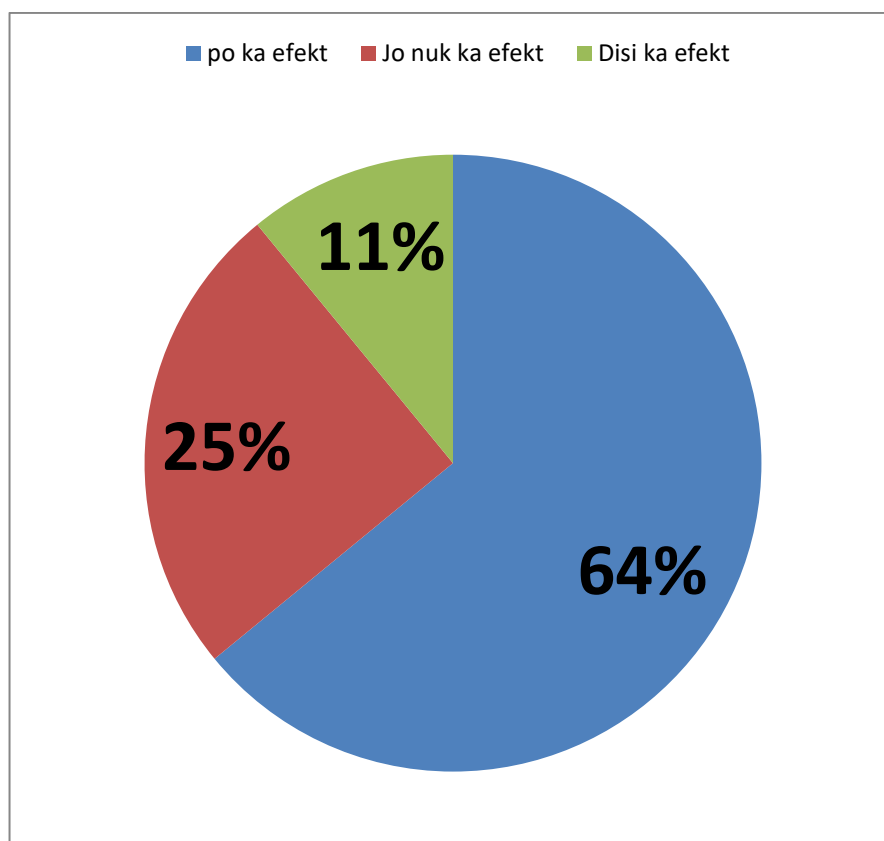
Kemi arritur të marrim keto të dhëna se në shitjen e paluajtshmërisë në afërsi të monumenteve historike sea mund të ndikojë ulja apo rritja e çmimit, ku kemi se një numër i mirë kanë jep mendimin se Jo nuk ndikon luhatja e çmimit.

Një numer tjetër kanë jep mendimin se Po ndikon dhe Disi mundet me ndiku, mirëpo në përgjithësi kemi se Jo nuk ndikon shitblerja në afersi të monumenteve historike.

10. Në Komunën e Pejës ndërtimet e shumta banesore a mund të jep efekt pozitiv në uljen e çmimit të shitjes:

- Po ka efekt
- Jo nuk ka efekt
- Disi ka efekt

Grafiku 6: Ndërtimet e shumta a japin efekt për uljen e çmimit të shitjes



Burimi: Vetë Studenti

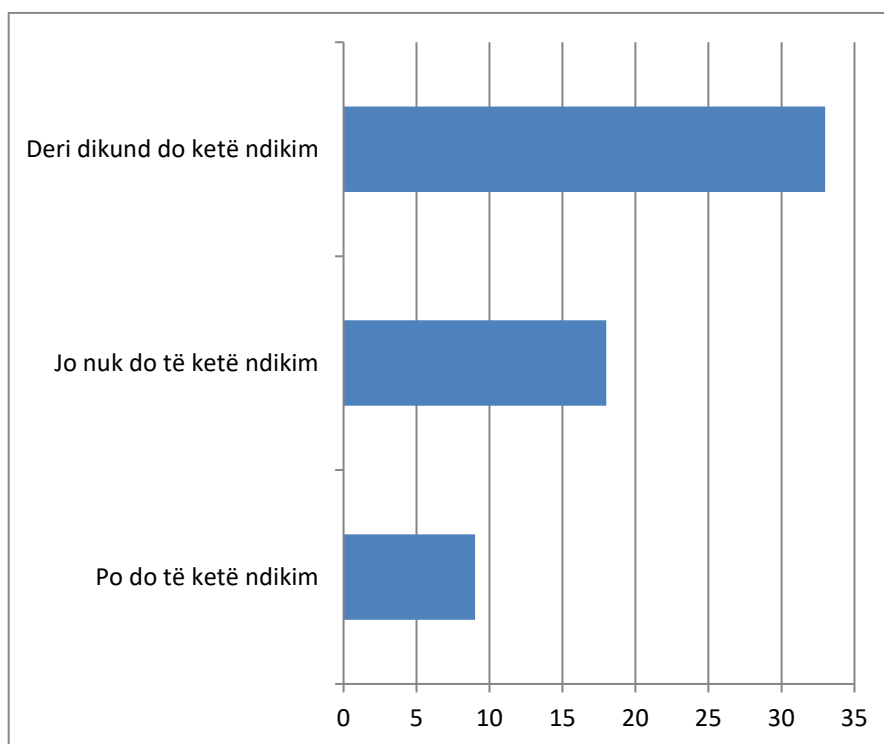
Në Komunën e Pejës ndërtimet e shumta që po bëhen ku të anketuarit kanë jep mendimin se nese ndërtohet më shumë banesa nuk do të jepet efekt pozitiv për uljen e çmimit.

Ndërsa tjetër numer kanë jep mendimin se Disi ka efekt pozitiv dhe Po ka efeket dhe se do të jetë më lirë blerja e banesave.

11. Në Komunën e Pejës në qoftë se ndërtimi i objektit banesor apo shtëpijak i ndërtuar në terrenin kodrinor a mendoni se se do ketë ndikim në çmimin e shitjes:

- Po do të ketë ndikim
- Jo nuk do të ketë ndikim
- Deri dikund ka ndikim

Grafiku 7: Ndikimi i ndërtimeve në vende kodrinore



Burimi: Vetë Studenti

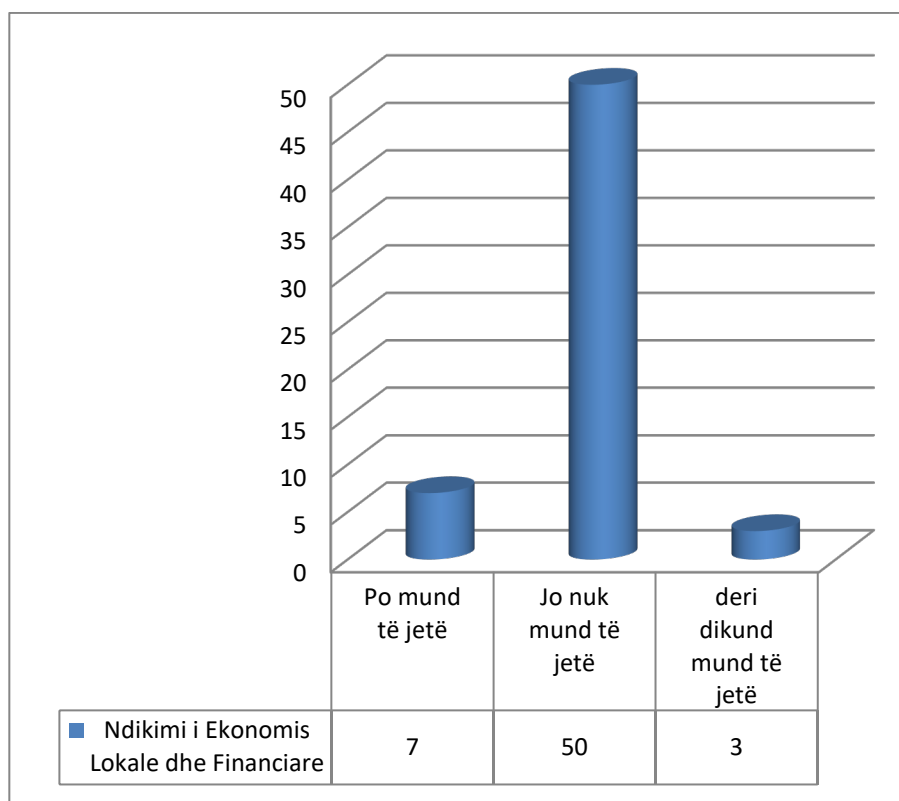
Ndërtime në vëndet kodrinore ku shumica e të anketuarve kanë jep mendimin se Deri dikund do të ketë ndikim po ashtu mund të jetë faktor që mund të ndikoj në luhajtne e çmimit apo mund të ulet çmimi i objektit apo baneses.

Të tjerët që kemi anketuar kanë jep mendimin se vendet kodrinore Jo nuk do të ketë ndikim dhe se nuk mund të jetë faktor për luhatjen e çmimit, ndërsa Po do të ketë ndikim kemi një numër të vogel se kanë jep mendimin e tyre dhe se vendi kodrinor mund të ndikoj në çmim e tregut të paluajshëmris.

12. Në Komunën e Pejës a mund të jetë faktorë ekonomia lokale dhe financiare që mundë të ndikojë në çmim:

- Po mund të jetë
- Jo nuk mund të jetë
- Deri dikund mund të jetë

Grafiku 8: Ndikimi i ekonomis lokale dhe financiare



Burimi: Vetë Studenti

Ekonomia Lokale dhe Financiare në Komunën e Pejës sipas të anketuarve kemi këtë mendim se ekonomia lokale dhe financiare nuk mund të jetë faktorë që mund të ndikoj në çmimin e shitjes apo blerjes.

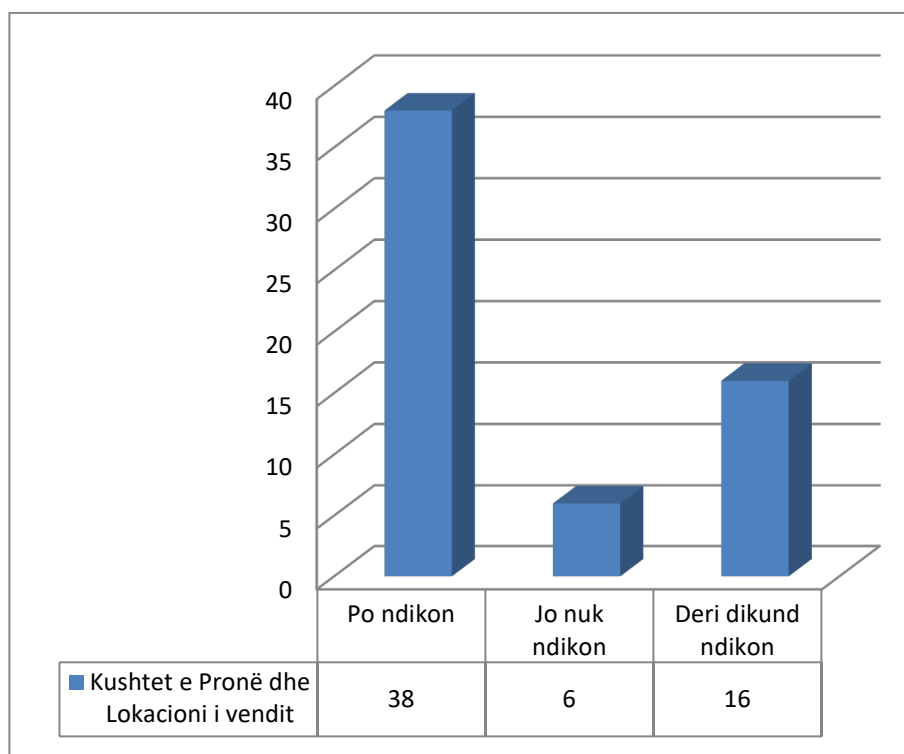
Ndërsa një numer tjetër jep mendimin se Po mund të jetë faktor i ndikimit dhe Deri dikund munt të jetë faktor që mundë të ndikoj në çmim.



13. Kushtet e Pronës dhe Lokacioni i Vendi në Komunën e Pejës a mund të jetë faktor që ndikon në çmim:

- Po ndikon
- Jo nuk ndikon
- Deri dikund ndikon

Grafiku 9: Kushtet e pronës dhe lokacioni i vendit



Burimi: Vetë Studenti

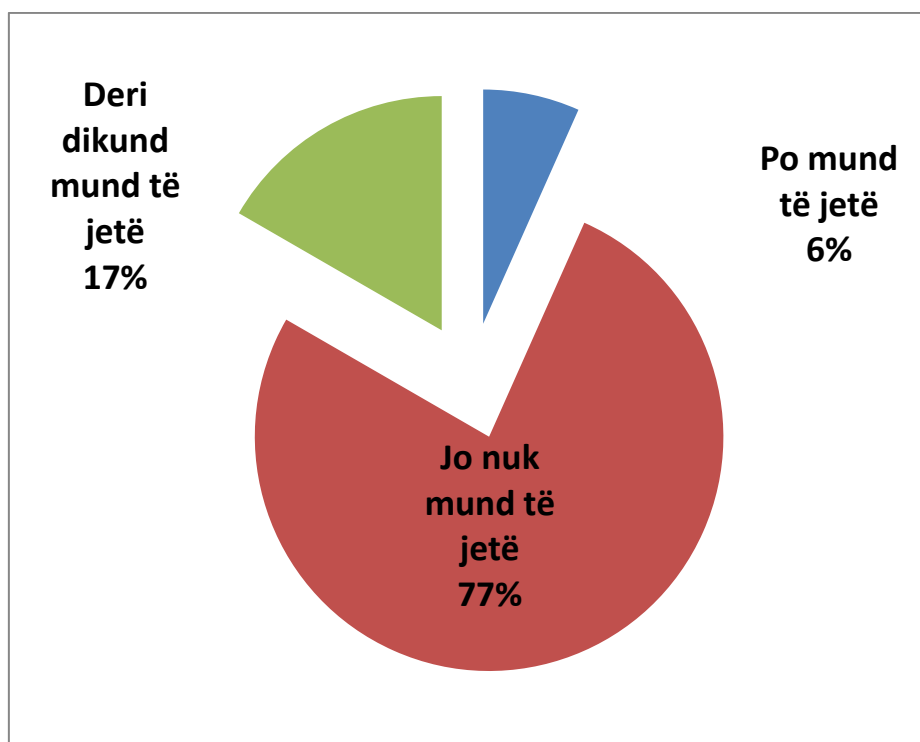
Kushtet e Pronës dhe Lokacioni i Vendi ku mund të jetë në Komunën e Pejës ku kemi anktuar se a mund të jetë faktor që ndikon në çmim, ku kemi marrur këto të dhëna se në Komunën e Pejës është më shumë rëndësi kushtet e pronës dhe lokacioni i vendit ku dhe është një ndër faktorët që ndikon direkt në çmim.

Gjithashtu një numër të anketuar tjerë kanë jep mendimin se Deri dikund ndikon kushtet e pronës dhe lokacioni i vendit, ndërsa Jo nuk mund të ndikoj kushtet e pronës dhe lokacioni kemi një numër më të vogël.

14. Pozita Gjeografike e vendit në Komunën e Pejës a mund të jetë faktorë që ndikonë në rritjen dhe uljen e çmimit:

- Po mund të jetë
- Jo nuk mund të jetë
- Deri dikund mund të jetë

Grafiku 10: Pozita gjeografike e vendit



Burimi: Vetë Studenti

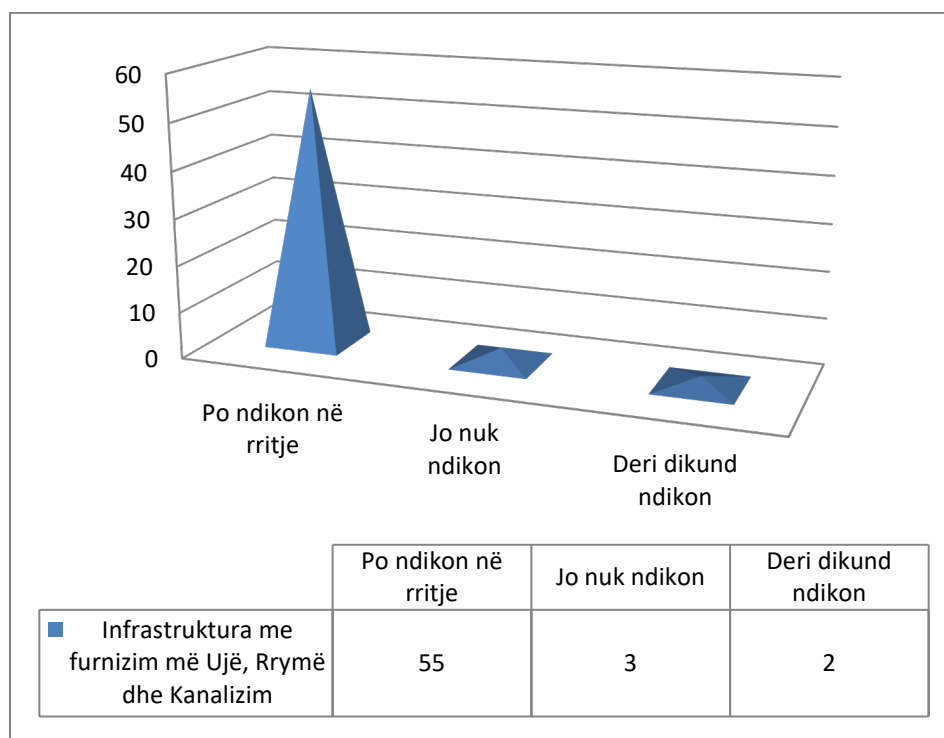
Pozita Gjeografike e vendit në Komunën e Pejës nuk është shumë më rëndesi dhe nuk mundë të jetë një ndër faktorët që mund të ndikoj në çmim se të anketuari kanë jep mendimin se Jo nuk mund të jetë faktor që ndikon.

Ndërsa të tjerë një numër ku kanë jep mendimin se Deri dikund mund të jetë faktor që mundet me ndiku në çmimin, dhe një numër i vogël kanë jep mendimin se Po mundet të jetë faktor dhe mund të ndikoj në çmim.

15. Në Komunën e Pejës infrastruktura me furnizim të rregullt të ujit të pijshëm, energjis elektrike, kanalizimit keto janë faktorë që ndikojnë në rritjen e çmimit:

- Po ndikon në rritje
- Jo nuk ndikon
- Deri dikund ndikon

Grafiku 11: Infrastruktura me furnizim më Ujë, Rrymë dhe Kanalizim



Burimi: Vetë Studenti

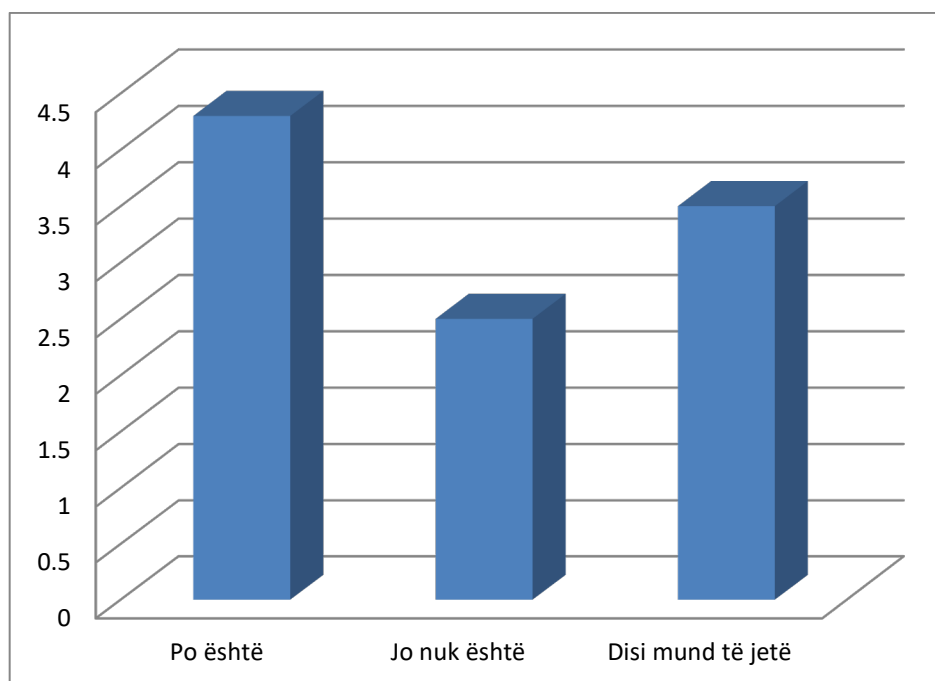
Në Komunën e Pejës është një ndër faktorët që ndikon dhe luan rol shumë të rëndësishme infrastruktura me furnizim më Ujë të pijshëm, furnizim më energji elektrike dhe kanalizimi i ujrave të zeza etj e që ndikon në çmimin e shitjes dhe të blerjes, ku shumë të anktuar kanë jep mendimin se ka ndikim shumë infrastruktura e furnizimit dhe se janë bazike për banim.

Ku një numër shumë të vogël kemi Jo nuk mundë të ndikoj dhe Deri dikund ndikon furnizimi më ujë, rrym dhe kanalizim.

16. Tatimi në Pronë në Komunën e Pejës a mund të jetë një ndër faktorët që ka ndikim nëçmim të paluajtshmëris:

- Po është
- Jo nuk është
- Disi mundë të jetë

Grafiku 12: Tatimi në pronë



Burimi: Vetë Studenti

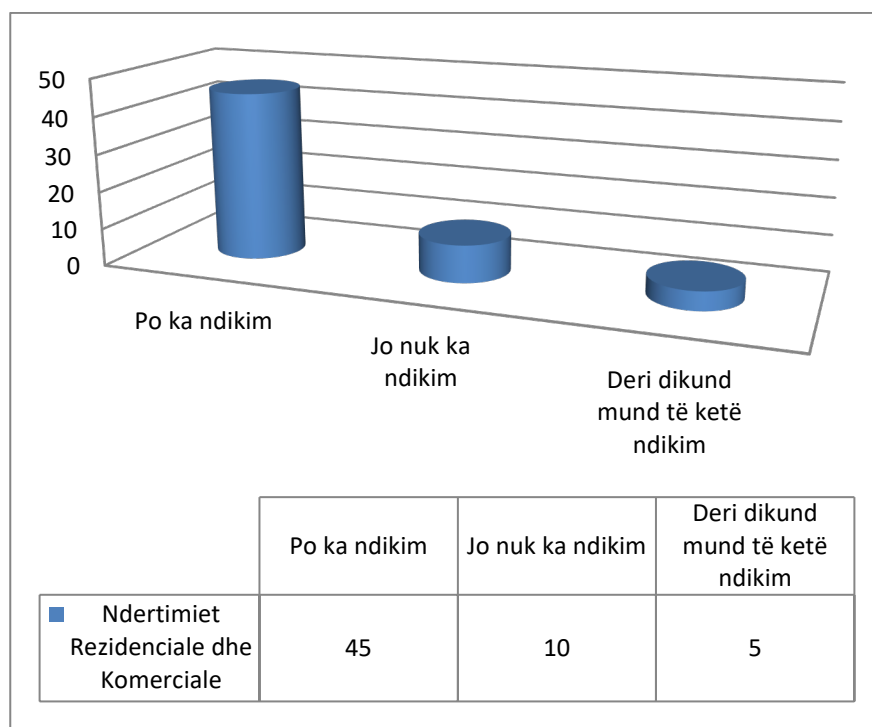
Në Komunën e Pejës Tatimi në Pronësi ku i kemi anktuar se a mund të jetë një ndër faktorët që ka ndikim në çmimin e paluajtshmëris, mirëpo kemi keto të dhëna që kemi marur nga të anketuari se ata mendojnë se Po është faktor tatimi në pron dhe ndikon në çmimin e shitje apo blerjes.

Kurse disa të anktuar tjerë kanë jep mendimin se Disi mund të jetë faktor që mund të ndikoj, po ashtu Jo nuk është faktor që mund të ndikoj në çmim kemi një numër të vogël të anketuar.

17. Në ndërtimet e objekteve Rezidenciale apo Komerçiale në Komunën e Pejës a mendoni se kanë ndikim nëçmim:

- Po ka ndikim
- Jo nuk ka
- Deri dikund mund të ketë

Grafiku 13: Ndertimet rezidenciale dhe komerciale



Burimi: Vetë Studenti

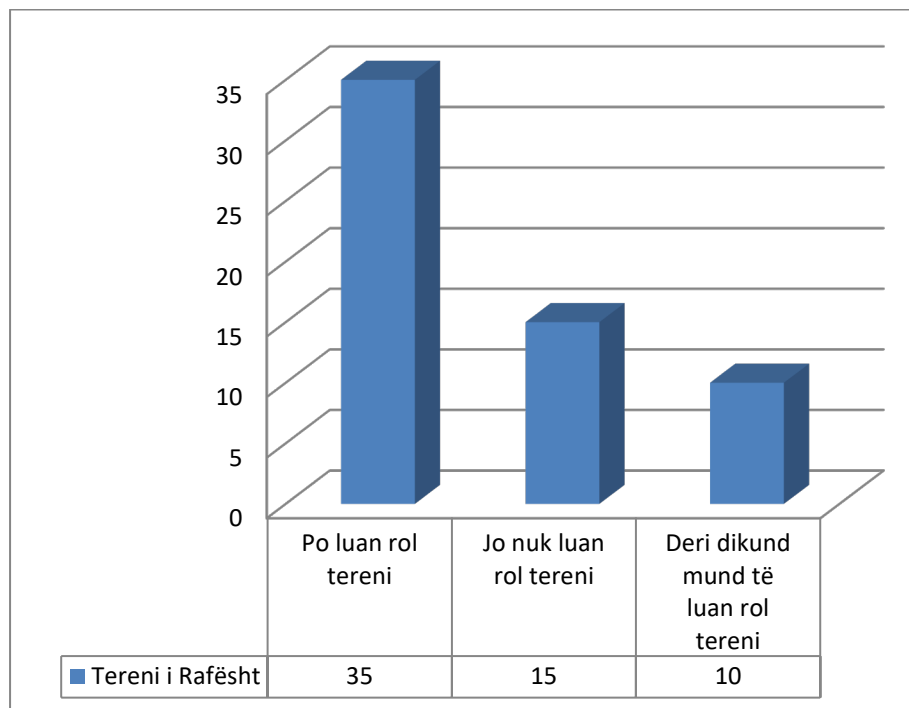
Ndërtimet e objekteve në Komunën e Pejës ato Rezidenciale dhe ato Komerçiale se a mund të kenë ndikimi dhe të jenë faktor që mund të ndikojnë në çmim, ku kemi marur nga të anktuari keto të dhëna se Po ka ndikim dhe luan rol të rëndësishëm në çmim ato prona që janë Rezidenciale dhe ato Komerçiale.

Ndërsa një numër të vogël kemi se Jo nuk ka ndikim dhe se tjetër numër kanë jep mendimin se Deri dikund mund të ketë ndikim paluajshmerisa për rezidencial dhe komercial që mund të ndikoj në çmim.

18. Në Komunën e Pejës terreni i rrafshët është më atraktiv se sa terreni kodrinor kjo mund të jetë një ndër faktorët që ka rol të rëndësishëm në çmim:

- Po luan rol terreni
- Jo nuk luan rol terreni
- Deri dikund mund të luan rol terreni

Grafiku 14: Tereni i rrafshët



Burimi: Vetë Studenti

Në Komunën e Pejës terreni i rrafshët është më shumë atraktiv se terreni kodrinor po ashtu dhe terreni luan rol të rëndësishëm dhe është faktor që ndikon në çmim, ku të anketuarit kanë jep mendimin se terreni i rrafshët është shumë më i mirë se terreni kodrinor dhe se luan rol në çmim.

Po ashtu një numër tjetër mendojnë se terreni i rrafshët dhe ai kodrinor nuk luajin rol shumë në çmim, ndërsa deri dikund kanë jep mendim se terreni luan rol dhe që mund të jetë faktorë që ndikon në çmim.

Anketimi për Faktorët që mund të ndikojnë në Uljen apo Rritjen e çmimit në Komunën e Pejës i tëri është realizuar në Qytetin e Pejës, po ashtu u janë shumë mirnjohes të gjithë atyre që kanë jep mendim në anketimin timë për të realizuar këtë hulumtim.

Gjithashtu faleminderoj të gjithë ata që kanë bashkëpunuar për më arrit në finalizimin e anketimi dhe që tregojnë e ndajnë mirëkuptimin më hulumtuesit e rinjë shkencor.

Në Komunën e Pejës këto dekadat e fundi kanë ndryshuar çmimet e tregut të paluajshmërisë, po ashtu sidomos në brendësi të qytetit të Pejës çmimet janë më shumë larta dhe ndryshojnë nga terrenet e banimit në Komunën e Pejës.

Gjatë anketimi kemi vërejtur se në Komunën e Pejës ka një seri faktorësh që ndikojnë në çmimin e tregut të paluajshmërisë si:

- Zona e Urbanizimit,
- Kushtet e Pronës dhe Lokacioni se ku ndodhet Prona,
- Infrastruktura me furnizim të Ujit, Energjis Elektrike dhe Kanalizimit,
- Ndertimet Rezidenciale dhe ato Komerciale,
- Tereni i Rafësht dhe ai Kodrinor.

Keto janë një ndër faktorët më kryesorë që ndikojnë në çmimin e tregut të paluajshmërisë në Komunën e Pejës.

Për përgaditjen dhe arritjen në finalizim të anketit tonë që kemi zhvilluar në Komunën e Pejës kemi arritur që mrendja 19 ditëve apo 2 javë dhe 5 ditë ku kemi qenë aktiv gjatë gjithë kohës dhe jemi fokusuar në pyetësor dhe për të arri në përfundim të anketimit dhe ku kemi marrë rezultate të cekura më sipër dhe sqaruar, kështu që më punim që nga muaji qershor i vitit 2020 komë nisë të punojmë temën, ku gjatë gjithë kësaj kohe jomë fokusuar në mënyrë serioze për të arrit në finalizim të punimit.

Mirëpo ka qenë dhe vështërsi gjatë procesit të anketimit se jemi duhur që të jemi sa më vegjilent dhe të kujdesëshem nga kontakti më njëzë, se shaku i përhapjes së Corona Virusit, mirëpo kemi gjenë të kujdesëshëm dhe të përgaditur më dizinfektues dhe më maska po ashtu duke pasur parasysh distancën ndërmjet meje dhe të anketuesit minimumi 1.5 metra, edhe pse ka qenë pandemi një numër i mirë ku ne kemi hasur kanë gjenë aktiv më punë dhe më punime të tyre, po ashtu qdo i anktuar që kemi hasur kanë qenë aktiv.

## **8. ANALIZIMI I HIPOTEZAVE**

### **8.1 PËRSHKRIMI HYRJËS**

Në punim apo në këtë kapitull të hipotezave ne do të diskutojm dy hipoteza të cilat i kemi ngritur në fillim të punimit timë akademik të cilin e komë punuar, mirëpo duke u bazuar ne përmbledhje të materialeve të ndryshme shkencore po ashtu dhe të opinjoneve të ndryshme jamë munduar që të arrij një përmbledhje sa më të sakt në bazë të hipotezave që janë ngritur në fillim të punimit timë akademik.

Realizimi për të arritur në finalizimin e punimit ka qënë një rrugë shumë i vështir sepse punimi ka kërkuar një intenzitet të lartë të punës për të arritur në finalizimin e punimit dhe të vertetimit të hipotezave.

Në ngritjen e hipotezave në punim kamë dashtur që të vertëtoj se realizimi i keti punimi akademik shpresoj që të sjell shumë dobi dhe të mira tek qdo individ po ashtu dhe të unë personalisht ku do të jemë gati mbështes akterët relevant në realizim.

Mirëpo gjetjet nga hipotezat e ngritura do të vërtetojm se faktorët që ndikojnë në uljen ose rritjen e çmimit në paluajtëshmëri në Komunën e Pejës, ku kemi vertetuar hipotezat e ngritura, mirëpo ato do të diskutojmë më posht hipotezat e vertetuara.

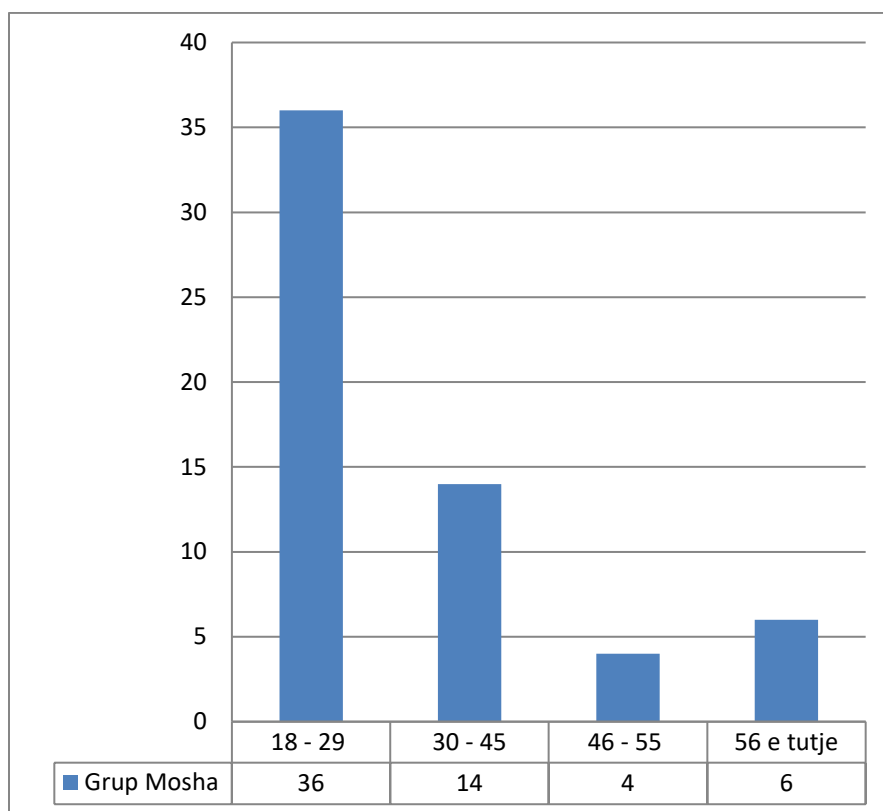
Në pyetjën e parë kemi grup moshat të cilët kemi anketuar për të arritur hulumtimin për punimin e masterit për faktorët që ndikojnë në paluajshmëri në Komunën e Pejës.



## 1. Mosha:

- 18 – 29
- 30 – 45
- 46 – 55
- 56 e tutje

Grafiku 15: Grup moshë



Burimi: Vetë Studenti

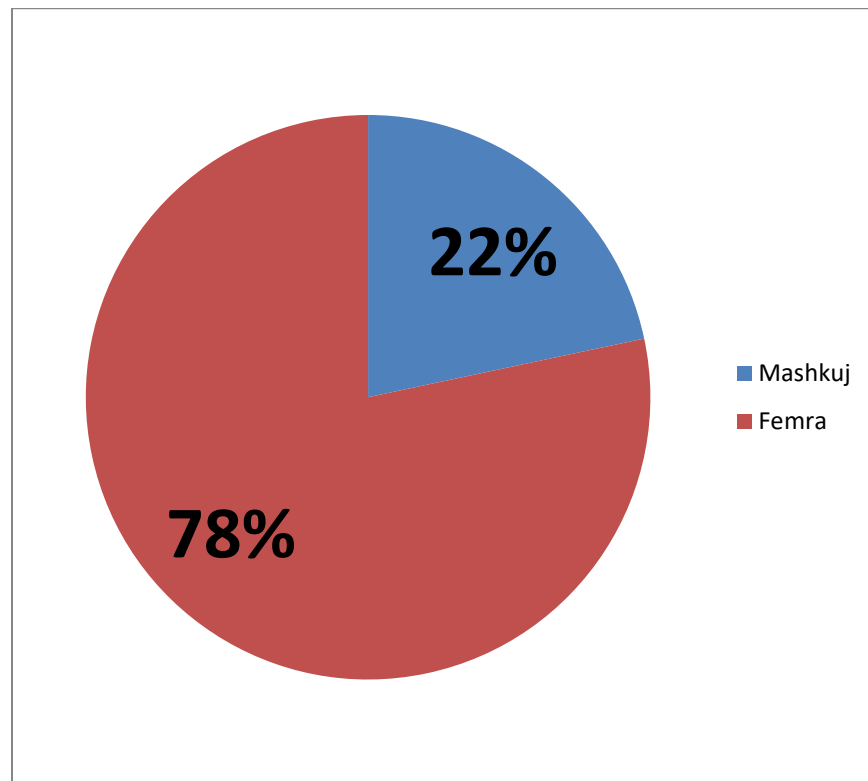
Përgjigjën e marur nga pyetëja e grupë moshave ku kemi të dhënat më sipërt ku moshë prej 18 – 29 na janë përgjigjur më së shumti se grup moshë tjetër, po ashtu kemi dhe një numër tjetër të mirë kemi dhe prej moshës 30 – 45, po ashtu dhe të moshës 46 – 55 kemi një numër tjetër, ndërsa 56 e tutje kemi një numër të vogël të anketuarëve.

Në pyetëjen e dytë kemi gjinia që na janë përgjigjur ku kemi dy gjinit si ato mashkullore dhe ato femrore.

## 2. Gjinia:

- Femen
- Mashkull

Grafiku 16: Gjinia e anketuar



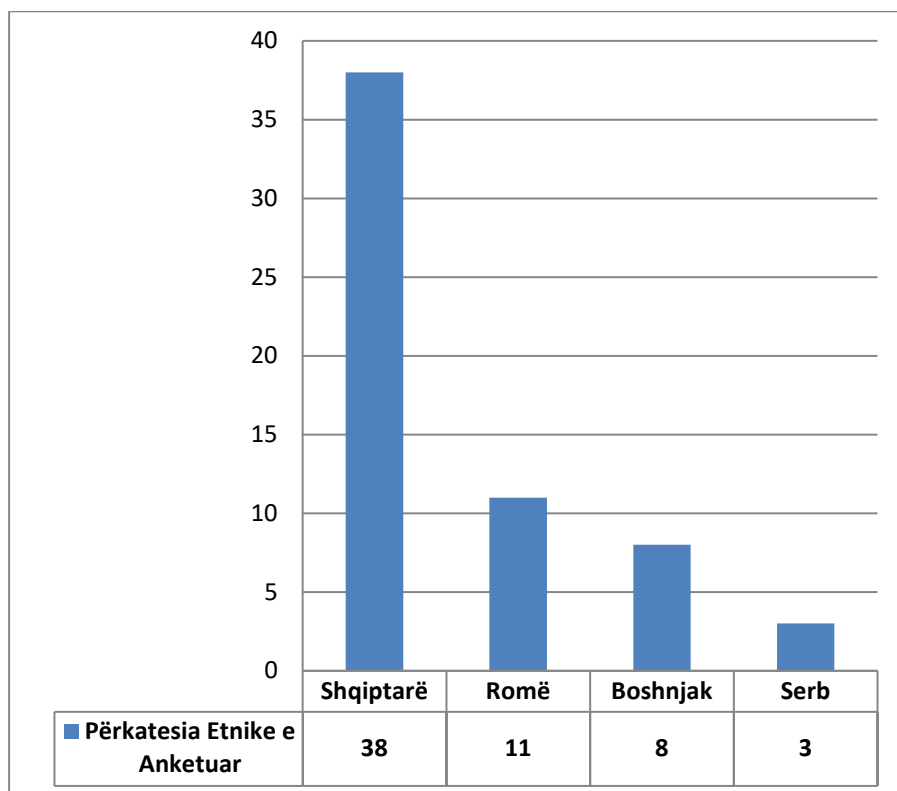
Burimi: Vetë Studenti

Përgjigjeja e e pyetëjes së dyt ku kemi gjinin kemi keto të dhëna që tregona grafikoni më sipër ku kemi gjina mashkullore dominon më shumë se ajo femrore, ku kemi mashkuj 47 apo 78%, ndërsa gjinin femrore kemi 13 apo 22% keta janë të anketuar dhe kemi marur përgjigje të ndryshme.

Në pyetjen tjetër apo e 3 më rallë kemi nacionalitetin apo përkatësia etnike ku pyetja është si më poshtë.

3. Përkatësia Etnike (ju lutem shenojeni): \_\_\_\_\_.

Grafiku 17: Përkatësia etnike e anketuarit



Burimi: Vetë Studenti

Në Komunën e Pejës kemi anketuar dhe nacionalitete të ndryshëm si Shqiptar, Romë, Boshnjak dhe ata Serb, ku kemi të anketuar më shumë Shqiptarë dhe kemi një numër të mirë të ankturve po ashtu dominojnë në anketim.

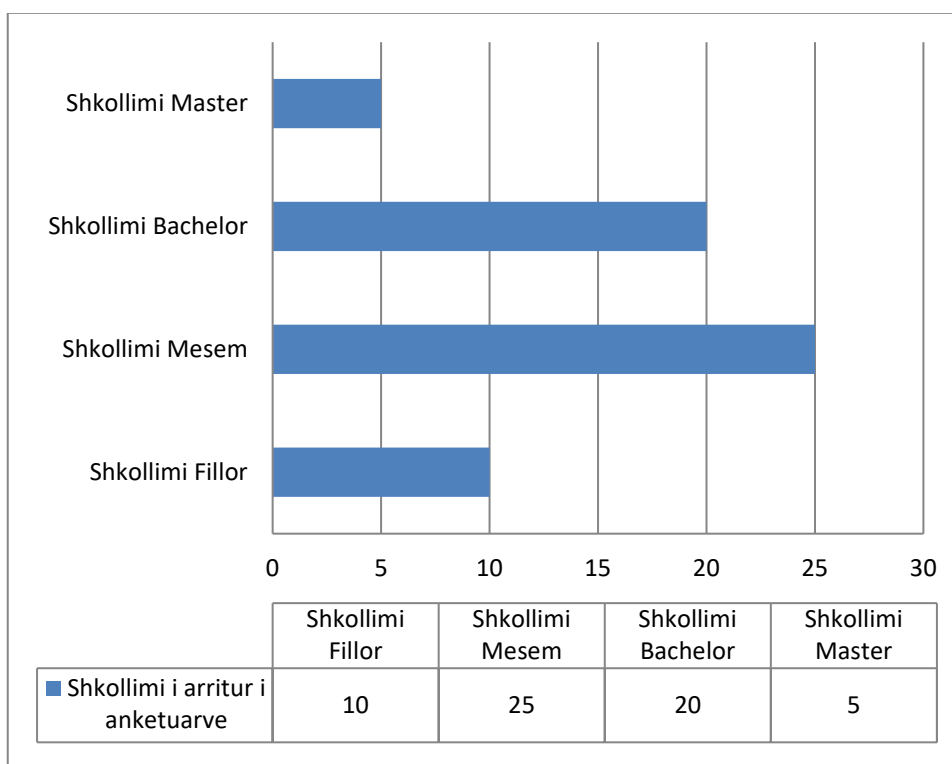
Përkatësit etnike si Romë, Boshnjak dhe Serbë kemi më pak se ata janë pakiv në Komunën e Pejës.

Gjithashtu kemi dhe pyetjen për shkollimin e arritur të mundëshëm të anktuarve në Komunën e Pejës ku pyetja është si më poshtë.

4. Cili është niveli më i lartë i shkollimit të arritur:

- Shkollimi Fillor
- Shkollimi Mesëm
- Shkollimi Bachelor
- Shkollimi Master

Grafiku 18: Shkollimi i arritur i anketuarit



Burimi: Vetë Studenti

Për shkollimin e arritur kemi të dhënat më sipër ku tregojn se shkollimi Mesem na janë përgjigjur më shumë në anketimin tonë.Po ashtu dhe shkollimet tjera ku na kanë jep të dhëna të ndryshme gjatë procesit të anketimit të realizuar në Komunën e Pejës.

## **8.2 GJETJET NË BAZË TË HIPOTEZËS SË PARË – NDIKIMI I TATIMIT NË NGRITJE DHE ULJE TË ÇMIMIT TË PATUNDSHMËRISË SIPAS ZONAVE TË VENDBANIMIT.**

Në Komunën e Pejës zona kadastrale e cila është projektuar nga komunandahet ne 4 zona të cilat janë në Komunën e Pejës, mirëpo tatimi në zonen nr.1 është tatimi më i lartë si për patundëshmëri komerciale apo rezidenciale, ndërsa në patundëshmëri komerciale çmimet janë shumë më të larta se tatimi në pronë është shumë më i lartë, kjo ka kuptimin se patundëshmëritë komerciale si: restorante, kafiteri, lokale dhe të tjera të ngjajshme paguajnë tatim të lartë në zonën nr.1 që dmth çmimi i patundshmërisë rritet ose mund të ulet për arsye tëmos përballimit të obligimeve tatimore.

Ndërsa patundshmëritë rezidenciale paguajnë tatimin më të ultë se ato komerciale, mirëpo çmimi i patundëshmërisë rezidenciale nuk ulet vetëm cka është në rritje e sipër.

Sipas web faqës së tatimi në pronë ku thotë të ardhurat nga tatimi në pronë janë shumë të rëndësishme për përmirësimin e cilësisë së jetës në Komunën tuaj, ku përmes të ardhurave nga tatimi në pronë, të ardhurat tjera komunale përdorën për projekte të tjera. Si për projektet për ndërtimin e rrugëve të furnizimit me ujë, energji elektrike dhe kanalizim kjo gjë që e bënë patundshmërinë që ti rritet vlera e shitjes, kjo është e mira e tatimit në pronë.

Tatimi në pronë është faktor që ndikonnë uljen ose rritjen e çmimit, ku pagesat e tatimit në pronë rrisin zhvillimin ekonomik, mundësojnë rregullimin e infrastrukturës rrugore dhe ato të furnizimit me ujë, energji elektrike, kanalizim etj, dhe të investimeve në projektet të ndryshme që ndikojnë në të mirën e qytetarëve të Pejës, këtu është faktori i ndikimit të tatimit që luan rol në uljen ose rritjen e çmimit në patundëshmëri në Komunën e Pejës.

## **8.3 GJETJA NË BAZË TË HIPOTEZËS SË DYTË – CILËSIA E NDËRTIMIT TË OBJEKTEVE TË PALUAJTSHME NË KOMUNËN E PEJË DHE KLASIFIKIMI I TYRE SIPAS REZIDENCIAL DHE KOMERCIAL QË KA NDIKIM NË ULJEN DHE NGRITJEN E ÇMIMIT**

Ndërtimet në Komunën e Pejës hartohen në bazë të planit zhvillimor Komunal ku ndërtimi do të jetë i lejuar vetëm në zonat e destinuara për ndërtim të përcaktuara me

Planin ZHvillimor Komunal i Komunës së Pejës, mirëpo zhvillimi në qytetin e Pejës dhe në qendrat sekondare duhet të rregullohen hartë zonale lokale dhe me Plane Rregulluese Urbane. Ndërsa infrastruktura publike do të ofrohet vetëm në zonat e destinuara për ndërtim si në zonat ku Planet Rregulluese Urbane nuk janë të miratuara, duhet zbatuar hulumtimin për kërkesat, mundësitë dhe ofrimin e infrastrukturës.

Gjithashtu ndërtimi në tokën bujqësore do të jetë i lejuar vetëm në tokën e cilësisë së ulët, mbi klasën e IV, djerrina dhe vetëm në raste të veçanta për zhvillimin që përkrahin veprimtaritë bujqësore. Në zonat ku zhvillimi është i lejuar, kushtet e lokacionit duhet të përcaktojnë:

- Formën dhe madhësinë e zonës së zhvillimit,
- Mënyrën e shfrytëzimit apo përdorimit të autorizuar për ngastrën tokësore,
- Rregullat e ndërtimit dhe distancën në mes të ndërtesave në ngastër,
- Rregullat për kyçe e ndërtesës në rrjetin e infrastrukturës;
- Masat për mbrojtjen mjedisore dhe mbrojtjen e tërësive të trashëgimisë natyrore dhe kulturore.
- Përgatitja e lokacionit si: largimi i ndërtesave dhe rehabilitimi i dheut (tokës), hulumtimet gjeo-mekanike dhe dheut.

Cilësia e ndërtimit në Komunën e Pejës është një ndër faktorët që ka ndikim të drejtperdrejt në çmim, ku cilësia e ndërtimit që të jetë më material mirë do të ketë ndikim në çmim, po ashtu dhe zhvlersimi i ndërtimeve të më hershëm apo të vjeta është faktor që ndikon në çmim.

Gjithashtu ndërtimet e objekteve rezidenciale të ndërtuara më material të veçant mirëpo e bënë objektin e ndërtuar të jetë më ndryshe se të tjerat atëherë do të jetë faktorë që ndikon në çmim, po ashtu dhe të ato komerciale do të ndikojnë në çmim.

Po ashtu dhe gjatë anketimit që kemi punu është e vertetume se ndërtimet më cilësi të mirë janë më të kushtushme, gjithashtu dhe ato që janë komerciale kanë çmim më ndryshe se ato që janë residenciale kjo e bënë që të jet faktor dhe që të ketë ndikim në uljen ose rritje në çmimit të patundëshmeris në Komunën e Pejës.

## **9. KONTRIBUTET DHE KUFIZIMET**

### **9.1 HYRJE**

Në punimin e masterit kemi dhe kapitullin e Kontributeve dhe Kufizimeve ku në këtë kapitull do të diskutohet rreth kontributeve për punim dhe të dhënave,poashtu dhe vështirësive qe kemi hasur gjatë punimit të temës së masterit, të punimit akademik. Punimi që është përfunduar përfshin studimin e faktorëve të cilët ndikojnë në uljen ose rritjen e çmimit të paluajtshmërisë në Komunën e Pejës.

Gjatë punimit të temës së masterit te i gjithë punimi i jam kushtuar më shumë faktorëve të cilët ndikojnë dhe ata faktorë tjerë që mund të ndikojnë në uljen ose rritjen e çmimit të paluajtshmërisë në Komunën e Pejës ku kishim më shumë synim të arrijmë në një finalizim shumë të suksesshëm për faktorët që ndikojnë në çmimin e paluajtshmërisë në Komunën e Pejës.

### **9.2 KONTRIBUTET E STUDIMIT**

Gjatë procesit të hartimit dhe të punimit të temës së masterit janë analizuar raporte të vlerësimit të marra nga Komuna e Pejës dhe dokumente tjera relevante që janë në lidhje me faktorët të cilet mund të ndikojnë apo dhe kanë ndikim në çmimin e paluajtshmërisë në Komunën e Pejës.

Punimi është i bazuar edhe në literaturë si ato nga interneti që kanë dhënë mendimin e tyre rreth paluajtshmërisë, që janë agjenci për shitjen e paluajtshmërisë në Komunën e Pejës dhe më gjërë, po ashtu jemi bazuar dhe në anketimin apo pyetësorin që kemi krijuar dhe kemi realizuar në Komunën e Pejës ku janë diskutuar pyetjet e bëra dhe përgjigjet që kemi marrur nga pyetësi apo anketimi ynë.

### **9.3 KUFIZIMET E STUDIMIT**

Gjatë procesit të punimit duke marrë parasysh dhe rëndësinë e punimit është hasur se është e pamundur të gjejmë përgjigje konkrete për të gjitha pyetjet kërkimore qe kemi bërë për të arritur një finalizim të punimit të masterit. Mirëpo kjo sepse të dhënat e përdorura në punim nuk mund të jenë të gjithmonë të sakta, kjo ndodhë për shkak të

proceseve që si rrjedhojë ndryshojnë cdo ditë po ashtu dhe Dita – Ditës në praktikë dhe nuk mund të kemi përgjigje konkrete lidhur mbi një temë.

Ndërsa punimi që kemi arritur në finalizim që të ketë peshë nga rëndësia kemi analizuar materiale dhe dokumente dhe cdo literaturë të besueshëm të marrura nga Komuna e Pejës për të arritur një punimi më rëndësi të veçant.

Gjithashtu përmes pyetësorit jam munduar që të arrij të marr të dhënat dhe mendimet e Qytetarëve të Komunës së Pejës se cili është mendimi i tyre për faktoret që ndikojnë dhe ata faktorë që mund të ndikojnë në çmimin e paluajtshmërisë në Komunën e Pejës.

#### **9.4 HULUMTIMET E ARDHSHE**

Që të mos të harrojmë se punimi që është përgaditur ka trajtuar një temë aktuale ku më të cilën ballafaqohen apo hasen cdo ditë jo vetëm Qytetarët e Pejës po dhe të vendeve tjera në territorin e Kosovës dhe të Evropës apo dhe të botës.

Në të ardhmen pres nga hulumtuesit tjerë që të hulumtojnë sërish për paluajtshmërinë në Komunën e Pejës dhe në të gjithë territorin e Kosovës, që të jemi më të vetëdijshëm për Tregun e Pasurive të Paluajtshme pa marrë parasysh temat e caktuara, po në përgjithësi të studiohet edhe më shumë në këtë aspekt.

Për më shumë në tregun e pasurive të paluajtshme në Kosovë apo më saktësisht në Komunën e Pejës e themi se për shumë investitorë të thjeshtë që duan të investojnë në pasuri të paluajtshme Kosova po ashtu dhe Komuna e Pejës është një territor i panjohur për investitorët e huaj, për këtë pres më shumë nga hulumtuesit e ardhshëm.



## 10. KONKLUZIONE DHE REKOMANDIME

Tregu i pasurive të paluajtshme në Kosovë dhe në Komunën e Pejës themi se e përbëjnë një formë nga më të preferuarit të zotërimeve, po ashtu sidomos për individët të cilët kanë përfituar nga shitja apo blerja e paluajtshmërisë.

Punimi më sipër tregon të dhënat për faktorët që ndikojnë në çmimin e pasurisë së paluajtshme në Komunën e Pejës, po ashtu vlera e tregut të pasurisë së paluajtshme është dhe vetë faktori i pronës sepse vendndodhja e pronës ndikon në vlerën e saj.

Gjithashtu themi se vlera e tregut të një pasurie të paluajtshme varet nga një kompleks apo shumë faktorësh, mirëpo të cilët mund të ndahen në faktorë të tregut dhe në faktorë të vetë pronës, ndërsa nga ana tjetër faktorët e pronës, meqenëse prona është unitet truall – ndërtesë mund të ndahen në faktorë të truallit dhe në faktorë të ndërtesës.

Po ashtu në shumë vende dhe në Komunën e Pejës pasurit e paluajtshme e përbëjnë një komponent të konsiderueshëm të stokut të kapitalit dhe një komponent të rëndësishëm të pasurisë ekonomike.

Gjithashtu pasuritë e paluajtshme kanë një rëndësi shumë të madhe si për individin apo biznesin apo institucionet financiare, ku individët pasurinë e paluajtshme e shohin si një mundësi shumë të mirë për investim.

Sipas autorëve të njohur si Herring dhe Wachter (1999) ku thonë dhe e theksojnë që rritja e çmimit të pasurive të paluajtshme mund të rrisë vlerën e kapitalit të bankës duke nisur nga fakti që banka zotëron pasuri të paluajtshme dhe të rrisin vlerën e pasurive të paluajtshme të vendosur si kolateral po ashtu duke çuar në një nivel më të ulët të rrezikut të përceptuar për huadhënie hipotekore.

Në Komunën e Pejës zhvillimi i Planit Urban për rregullimin e infrastrukturës bashkëkohore dhe casje të furnizimit me ujë, energji elektrike dhe kanalizim po ashtu të rregullimeve tjera që kërkohen në Komunën e Pejës çdo ditë po ja rrisin vlerën pasurisë së paluajtshme sidomos në zonat e urbanizmit, kjo po del që të jetë faktor që të ketë ndikim në çmimin e paluajtshmërisë, po ashtu themi se në vitet e fundit në Komunën e Pejës kanë ndryshuar çmimet e paluajtshmërisë ku janë rritur disi dukshëm.

Gjithashtu themi se në Komunën e Pejës çmim të rëndësishëm ka vendndodhja apo lokacioni i pronës gjë që e ndryshon çmimin e shitjes apo të blerjes të pasurisë së paluajtshme.

Gjatë hulumtimit për të arritur një finalizim sa më të mirë dhe të saktë dhe në të ardhmen të jetë shmbull për punimet tjera, kemi përdorur literaturë kualitative dhe literatura që lidhet me punimin dhe që kanë jep rezultate të mira dhe rezultate të reja rreth faktorëve që ndikojnë në rritjen apo uljen e çmimit të patundshmërisë në Komunën e Pejës dhe me rrethinë.

Në Komunën e Pejës faktorë del të jetë zona e urbanizmit ku cdo ditë po ju rritet vlera e patundshmërisë, mirëpo po rritet dhe zhvillimi dhe numri i popullsisë në Komunën e Pejës, mirëpo kjo rritje e popullsisë po e bënë dhe më të rëndesishme zonat e urbanizmit ku janë të ndara nga Komuna e Pejës, ndërsa Komuna është duke bërë planifikimin dhe shtimin e 3 zonave në Komunë ku do të ndahet në 7 zona Qyteti i Pejës.

Gjatë anketimit ku kemi konkluduar se një numër i mirë i tyre ku thonë se terreni qëështë i rrafshhtëështë shumë më atraktiv se sa terreni qëështë kodrinor dhe që bënë faktorë të jetë terreni i paluajtëshmërisë, po ashtu kemi dhe se të anktuarit kanë jep mendimin se ndërtimet e shumëta në Komunën e Pejës duhet të ulet çmimi i kuadraturës të ndërtimet e banesave.

Në kapitullin e Të drejtat e pronësisëku jemi munduar të cekim së në ditët e sotme po ka shumë probleme më të drejtat e pronësisë, ku dukshëm shihen problemet në jetën e përditshme gjë që bënë faktorë në shitjen e pronësisë apo blerjen e pronës, mirëpo jemi munduar të cekim së gjërat më në pronësi të rregullohen dhe të jënë në përputhshmeri më ligjin dhe rregulloret e komunës, p.sh. është rasti së patundëshmëria që ka qenë në shitje ka pasur probleme se pronësia nuk ka qenë e gjitha në emër të personit që ka dashur mee shitë, për këtë arsye kemi kriju kapitullin Të Drejtat Pronësore ku luan rol dhe po del të jetë faktorë që ndikon në shitjen e patundëshmërisë.

Gjithashtu kemi të cekur autostradën e dukagjinit dhe asfaltimin e disa rrugëve ku nëse realizohet autostrada e dukagjinit rruga ku do ti bie do ti rritet vlera e paluajtëshmërisëpër një përqindje bukur të mirë dhe që do të ndikoj në zhvillimin ekonomik të Komunës së për rreth autostradës do të ndërtohen objekte të ndryshme dhe që do tu mundësohet të hapen vende të reja të punës, dhe asfaltimi i rrugëve në Komunën e Pejës po ka ndikim në rritjen e çmimit të paluajtëshmërisë gjë që po e bënë të jetë faktorë që po ndikon në çmimin e paluajtëshmërisë.

## 10.1 REKOMANDIME

Pasi që arrita ta finalizoj punimin unë do të jap disa rekomandime nga ana ime për Faktoret që ndikojnë në uljen ose rritjen e çmimit të paluajtëshëm në Komunën e Pejës ku keto rekomandime janë:

- Komuna e Pejës të investojë më shumë në projektet e rregullimeve të infrastruktures,
- Plani Zhvillimor Urban dhe Komunal të jetë në favor të faktorëve për ndikimin e shitje dhe blerjes së pasuris së paluajtëshme,
- Komuna e Pejës ti ndaloj ndërtimet pa leje që po shkaktojnë dëm në Tregun e pasurisë së paluajtëshme,
- Të ndërtohet më shumë komplekse banesore në Komunën e Pejës dhe tu përcaktohet lokacioni i ndërtimit që të mos demtohet peisazhi i Komunës së Pejës.
- Të mos ndërtohet në tokat bujqësore në Komunën e Pejës, të ruhen nga investimet për ndërtime dhe përfitimet personale.
- Të mos jepën lejet për ndërtim mbi 5 kate në brendësi të Qytetit pasi qëpo demtohen peisazhet e bukura të qytetit.
- Komuna duhet që të arrijë që qdo lagje e saj të ketë ndricim dhe infrastrukturë të mirë.
- Komuna duhet të krijojë më shumë grupe tëinspeksioneve për të menaxhuar mirë situatën më ndërtime që po bëhet në Komunën e Pejës.
- Komuna duhet që të monitoroj gjatë gjithë kohës ndertimet që po bëhen në Pejë dhe të jetë sa ma strikt më ndërtuesit sidomos ato ndërtime që po bëhen në hyrje të Pejës ku po jepet leja për ndërtime 4 katëshe e po ndërtohet 6 kateshe e më shumë.

## 11. LITERATURA DHE BURIMET E KËRKUARA

### 11.1 MONOGRAFITË DHE LIBRA

1. Arellano, M., Bover, O. (1995). Another look at the instrumental variable estimation of error-components models. Spain: Elsevier.
2. Barber, A. (1991). Basics of Real Estate Appraising: The Appraisal Institute of Canada. Canada: Appraisal Institute of Canada.
3. Ball, M. (2006). Markets & Institutions in Real Estate & Construction. United States: Blackwell Publishing.
4. Baum, A. (1991). Property Investment Depreciation and Obsolescence. United Kingdom: Routledge.
5. Blank, M., (2018). Financial Freedom with Real Estate Investing, The Blueprint To Quitting Your Job With Real Estate – Even Without Experience Or Cash. United States: Archangel Ink.
6. Bond, S., Hoeffler, A., Temple, J. (2001). GMM Estimation of Empirical Growth Models. United Kingdom: Economics Papers.
7. Clayton, J. (2009). Further Evidence on Real Estate Market Efficiency. American Real Estate Society. United States: Works Press.
8. Corgel, J. B. (1998). Real Estate Perspectives: An introduction to real estate. United States: McGraw-Hill/Irwin.
9. Delaney, C. J., Smith, M. T. (1989). Impact Fees and the Price of New Housing: An Empirical Study. Florida: Dunedin.
10. Eldred, G. W. (2012). Investing in Real Estate. United States: Wiley.
11. Evans, A. W. (1995). The Property Market: Ninety Per Cent Efficient? Urban Studies. United Kingdom: Proseware Inc.
12. Gallinelli, F. (2015). What Every Real Estate Investor Needs to Know About Cash Flow... And 36 Other Key Financial Measures, Updated Edition. USA: McGraw-Hill/Irwin.
13. Isaak, D. (2002). Property investment, Palgrave. United Kingdom: Red Globe Press.
14. Keller, G. (2005). The Millionaire Real Estate Investor. Canada: Rellek Publishing Partners.
15. Marshall, D. (2018). Mastering the Art of Commercial Real Estate Investing, How to Successfully Build Wealth and Grow Passive Income from Your Rental Properties, New York: The Free Press.
16. Mansfield, J. (2000). The cutting edge. United Kingdom: Estates Gaette.
17. McElroy, K. (2012). The ABCs of Real Estate Investing: The Secrets of Finding Hidden Profits Most Investors Miss. England: Manchester: RDA Press, LLC.

18. Millington, A.F. (2000). An introduction to property valuation. United Kingdom: Estates Gazette.
19. Parnham, P., Rispin C. (2001). Residential property appraisal. United Kingdom: Spon Press.
20. Poorvu, W.J. (1999). The Real Estate Game. The Intelligent Guide To Decisionmaking And Investment. New York: The Free Press.
21. Rama, A. (2013). Të drejtat e pronësisë në Shqipëri. Sfida dhe Prespektiva. Shqipëri: Tiranë: Rilindja.
22. Salëay, F. (1986). Depreciation of commercial property. College of Estate Management. United Kingdom: Estates Gazette.
23. Suljoti, E. (2015). Çmimet e Banesave në Shqipërin nën Kendveshtrimin e kërkeses. Shqipëri: Tiranë: Rilindja.
24. Turner, B. (2015). The Book on Rental Property Investing: How to Create Wealth With Intelligent Buy and Hold Real Estate Investing. United Kingdom: Estates Gazette.
25. Tyson, E., Griswold, R.S. (2020). Real Estate Investing For Dummies. United Kingdom: Estates Gazette.
26. Wells, J. (1985). The Role of Construction in Economic Growth and Development. United Kingdom: Economics Papers.

## **11.2 ARTIKUJ DHE REVISTA SHKENCORE**

1. Arapi, J. (2019). Vlerësimi Strategjik Mjedisor për Planin Zhvillimor Komunal të Pejës 2019 – 2026+, Raport. 2019, Vol. 2, p. 10 – 16.
2. Analizë Tematike. (2020). Oda Ekonomike Amerikane në Kosovë. Ndikimi Ekonomik i Covid – 19 në Kosovë. 2020, Vol. 1, p. 5 – 8.
3. Baker, D. (2008). The Housing Bubble and the Financial Crisis. Real-World Economics Review. 2008, vol. 46, p. 61.
4. Blundell, R., Bond, S. (1998). Initial conditions and moment restrictions in dynamic panel-data models, Journal of Econometrics. 1997, Vol. 87, p. 87.
5. Born, W. L., Pyhrr, S. A. (1994). Real Estate Valuation: The Effect of Market and Property Cycles. Journal of Real Estate Research. 1994, Vol. 9, p. 54.
6. Bjorklund, K., Soderberg, B. (1999). Property Cycles, Speculative Bubbles and the Gross Income Multiplier. Journal of Real Estate Research. 1999, Vol. 18, p. 118.
7. Case, K. E. (1990). Forecasting Prices and Excess Returns in the Housing Market, Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association. 1990, Vol. 18, p. 51.
8. Capozza, D. R. (1996). Expectations, Efficiency, and Euphoria in the Housing Market. Regional Science and Urban Economics. 1996, Vol. 26, p. 26.

9. Clayton, J. (1998). Further Evidence on Real Estate Market Efficiency. *Journal of Real Estate Research*. 1998, Vol. 15, p. 82.
10. Chen, S.Y., Fu, Z.Q. (2012). The Effect of Real Estate Investment on Economic Growth of Different City Scale: An Analysis of 70 Large and Medium-sized Cities. *Jiangnan Tribune*. 2012, Vol. 11, p. 11.
11. Coulson, N.E., Kim, M.S. (2000). Residential Investment, Nonresidential Investment and GDP. *Real Estate Econ.* 2000, Vol. 28, p. 28.
12. Dynan, K.E., Elmendorf, D. W., Sichel, D.E. (2006). Can Financial Innovation Help to Explain the Reduced Volatility of Economic Activity?. *Journal Monetary Economics*. 2006, Vol. 53, p. 53.
13. Darrat, A. F., Glascock, J. L. (1993). On the Real Estate Market Efficiency. *Journal of Real Estate Finance and Economics*. 1993, Vol. 7, p. 29.
14. Engle, R. F., Lilien, D. M., Watson, M. (1985). A cointegration model of housing price determination, *Journal of Econometrics*. 1985, Vol. 28, p. 64.
15. Green, R.K. (1997). Follow the Leader: How Changes in Residential and Non-residential Investment Predict Changes in GDP. 1997, Vol. 25, p. 25.
16. Nushi, L., et al. (2011). *Konservimi i Intergruar*. CHwB Kosovo Office. 2011, Vol. 24, p. 130.
17. Huang, Z.H., Wu, C.F., Du, X.J. (2008). Real Estate Investment and Economic Growth: Financial Trade Evidence from China. 2008, Vol. 8, p. 8.
18. Hedvall, F., Kurtishi, Sh. (2016). SIDA, STA, MoF, ProTax 2 Project Plan. Project for Continued Improvement of the Property Tax System in Kosovo, 2016, Vol. 1, p. 6.
19. Lajçi, A. (2007). *Plani Zhvillimor Urban*. Raport. 2007, Vol. 5, p. 10 – 18.
20. Lv, T. (2012). Research on Influence of Real Estate Investment on Local Economic Development: Based on Data of Chinese Eastern 10 Provinces. *Economy Problems*. 2012, Vol. 10, p. 10.
21. Mills, E.S. (1987). Has the United States over invested in housing. *United States: Real Estate Economics*. 1987, Vol. 15, p. 15.
22. Miles, W. (2009). Housing Investment and the U.S Economy: How Have the Relationships Changed? *Journal Real Estate Research*. 2009, Vol. 31, p. 31.
23. Qeverisja me të drejtat pronësore dhe resurse. *Profili i vendit*. (2010). USAID. U.S. Agency for International Development Kosovo. Prill 2010. p. 4 – 8.
24. Programi i Qeverisë së Republikës së Kosovës 2015 – 2018. (2015). Qeveria e Kosovës.
25. Strategjia Kombëtare për të Drejtat Pronësore në Kosovë. (2016). USAID. U.S. Agency for International Development Kosovo. Dhjetor 2016. p. 39 – 48.
26. Tissier, M., Thorne, C. (2011). International Valuation Standards Committee. *IVS 300 Valuation for Financial Reporting, Exposure Draft*. 2011, Vol. 9, p.14.

27. Zrobek, R. (2011). Remarks about methods of recognizing types of depreciation and obsolescence. 2011, Scientific Monograph, p. 67.
28. Windmeijer, F. (2005). A finite sample correction for the variance of linear efficient two-step GMM estimators, Journal of Econometrics. 2005, Vol. 126, p. 126.
29. Wigren, R., Wilhelmsson, M. (2007). Construction Investments and Economic Growth in Western Europe, Policy Modeling. 2007, Vol. 29, p. 3 – 5.

### **11.3 KORNIZA LIGJORE**

30. Ligji për trajtimin e ndërtimeve pa leje. Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Ligji Nr. 04/L-188, 26 dhjetor 2013.
31. Ligji për planifikimin hapësinor. Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Ligji nr. 04/L-174, 07 shtator 2013.
32. Ligji për Arondacionin, Komacionin dhe Riparcelimin e Tokës, Gazeta Zyrtare e KSAK, 32/76, Ligji për Komacionin, Gazeta Zyrtare e KSAK, 31/87.
33. Ligji për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit për tatimin në pronën e paluajtshme. Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës. Ligji nr. 04/L-204.

### **11.4 BURIMET NGA INTERNETI**

1. Amadeo, K. Pasurit të paluajtshme çfarë është dhe si funksionon. The Balance, 2019. URL: <https://www.thebalance.com/real-estate-what-it-is-and-how-it-works-3305882>, 28.01.2021
2. Agjencia Kosovare e Privatizimit, Privatizimi, 2017. URL: <https://www.paks.org/Page.aspx?id=1,16>, 13.08.2020.
3. Historiku i Komunës së Pejës. Pozita gjeografike e Pejës. Zyra e tatimi në pronë. Komuna e Pejës, 2004. URL: <https://kk.rks-gov.net/peje/qyteti/historiku/>, 18.06.2020
4. Harris, J. Disa arsye pse pasuritë e paluajtshme janë një investim i zgjuar, Gazeta Zyrtare SI, 2016. URL: <https://gazetasi.al/disa-arsye-pse-pasurite-e-paluajtshme-jane-nje-investim-i-zgjuar/>, 27.06.2020
5. Muller, T. Shitjet e paluajtshmeris. Muller Real Estate 2015. URL: <https://mullerre.com.au/creating-more-homes-people-want-to-live-in/>, 14.07.2020
6. Mema, B. Tatimi në Pronë. Zyrtar në Komunë e Pejës. 2020. URL: <https://tatimineprone-rks.org/komuna-juaj/investimet/peje/>, 11.05.2020
7. Pikat Kadastrale. Gjeoportali Shtetëror, 2019. URL: <http://geoportal.rks-gov.net/>, 02.06.2020
8. Qasje në dokumentat publike, plane kadastrale. Agjencia Kadastrale e Kosovës, 2016. URL: <http://www.kca-ks.org/ballina>, 12.06.2020

9. Shoqata Kombëtare e Ndërtuesve të Shtëpive. Shoqata Kombëtare e Realtors, 2015. URL: <https://www.christophercompanies.com/news/real-estate-markets-influence-economy/>, 28.01.2021
10. Vlerësimi i Pasurive të Paluajtshme. Agjencia e Paluajtshmeris RealPlas, 2018. URL: <https://realpas.al/blog/54/vlersimi-i-pasurive-t-paluajtshme>, 26.05.2020



## Pyetësor për Paluajtëshmeri në Komunën e Pejës

Pyetësori është për nevojat e përgaditjes së punimit hulumtues me temën: **Faktorët që ndikojnë në uljen ose në ngritjen e çmimeve të pronave në Komunën e Pejës.**

*Pyetësori është anonim dhe ju mund të shprehni lirshëm mendimin tuaj.*

1. Moshë:

- 18 – 29
- 30 – 45
- 46 – 55
- 56 e tutje

2. Gjinia:

- Femen
- Mashkull

3. Përkatësia Etnike(ju lutem shenojeni): \_\_\_\_\_.

4. Cili është niveli më i lartë i shkollimit të arritur:

- Shkollimi Fillor
- Shkollimi Mesëm
- Shkollimi Bachelor
- Shkollimi Master

5. Në Komunën e Pejës a mendoni se ka ndryshuar çmimi i tregut të paluajtshmëris:

- Po ka ndryshuar
- Jo nuk ka ndryshuar
- Disi ka ndryshuar

6. A mendoni se në Komunën e Pejës çmimi për shitjen e paluajshmëris faktor për ngritje dhe ulje mund të jetë zona urbanizmit:

- Po ka ndikim
- Jo nuk ka ndikim
- Derid dikund ka ndikim

7. Në Komunën e Pejës a luan rol ndërtimet e shumta banesore dhe të objekteve tjera në çmimin e shitjes:

- Po luan rol
- Jo nuk luan rol
- Deri dikund luan rol

8. Në dekadat e fundit të ndërtimit të banesave në Komunën e Pejës a mendoni se ka ndryshuar çmimi shitjes të banesave dhe shtëpive:

- Po ka ndryshuar
- Jo nuk ka ndryshuar
- Deri dikund ka ndryshuar

9. Në shitjen e paluajshmëris në afërsi të monumenteve historike kulturore në Komunën e Pejës a mendoni se çmimi i shit – blerjes se pronës mund të ndikojn në rritje ose ulje:

- Po ndikon
- Jo nuk ndikon
- Disi ndikon

10. Në Komunën e Pejës ndërtimet e shumta banesore a mund të jep efekt pozitiv në uljën e çmimit të shitjes:

- Po ka efekt
- Jo nuk ka efekt
- Disi ka efekt

11. Në Komunën e Pejës në qoftë se ndërtimi i objektit banesor apo shtëpijak i ndërtuar në terrenin kodrinor a mendoni se se do ketë ndikim në çmimin e shitjes:

- Po do të ketë ndikim
- Jo nuk do të ketë ndikim
- Deri dikund ka ndikim

12. Në Komunën e Pejës a mund të jetë faktorë ekonomia lokale dhe financiare që mundë të ndikojë në çmim:

- Po mund të jetë
- Jo nuk mund të jetë
- Deri dikund mund të jetë

13. Kushtet e Pronës dhe Loakcioni i Vendit në Komunën e Pejës a mund të jetë faktor që ndikon në çmim:

- Po ndikon
- Jo nuk ndikon
- Deri dikund ndikon

14. Pozita Gjeografike e vendit në Komunën e Pejës a mund të jetë faktorë që ndikonë në rritjen dhe uljen e çmimit:

- Po mund të jetë
- Jo nuk mund të jetë
- Deri dikund mund të jetë

15. Në Komunën e Pejës infrastruktura me furnizim të rregullt të ujit të pijshëm, energjis elektrike, kanalizimit keto janë faktorë që ndikojnë në rritjen e çmimit:

- Po ndikon në rritje
- Jo nuk ndikon
- Deri dikund ndikon

16. Tatimi në Pronë në Komunën e Pejës a mund të jetë një ndër faktoret që ka ndikim nëçmim të paluajtshmëris:

- Po është
- Jo nuk është
- Disi mundë të jetë

17. Në ndërtimet e objekteve Rezidenciale apo Komerçiale në Komunën e Pejës a mendoni se kanë ndikim nëçmim:

- Po ka ndikim
- Jo nuk ka
- Deri dikund mund të ketë

18. Në Komunën e Pejës tereni i rafësht është më atraktiv se sa tereni kodrinor kjo a mund të jetë një ndër faktorët që ka rol të rëndesishëm nëçmim:

- Po luan rol tereni
- Jo nuk luan rol tereni
- Deri dikund mund të luan rol tereni