

# MATRICA E REKOMANDIMEVE

## SIGURIA JURIDIKE E PRONËS PROGRESI DHE SFIDAT Prill 2026

Matrica e Rekomandimeve ka për qëllim të përmbledhë Rekomandimet dhe Zgjidhjet e propozuara në Notën Teknike si dhe shërben edhe si një Plan i Brendshëm Monitorues i Sekretariatit në mënyrë që të ndjekë zbatimin e tyre. Zbatimi i rekomandimet kërkon veprime dhe rol proaktiv si të institucioneve qeveritare ashtu edhe të komunitetit të biznesit.

Qartësimi dhe zbatimi efektiv i të drejtave të pronësisë janë thelbësore për nxitjen e zhvillimit ekonomik, investimeve, aksesit në financim dhe qëndrueshmërisë sociale, megjithëse në Shqipëri ky proces mbetet ende i ndërlikuar për shkak të trashëgimisë së problematikave historike që kanë sjellë pasiguri ligjore dhe konflikte mbi pronësinë. Rekomandimet e mëposhtme janë rezultat i analizave dhe konsultimeve të zhvilluara nga Sekretariati i KI me një numër të konsiderueshëm aktorësh dhe ekspertësh nga sektori privat dhe ai publik, dhe fokusohen në katër shtylla kryesore: a) cilësia e ofrimit të shërbimeve dhe standardizimi, me synim eliminimin e mospërputhjeve në ofrimin e shërbimeve, sigurimin e aksesit të barabartë dhe zvogëlimin e pasigurive procedurale për të gjithë përdoruesit; b) niveli i transparencës dhe rritja e besimit të përdoruesve, përmes regjistrimit të përshpejtuar të pronës shtetërore dhe krijimit të një inventari të publikuar rregullisht dhe të aksesueshëm për publikun, me synim forcimin e besimit të investitorëve; c) llogaridhënia institucionale; dhe d) koordinimi, integriteti i të dhënave dhe sigurinë ligjore.

Fusha e Ndërhyrjes / Rekomandimi	Institucioni Përgjegjës/Institucione të përfshira në zbatim	Afati
<p><b>Rekomandimi 1: Standardizim i Procedurave dhe Dokumentacionit<sup>1</sup></b> - Të hartohen dhe publikohen manuale operacionale të unifikuara e të detyrueshme, si dhe lista kontrolluese (checklists) gjithëpërfshirëse për të gjitha shërbimet kadastrale, me zbatim të njëlojtë në të gjitha zyrat rajonale. Të unifikohet terminologjia për përgjigjet zyrtare nga zyrat e kadastrës, për të minimizuar pasigurinë procedurale, për të ulur kostot administrative dhe për të përshpejtuar ndjeshëm ofrimin e shërbimeve.</p>	<p><b>ASHK</b> <b>AKSHI</b></p>	<p><b>Afatmesëm</b></p>

<sup>1</sup>Bizneset raportojnë mungesën e manualeve të standardizuara operacionale dhe listave të detyrueshme kontrolluese (checklists). Shtatë nga dhjetë kompani pohojnë se ASHK-ja ndonjëherë kërkon dokumente shtesë që ndryshojnë nga ato të publikuara fillimisht në momentin e aplikimit. Kjo paqartësi dhe mospërputhje çon në pagesa të përsëritura për të njëjtin shërbim (raportuar nga tre në pesë kompani në anketimin e KI).

<p><b>Rekomandimi 2: Vlerësimi i fizibilitetit për një akses më të gjerë në Kadastrën Digjitale<sup>2</sup></b> - Të bëhet një vlerësim mbi mundësinë e dhënies së aksesit të drejtpërdrejtë në kadastrën digjitale disa “përdoruesve profesionistë të përzgjedhur”, me qëllim lehtësimin e procesit të kontrollit (due diligence) dhe verifikimin e kolateraleve. Rekomandohet që vlerësimi të përqendrohet në tre shtylla kryesore: i) statusi aktual i të dhënave kadastrale, duke siguruar që ato ofrojnë siguri dhe besueshmëri; ii) dispozitat ligjore që rregullojnë mbrojtjen e të dhënave personale; dhe iii) siguria e të dhënave dhe e sistemeve.</p>	<p><b>Ministria e Drejtësisë</b></p> <p><b>ASHK</b></p> <p><b>AKSHI</b></p> <p><b>Komisioneri për të Drejtën e Informimit dhe Mbrojtjen e të Dhënave Personale</b></p>	<p><b>Afatmesëm</b></p>
<p><b>Rekomandimi 3: Transparenca e Tarifave të Shërbimit<sup>3</sup></b> - Të rritet transparenca lidhur me strukturën e tarifave, duke publikuar një metodologji ose parimet që shpjegojnë procesin e përcaktimit të tarifave kadastrale.</p>	<p><b>ASHK</b></p> <p><b>Ministria e Financave</b></p>	<p><b>Afatshkurtër</b></p>
<p><b>Rekomandimi 4: Përmirësimi i Kanaleve Zyrtare të Komunikimit<sup>4</sup></b> - Të përmirësohet qartësia, aksesit dhe përmbajtja e informacionit zyrtar të ASHK-së si në platformën e-Albania ashtu dhe në faqen zyrtare të ASHK-së. Të shfrytëzohet Strategjia e re e Komunikimit për të publikuar në mënyrë proaktive informacion të unifikuar mbi tarifën e shërbimeve, afatet dhe dokumentacionin e kërkuar, me qëllim uljen e varësisë së bizneseve nga ndërmjetësuesit.</p>	<p><b>ASHK</b></p> <p><b>AKSHI</b></p>	<p><b>Afatmesëm</b></p>

<sup>2</sup> Aksesit në informacionin aktual kadastral është thelbësor për një proces efektiv të kontrollit (due diligence). Megjithatë Ligji nr. 111/2018 parashikon kode aksesit për “përdoruesit e përzgjedhur”, nuk ekziston një mekanizëm i strukturuar që u lejon institucioneve financiare (bankave) apo agjentëve të real estate të marrin drejtpërdrejt të dhënat kadastrale për qëllime të verifikimit të kolateralit. Për më tepër, 35% e kompanive e pranojnë nevojën për zgjerimin e aksesit përtej noterëve.

<sup>3</sup> Rreth pesëdhjetë për qind e kompanive të anketuara e perceptojnë cilësinë e shërbimit si të papërshtatshme në raport me tarifën e aplikuar. Gjithashtu, mungon transparenca në strukturën e tarifave, pasi nuk ka asnjë metodologji të publikuar për përcaktimin e tarifave kadastrale.

<sup>4</sup> Bizneset mbështeten kryesisht te noterët (52%) për informacionin, tarifën dhe afatet, krahasuar me burimet zyrtare të ASHK-së (28%). Kjo tregon se kanalet zyrtare kanë nevojë për qartësi dhe akses më të madh.

<p><b>Rekomandimi 5: Zbatimi i Planit të Integritetit dhe Masave të Llogaridhënies<sup>5</sup></b> - Të zbatohet në mënyrë rigoroze dhe efektive Plani i Integritetit i miratuar së fundmi nga ASHK-ja, për të forcuar masat kundër korrupsionit. Të hartohet një metodologji e unifikuar dhe e standardizuar për vlerësimin e performancës së stafit, duke lidhur drejtpërdrejt arritjet individuale të punonjësve me objektivat institucionale (p.sh., afatet e shërbimeve, cilësinë e rezultateve dhe integritetin).</p>	<p><b>ASHK</b> <b>Departamenti i Administratës Publike (DAP)</b></p>	<p><b>Afatmesëm</b></p>
<p><b>Rekomandimi 6: Përfshirja e bizneseve në Monitorimin e Reformës<sup>6</sup></b> - Të formalizohet përfshirja e përfaqësuesve të sektorit privat (p.sh., shoqatat e biznesit dhe ekspertë) në strukturën institucionale për qeverisjen e reformës së pronës (si Komiteti Ndërmintor ose grupet teknike të punës), për të siguruar që përpjekjet e reformës të jenë drejtpërdrejt në përputhje me shqetësimet e palëve të interesuara.</p>	<p><b>Komiteti Ndërmintor i Pronës</b> <b>ASHK</b></p>	<p><b>Afatmesëm</b></p>
<p><b>Rekomandimi 7: Forcimi i Mekanizmave të Ankesave dhe Trajtitimit të Pakënaqësive<sup>7</sup></b> - Të krijohet një mekanizëm praktik dhe një platformë ndërvepruese për të mbikëqyrur kërkesat dhe për të menaxhuar ankesat. Mekanizmi duhet të garantojë përgjigje substanciale dhe në kohë ndaj ankesave, si dhe të monitorojë respektimin e afateve të përcaktuara me ligj.</p>	<p><b>ASHK</b> <b>AKSHI</b> <b>Agjencia për Dialog dhe Bashkëqeverisje</b></p>	<p><b>Afatmesëm</b></p>
<p><b>Rekomandimi 8: Koordinim Aktiv mbi Regjistrimin e Pronave Publike dhe Shtetërore<sup>8</sup></b> - Të ngrihen grupe pune ad hoc, të dedikuara, të alokohen zëra specifike buxhetore dhe të kërkohet raportim i strukturuar dhe periodik mbi ecurinë e regjistrimit të pronave shtetërore; të forcohet koordinimi ndërinstitucional për të</p>	<p><b>ASHK</b> <b>Ministria për Pushtetin vendor</b></p>	<p><b>Afatgjatë</b></p>

<sup>5</sup>Vetëm 37% e kompanive besojnë se digjitalizimi ka kontribuar në uljen e korrupsionit. Megjithatë ASHK-ja ka miratuar një Plan Integriteti, ende mungon një metodologji e unifikuar për vlerësimin e performancës së stafit në lidhje me objektivat institucionale.

<sup>6</sup>Struktura institucionale për qeverisjen e reformës së pronës (Komiteti Ndërmintor, grupet teknike të punës) nuk përfshin zyrtarisht aktorë të sektorit privat apo të shoqërisë civile (një rekomandim i mëparshëm i pazbatuar i Këshillit të Investimeve).

<sup>7</sup>Mekanizmi i ankesave i ASHK-së perceptohet si joefektiv nga bizneset, të cilat shprehin pakënaqësi me përgjigjet e marra. FLAA ka propozuar një Komitet Monitorimi dhe një platformë ndërvepruese për të mbikëqyrur kërkesat dhe për të siguruar respektimin e afateve.

<sup>8</sup>Bazuar në intervistat e zhvilluara dhe fokus grupe, koordinimi institucional mbetet i dobët dhe bashkitë janë pasive në konsolidimin dhe regjistrimin e pronave të tyre shtetërore. Ky vonim krijon pasiguri lidhur me pronësinë dhe administrimin e këtyre aseteve dhe kufizon mundësitë e financimit, veçanërisht në industrinë e agroturizmit.

<p>tejkaluar pasivitetin e bashkive; të ndërveprohet me palët e interesuara nga shoqatat e biznesit (p.sh., agroturizmit) për t’i dhënë përparësi procesit sipas interesit të zhvillimit dhe vendndodhjes gjeografike.</p>	<p><b>Agjencia për Mbështetjen e Vetëqeverisjes Vendore</b></p> <p><b>Ministria e Financave</b></p> <p><b>Bashkitë</b></p>	
<p><b>Rekomandimi 9: Forcimi i Sigurisë Ligjore të të Dhënave Kadastrale<sup>9</sup></b> - Të nxirret një udhëzim i brendshëm i detyrueshëm nga ASHK-ja mbi regjistrimin me saktësi të vlerës së pronës (të blerë, të vlerësuar ose të rivlerësuar) në të gjitha kartelat e pronësisë, gjatë përpunimit të aplikimeve ditore; të zbatohet një sistem kontroll brenda kadastrës digjitale për të parandaluar lëshimin e një karteje pronësie nëse fusha e detyrueshme “vlera e pronës” lihet bosh ose plotësohet me “0” pa një justifikim adekuat ligjor; të vlerësohet shkalla e problemit dhe të planifikohet një nismë për korrigjimin e të dhënave, duke përditësuar regjistrat ekzistues ku vlera mungon, duke përdorur të dhëna të verifikuara të transaksioneve ose metodologji zyrtare vlerësimi.</p>	<p><b>ASHK</b></p>	<p><b>Afatmesëm</b></p>
<p><b>Rekomandimi 10:</b> Të hartohet një Metodologji për Çmimet e Referencës së Tokës Bujqësore, me qëllim që ato të pasqyrojnë më mirë realitetin e tregut, veçanërisht duke pasur parasysh diferencat e konsiderueshme midis çmimeve administrative dhe çmimeve reale të transaksioneve.</p>	<p><b>Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural</b></p> <p><b>Ministria e Financave</b></p> <p><b>ASHK</b></p> <p><b>Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve</b></p>	<p><b>Afatgjatë</b></p>

SUGJERIME TË ANËTARËVE GJATË MBLEDHJES	SUBJEKTI REFERUES I SUGJERIMIT
--	--------------------------------

<sup>9</sup>Ndërkohë që proceset në vazhdim të regjistrimit të parë dhe digjitalizimit po vijonë, mbeten shqetësime lidhur me plotësinë dhe saktësinë e dokumenteve historike kadastrale. Një çështje sistematike e raportuar nga profesionistët e pasurive të paluajtshme ka të bëjë me informacionin që mungon ose është i pasaktë mbi “vlerën e pronës” në certifikatën e pronësisë, pavarësisht se kjo është një kërkesë e Ligjit nr. 111/2018 dhe e VKM-së nr. 782. Kjo çështje krijon paqartësi në proceset e transaksioneve.

<p>Sugjerohet adresimi i problematikës së mospërputhjes në regjistrimin e pronave në faza të ndryshme zhvillimi, veçanërisht për pronat në ndërtim (karabina) të shitura me kontrata porosie, përmes vendosjes së një mekanizmi të sinkronizuar midis regjistrave ekzistues dhe regjistrimit final të pronësisë, me qëllim lehtësimin e procesit në momentin e formalizimit përfundimtar.</p>	<p><b>Shoqata Shqiptare e Bankave</b></p>
<p>Sugjerohet vendosja e një sistemi më të qëndrueshëm të menaxhimit të dosjeve, për të shmangur ndërrimin e shpeshtë midis juristëve dhe kërkimin e përsëritur të dokumentacionit, të cilat krijojnë kosto shtesë si për institucionin, ashtu edhe për biznesin."</p>	<p><b>AMCHAM</b></p>
<p>Krijimi i një plani veprimi që të funksionojë si një instrument monitorues i rekomandimeve të KI</p>	<p><b>NAREA</b></p>

#### **AFATI:**

**Afatshkurtër** – periudhë nga 1 muaj në 6 muaj

**Afatmesëm** – periudhë nga 6 muaj në 1 vit

**Afatgjatë** – periudhë mbi 1 vit