



Albania
Investment
Council

Improving Transparency and Investment Climate

SIGURIA JURIDIKE E PRONËS PROGRESI DHE SFIDAT

Tiranë, Prill 2026

Ky dokument pune është përgatitur në kuadër të Mbledhjes XXXVII të Këshillit të Investimeve (20 prill 2026) nga ekspertët e Sekretariatit të Këshillit të Investimeve, z. Elvis Zerva, Ekspert Ligjor dhe Rregullator, znj. Elida Fara, Eksperte Ekonomike, znj. Xaira Shurdha, Eksperte Monitorimi dhe Ndërlidhjes, si edhe me kontributin e ekspertes së jashtme, znj. Arjola Tola, nën drejtimin e Drejtores së Sekretariatit, Dr. Diana Leka (Angoni). Mbështeti në redaktimin gjuhësor të materialit, znj. Elisa Lula, Oficere Administrative dhe Komunikimit në Sekretariat.

Falenderojmë për bashkëpunimin në procesin e konsultimit Agjencinë Shtetërore të Kadastrës (ASHK), Agjencinë Shqiptare të Zhvillimit të Investimeve (AIDA), Dhomën Kombëtare të Noterisë, Shoqatën Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme të Shqipërisë (NAREA), Dhomën e Tregtisë dhe Industrisë Tiranë, Dhomën Ekonomike të Gruas (WECA), Dhomën Amerikane të Tregtisë (AmCham), Shoqatën e Investitorëve të Huaj në Shqipëri (FIAA), Shoqatën e Agroturizmit Shqiptar, Delegacionin e BE-së, UNOPS, si dhe 146 kompanitë që iu përgjigjën anketës, për mbështetjen dhe kontributin e tyre të çmuar në përgatitjen e këtij materiali.



SHKURTIME

ALL	Lekë shqiptarë
AmCham	Dhoma Amerikane e Tregtisë
AMTP	Akt i Marrjes së Tokës në Pronësi
ASHK	Agjencia Shtetërore e Kadastrës
BE	Bashkimi Evropian
DPKF	Drejtoria e Përgjithshme e Kadastrës Fiskale
FIAA	Shoqata Shqiptare e Investitorëve të Huaj
MSME	Ndërmarrje Mikro, të Vogla dhe të Mesme
NAREA	Shoqata Kombëtare e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme të Shqipërisë
NRA	Agjenda Kombëtare e Reformave

TABELA E PËRMBAJTJES

HYRJJE	5
METODOLOGJIA	7
KONTEKSTI	8
KUADRI LIGJOR DHE INSTITUCIONAL	13
GJETJE KRYESORE DHE ANALIZA	16
REKOMANDIME	29
ANEKSI A – Akses i hapur në të dhënat e regjistrit të pronave	32
ANEKSI B – Statusi i Rekomandimeve të KI për Sigurinë Ligjore të Pronës	37
ANEKSI C – Libri i Bardhë i FIAA-s 2025–2029	40
ANEKSI D – Përmbledhje e Çështjeve mbi Pronën, sipas AmCham në Shqipëri	43
ANEKSI E – Progresi i Agjendës Kombëtare të Reformave (NRA) dhe Afatet e Udhërrëfyesit të AKSHK për Digjitalizimin	44
REFERENCAT	46

HYRJJE

Sigurimi i të drejtave të pronësisë dhe zbatimi korrekt i tyre në praktikë konsiderohet një parakusht thelbësor për rritjen ekonomike të vendit, stimulimin e investimeve, aksesin në kredi dhe stabilitetin social. Ndaj edhe reforma e regjistrimit të tokës konsiderohet si një nga shtyllat kryesore të zhvillimit të Shqipërisë dhe pjesë e Agjendës së Rritjes në kuadrin e integritimit të vendit në Bashkimin Evropian (BE). Panorama aktuale e të drejtave të pronës është komplekse dhe e ndikuar historikisht nga tranzicioni i vështirë i ekonomisë së planifikuar. Sot, ky proces vazhdon të mbartë mjaft problematika të trashëguara që lidhen me faktorë si privatizimi i shpejtë, proceset problematike të kthimit të pronave apo zhvillimet informale, duke krijuar mbivendosje të të drejtave të pronësisë dhe pasiguri ligjore.

Aktualisht, Qeveria Shqiptare ka ndërmarrë reforma gjithëpërfshirëse të regjistrimit të tokës dhe sigurimit të të drejtave të pronësisë, me synim konsolidimin e institucioneve, digjitalizimin e të dhënave, përfundimin e regjistrimit fillestar dhe forcimin e sigurisë ligjore. Në nivel strategjik, progresi ka synuar konsolidimin institucional dhe digjitalizimin

e përshpejtuar. Deri më sot, disa nga arritjet kryesore operacionale¹ përfshijnë:

- » **Transformim Digjital:** Që nga viti 2020, të gjitha shërbimet kadastrale janë të disponueshme online përmes platformës e-Albania, duke modernizuar sistemin e menaxhimit të pronës dhe duke rritur aksesin në shërbime. Kjo u mbështet më tej nga integrimi i forcuar i të dhënave me sistemet e Gjendjes Civile dhe noterisë.
- » **Cilësia dhe Qasja e të Dhënave:** Qendra e Kadastrës Digjitale, e themeluar në vitin 2022, është e përqendruar në digjitalizimin dhe përmirësimin e cilësisë së të dhënave. Integrimi i informacionit kadastral në Gjeoportalin Kombëtar (ASIG) në vitin 2025 ka përmirësuar besueshmërinë e të dhënave online për institucionet dhe palët e interesuara të përdoruesve.
- » **Modernizimi i Shërbimit:** Efikasiteti administrativ është rritur përmes optimizimit të proceseve. Aktualisht, ofrohet shërbimi “Fast Track”, si dhe përdorimi i teknologjisë Blockchain për dhjetë shërbime kadastrale, me mundësi pagese online.

¹ <https://reform-monitor.org/wp-content/uploads/2025/05/Reform-agenda-Albania.pdf>

Gjithashtu, së fundmi Agjencia Shqiptare e Kadastrës (ASHK) ka hartuar Strategjinë e Komunikimit² me synim rindërtimin e besimit publik dhe përafrimin e mëtejshëm të sistemit të regjistrimit të pronave të Shqipërisë me standardet e BE-së.

Megjithatë, pavarësisht dinamikave pozitive në drejtim të digjitalizimit dhe disa përmirësimeve administrative, sfida kryesore vazhdon të mbetet mungesa e regjistrimit fillestar gjithëpërfshirës, unik dhe të konsoliduar të tokës. Përfundimi i këtij procesi është një domosdoshmëri për të trajtuar pasiguritë e mbetura ligjore dhe për të ecur drejt një mjedisi të parashikueshëm dhe tërheqës për të gjithë investitorët. Në parim, nga ana strategjike, përfundimi i regjistrimit hap perspektiva pozitive në dy fusha kryesore të zhvillimit ekonomik: a) zhbllokimin e potencialit në sektorin e bujqësisë; dhe b) rritjen e standartit të ofertës për investime, kryesisht si rezultat i finalizimit të regjistrimit formal dhe inventarizimit të pronave shtetërore në të gjitha nivelet qeverisëse, e konsideruar si një parakusht për transformimin e politikave të promovimit të investimeve.

Duke u bazuar në progresin e mësipërm, kjo analizë mbështetet në një perspektivë të përditësuar të sektorit privat (një anketë me 146 kompani) dhe synon të optimizojë potencialin

ekonomik të pronës, si dhe të kontribuojë në përpjekjet aktuale të vendit në drejtim të Agjendës së Reformave të BE-së. Analiza merr në konsideratë shqetësimet e anëtarëve të biznesit të Këshillit të Investimeve (KI) për vitin 2026, punën e KI në vitin 2019,³ si dhe progresin e kufizuar të disa rekomandimeve të mëparshme.⁴ Ajo evidenton sfidat dhe paraqet rekomandime 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 përshtypshëm 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.

Gjithashtu, në vijim të diskutimeve gjatë takimit të fokus grupit mbi nivelin e pritshëm të aksesit në të dhënat e pronës mbi tokën dhe tarifën kadastrale të pritshme, në Aneksin A paraqitet një shënim shpjegues, i cili evidenton disa praktika aktuale evropiane dhe rajonale (Kroacia dhe Serbia), për shqyrtim të mëtejshëm nga partnerët e interesuar të biznesit.

³ <https://www.investment.com.al/sq/mbledhje-plenare/> - Mbledhja 16

⁴ <https://www.investment.com.al/sq/raporte-monitorimi/>

² www.ashk.gov.al

METODOLOGJIA

Sekretariati ka ndërmarrë hapat e mëposhtëm për të identifikuar sfidat me të cilat përballen bizneset lidhur me sigurinë juridike të pronës dhe regjistrimin e saj.

- Shqyrtimi i dokumenteve* të strategjive kombëtare, vlerësimeve ndërkombëtare dhe raporteve të palëve të interesuara që lidhen me reformën e regjistrimit të pronës në Shqipëri. Ky proces ka sintetizuar burimet kryesore për identifikimin e sfidave dhe boshllëqeve në fushën e të drejtave të pronësisë, duke u fokusuar në aspektet ligjore, institucionale dhe operacionale të sistemit kadastral, si dhe ka evidentuar fushat prioritare për t'u reformuar, bazuar në një analizë krahasuese midis angazhimit politik dhe progresit të zbatimit.
- Analizë e çështjeve të ngritura* nga biznese individuale dhe shoqata biznesi, të paraqitura pranë Sekretariatit gjatë periudhës 2015–2025.
- Statusi i rekomandimeve* të miratuara në lidhje me "Sigurinë Juridike mbi Pronën" gjatë Mbledhjes XVI të KI-së, të zhvilluar më 30 maj 2019, si dhe i rekomandimeve të tjera të KI-së që lidhen me pronësinë.
- Anketa e Sekretariatit (mars 2026)* – Një pyetësor i strukturuar online u shpërnda në bashkëpunim me Dhomën Kombëtare të Noterisë, Shoqatën Kombëtare të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme të Shqipërisë (NAREA), Dhomën e Tregtisë dhe Industrisë Tiranë, Dhomën Ekonomike të Gruas (DHEG), dhe u plotësua në mënyrë anonime nga 146 biznese të përzgjedhura rastësisht.
- Konsultime të drejtpërdrejta* me përfaqësues të ASHK, Agjencisë për Mbështetjen e Vetqeverisjes Vendore (AMVV), Dhoma Amerikane e Tregtisë (AMCHAM), NAREA, Delegacioni i BE-së, UNOPS dhe aktorë të tjerë përkatës.
- Një takim i fokusuar me ekspertë dhe shoqata biznesi* u zhvillua më 7 prill 2025, në Tiranë, me 21 pjesëmarrës që përfaqësonin ASHK, Agjencinë Shqiptare të Zhvillimit të Investimeve (AIDA), Dhomën Kombëtare të Noterisë, Dhomën e Tregtisë dhe Industrisë Tiranë, Shoqatën e Ndërtuesve, NAREA, Shoqatën e Investitorëve të Huaj në Shqipëri (FIAA), AMCHAM, Shoqatën e Agroturizimit, Këshilltarin e Ministrit të Shtetit dhe Kryenegociatorit të Shqipërisë, dhe aktorë të tjerë përkatës.

KONTEKSTI

1. RAPORTE NDËRKOMBËTARE

Konteksti politik dhe institucional për reformën e regjistrimit të pronave në Shqipëri formësohet nga një sërë strategjish kombëtare, vlerësimesh ndërkombëtare dhe raportesh të palëve të interesuara, **të cilat theksojnë rëndësinë e të drejtave të sigurta dhe transparente të pronës në zhvillimin ekonomik dhe integrimin evropian.** Kornizat kryesore—përfshirë Strategjinë Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim Evropian 2022–2030 dhe Programin e Reformave Ekonomike 2025–2027—**të cilat vënë në pah nevojën për përfundimin e regjistrimit fillestar të pronave, avancimin e digjitalizimit të plotë të sistemeve kadastrale dhe përmirësimin e saktësisë së të dhënave, me qëllim forcimin e sigurisë juridike, uljen e kostove të transaksioneve dhe mbështetjen e investimeve.**

Njëkohësisht, vlerësimet e fundit, si Raporti i Progresit i BE-së 2025 dhe Deklarata për Klimën e Investimeve 2025 e Departamentit të Shtetit të SHBA-së, **theksojnë sfida të vazhdueshme, përfshirë rreziqet e korrupsionit, regjistrimin e paplotë dhe të paqëndrueshëm, dokumentacionin e vjetëruar dhe zbatimin e dobët të të drejtave të pronësisë.**

Strategjia Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim 2022–2030⁵

Strategjia e identifikon regjistrimin gjithëpërfshirës dhe të saktë të pronave si thelbësor për garantimin e sigurisë juridike, nxitjen e rritjes ekonomike dhe avancimin e integritetit evropian. Ajo i jep përparësi përfundimit të regjis-

trimit fillestar të pasurive të paluajtshme, digjitalizimit të sistemit kadastral dhe përmirësimin e cilësisë së të dhënave, me synim rritjen e transparencës, uljen e mosmarrëveshjeve dhe thjeshtimin e shërbimeve për qytetarët dhe bizneset. Gjithashtu, strategjia fokusohet në forcimin e të drejtave të pronësisë, adresimin e çështjeve të trashëguara të pronësisë në përputhje me standardet e BE-së, si dhe promov-

5 <http://qgz.gov.al/eli/vendim/2023/02/22/88>

imin e konsolidimit të tokës për të reduktuar fragmentimin bujqësor, për të rritur produktivitetin dhe për të mbështetur zhvillimin e qëndrueshëm rural.

Programi i Reformave Ekonomike 2025–2027⁶

Reformat kadastrale që synojnë rritjen e transparencës dhe efikasitetit janë thelbësore për përmirësimin e klimës së biznesit, pasi ato garantojnë të drejta të qarta dhe të sigurta të pronësisë. Këto reforma shkojnë përtej modernizimit teknik, duke forcuar mënyrën se si të drejtat e pronës dokumentohen, mbrohen dhe transferohen. Të drejtat e qarta të pronësisë dhe sistemet efikase të regjistrimit reduktojnë kostot e transaksioneve, përmirësojnë shpërndarjen e tokës dhe pasurive të paluajtshme, lehtësojnë aksesin në financim përmes përdorimit të pronës si kolateral—veçanërisht për ndërmarrjet mikro, të vogla dhe të mesme (NMVM)—dhe sigurojnë bazën ligjore të nevojshme për vendimmarrje afatgjata të investimeve vendase dhe të huaja.

Raport Progresi i BE 2025⁷

Gjetjet kryesore evidentojnë korrupsion në ofrimin e shërbimeve, paqartësi në pronësi, mbivendosje kufijsh dhe varësi nga dokumentacioni në letër ose i vjetëruar, të cilat të gjitha çenojnë sigurinë juridike dhe zhvillimin ekonomik. Në përgjigje të kësaj situatë, ASHK ka miratuar një plan-veprimi për vitin 2025 për përfundimin e digjitalizimit deri në vitin 2026 dhe regjistrimin fillestar të pronave deri në vitin 2028, ndërkohë që procesi i legalizimit të ndërtimeve

6 <http://qgz.gov.al/eli/vendim/2025/01/22/46>

7 [Albania 2025 Report](https://www.state.gov/reports/2025-investment-climate-statements/albania/)

informale ka avancuar, me 64% të aplikimeve të miratuara. Megjithë përpjekjet reformuese, regjistrimi i titujve të pronësisë mbetet i paplotë dhe i paqëndrueshëm, dhe ndonëse digjitalizimi ka nisur, progresi ka qenë i ngadaltë dhe i pabarabartë, duke vijuar të pengojë investimet. Rekomandimet kërkojnë forcimin e zbatimit të masave të integritetit në institucionet e ekspozuara ndaj korrupsionit, veçanërisht në ASHK, si dhe zbatimin më të plotë të rekomandimeve të papërbushura të Komisionit Evropian. Veprimet prioritare përfshijnë përshejtimin e regjistrimit fillestar të pronave, përfundimin e digjitalizimit të titujve, dokumenteve dhe hartave, përmirësimin e saktësisë dhe cilësisë së të dhënave kadastrale, si dhe rritjen e transparencës dhe cilësisë së shërbimeve. Nevojiten gjithashtu përpjekje të mëtejshme për avancimin e proceseve të kompensimit të pronës dhe garantimin e të drejtës për një proces të rregullt ligjor në rastet e shpronësimit. Megjithëse kuadri ligjor është në masë të madhe i konsoliduar, gëzimi efektiv i të drejtave të pronës mbetet i kufizuar për shkak të regjistrimit të paplotë, digjitalizimit të pjesshëm dhe boshllëqeve të konsiderueshme në verifikimin e të dhënave.

Deklarata për Klimën e Investimeve 2025 e Departamentit të Shtetit të SHBA-së⁸

Sipas raportit, individët dhe investitorët përballen me sfida të konsiderueshme në mbrojtjen dhe zbatimin e të drejtave të pronës në Shqipëri. *“...Pavarësisht përmirësimeve në sistemin e regjistrimit, gjendja e pamjaftueshme e të dhënave mbetet një rrezik për sigurinë e titujve të*

8 <https://www.state.gov/reports/2025-investment-climate-statements/albania/>

pronësisë dhe një pengesë për investimet". Sektori i pronës perceptohet nga publiku si një nga më të ekspozuarit ndaj korrupsionit. Procedurat e regjistrimit të pronave dhe pajisja me tituj pronësie mbeten ende të ndërlikuara dhe të prirura ndaj korrupsionit të përhapur.

2. RAPORTET E DHOMAVE TË TREGTISË

Perspektiva plotësuese nga Libri i Bardhë i FIAA-s 2025–2029, AmCham dhe NAREA evidentojnë më tej mangësi operacionale, boshllëqe ligjore, probleme me cilësinë e të dhënave dhe transparencë të kufizuar në ofrimin e shërbimeve. Së bashku, këto burime paraqesin një panoramë të qëndrueshme: ndonëse kuadri ligjor dhe strategjik është në masë të madhe i konsoliduar, mbeten boshllëqe të konsiderueshme në zbatim, veçanërisht në përfundimin e regjistrimit, garantimin e besueshmërisë së të dhënave, përmirësimin e integritetit institucional dhe ofrimin e shërbimeve kadastrale efikase dhe të orientuara ndaj qytetarit.

Libri i Bardhë i FIAA-s 2025-2029⁹

Ai thekson sfidat e vazhdueshme dhe reformat e nevojshme në mjedisin e biznesit në Shqipëri, duke përfshirë çështjet që lidhen me të drejtat e pronës si pjesë e vlerësimit të përgjithshëm të klimës së investimeve. Libri i Bardhë paraqitet si një dokument politikash i strukturuar dhe i bazuar në evidencë, që përfaqëson zërin kolektiv të investitorëve të huaj. Sa i përket pronës, Libri i Bardhë identifikon problematika specifike në legjislacionin që lidhet me regjistrimin e pronës, konkretisht: (a) kompensimin për dëmet që rrjedhin nga

veprimtaritë kadastrale; (b) ofrimin në kohë të shërbimeve kadastrale; dhe (c) regjistrimin e hipotekave dhe transferimin e pronës.

Në vijim, Libri i Bardhë paraqet një grup rekomandimesh: (a) të përfshihen dispozita të detajuara në Ligjin nr. 111/2018, duke përcaktuar qartë dëmet që rrjedhin nga veprimtaritë kadastrale dhe procedurat përkatëse të kompensimit; (b) të krijohet një Komitet Monitorimi dhe një platformë ndërvepruese pranë ASHK-së, me qëllim garantimin e ofrimin në kohë të shërbimeve dhe menaxhimin e ankesave të aplikantëve; (c) të shfuqizohet paragrafi 4 i nenit 56 të Ligjit nr. 111/2018, për të harmonizuar regjistrimin e hipotekave me Kodin Civil, duke mundësuar transferimin e pronës edhe në prani të hipotekave ekzistuese.

Dhoma Amerikane e Tregtisë në Shqipëri (AmCham)¹⁰

Çështjet e identifikuara lidhen me shtyllat e mëposhtme: (a) *progresi i regjistrimit fillestar*; (b) *digjitalizimi – cilësia e shërbimeve digjitale në raport me koston*; (c) *procesi i regjistrimit të pronave shtetërore – problematika në nivel lokal, taksimi dhe përdorimi nga investitorët*; (d) *"Paketa e Maleve"*; (e) *integriteti, cilësia e shërbimit, parandalimi i praktikave korruptive dhe ndërveprimi me ASHK-në*.

¹⁰ AmCham i ka paraqitur Sekretariatit të KI një letër të strukturuar gjatë fazës së konsultimit, në lidhje me gjetjet dhe rekomandimet e anëtarëve të saj për sa i përket sigurisë juridike të pronës në Shqipëri. Informacioni i plotë dhe i detajuar jepet në Aneksin C.

⁹ <https://fiaalbania.al/wp-content/uploads/2026/01/FIAA-White-Book-2025-2029-2.pdf>

Disa nga rekomandimet e propozuara janë: (i) regjistri publik kadastral duhet të jetë plotësisht digjital dhe i aksesueshëm për publikun; (ii) të rishikohet dhe forcohet përgjegjësia profesionale e noterëve për të parandaluar regjistrimet e dyfishta dhe për të garantuar siguri juridike; (iii) të forcohet regjistrimi kadastral dhe siguria ligjore e tokës për "Paketën e Maleve", veçanërisht përmes përmirësimit të koordinimit ndër-institucional ndërmjet bashkive, ASHK-së dhe autoriteteve qendrore; dhe (iv) të parandalohet korrupsioni dhe të sigurohet etika profesionale brenda ASHK-së përmes krijimit të mekanizmave të kontrollit të brendshëm, rishikimit periodik të procedurave dhe standardizimit të përgjigjeve të ASHK-së mbi baza ligjore.

3. ÇËSHTJET E REFERUARA NGA KOMUNITETI I BIZNESIT GJATË PERIUdhës 2015–2025

Bizneset kanë theksuar vazhdimisht gjatë viteve (veçanërisht në vitin 2019) çështje që lidhen me sigurinë e pronës dhe procedurat përkatëse të regjistrimit. Problemet kryesore përfshijnë pengesa në regjistrimin e kontratave (si kontratat 1-euro, Akti i Marrjes së Tokës në Pronësi (AMTP) dhe marrëveshjet koncesionare), mungesë koordinimi ndërmjet bashkive dhe Kadastrës, harta dhe të dhëna pronësie të pasakta ose të fragmentuara, si dhe mbivendosi pronash me paqartësi ligjore. Proceset vlerësoheshin si të ngadalta dhe joefikase, përfshirë shërbimin "Fast Track" për bankat dhe përpunimin e dosjeve për zhvilluesit, duke sjellë vonesa dhe gabime. Në përgjithësi, sistemi është perceptuar si i fragmentuar, jo i unifikuar dhe i ngadaltë, duke krijuar pasiguri dhe vështirësi si për investitorët ashtu edhe për qytetarët.

4. PROCESI I REGJISTRIMIT TË PRONAVE NË SHIFRA¹¹

REGJISTRIMI FILLESTAR

Nga **3,058** zona kadastrale në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë, procesi i regjistrimit fillestar është përfunduar për **2,799 zona (91.5%)**. Nga ky total, 259 zona kadastrale (8.5%) mbeten për t'u regjistruar. Aktualisht, 123 zona kadastrale janë pranë përfundimit të procesit të regjistrimit, i cili pritet të finalizohet deri në fund të qershorit 2026, duke e çuar mbulimin kombëtar në afërsisht **95.5% brenda vitit 2026**.

DIGJITALIZIMI I KARTELAVE TË PRONËS

Nga një total prej **4,076,000** regjistrash manualë, **3,620,898** janë digjitalizuar deri në mars 2026, duke përfaqësuar afërsisht **90%** të totalit. Numri i regjistrave që mbeten për t'u digjitalizuar është 455,102 (11.2%). Procesi i digjitalizimit pritet të përfundojë plotësisht deri në fund të qershorit 2026, duke shënuar përfundimin e tranzicionit në të gjithë vendin drejt një sistemi plotësisht digjital të regjistrimit të pronave.

REGJISTRIMI I AMTP-VE

Sipas të dhënave të administruara nga drejtoritë vendore të ASHK-së, numri total i certifikatave për tokën bujqësore, deri në shkurt 2026, është 117,799.

¹¹ Vetëm sipas të dhënave zyrtare të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, të dhëna më 6 prill 2026.

PROCEDURAT E LEGALIZIMIT TË DHENA

LEJE LEGALIZIMI 2006 - 2025
293,013

PËRJASHTIME/ VENDIME PËR MOS-
LEGALIZIM 2006- 2025
6,082

LEGALIZIME + MOS-LEGALIZIME
2006-2025
297,196

Shënim i Sekretariatit: Sipas ASHK-së gjatë takimit të fokusuar me ekspertë dhe shoqata biznesi, ekziston ende një stok prej 130,000–150,000 aplikimesh për leje legalizimi (me një numër të pacaktuar pronash), të cilat aktualisht janë në procedura vlerësimi në vazhdim.

Burimi: Agjencia Shtetërore e Kadastrës

Sekretariati nuk arriti të gjejë asnjë të dhënë të publikuar të agreguar lidhur me numrin dhe përqindjen e pronave shtetërore në pronësi të institucioneve dhe bashkive që janë të regjistruara dhe/ose të paregjistruara në ASHK. Sipas bizneseve, veçanërisht atyre që operojnë në sektorin e agroturizmit ose në zonat rurale, bashkitë shfaqin pasivitet në konsolidimin e inventarit të pronave të tyre dhe në nisjen e procesit të regjistrimit të këtyre pronave. Në analizën e vitit 2019, Sekretariati ka evidentuar arsyet për këtë situatë, si: pamundësia për të përgatitur dokumentacionin përkatës për shkak të mungesës së topografëve të licencuar në territorin e juridiksionit të tyre; buxhetet e kufizuara për të kryer aplikimet dhe pagesat e tarifave përkatëse në ASHK; si dhe mungesa e

interesit për zhvillimin e disa aseteve, të cilat janë të degraduara dhe për të cilat nuk ka interes ekonomik nga aktorët privatë.

5. MOMENTUMI PËR PËRSHPEJTIMIN E TË DREJTAVE TË PRONËS – AGJENDA KOMBËTARE E REFORMËS 2024–2027¹²

Objektivi i parë i Agjendës Kombëtare të Reformave (NRA) është konsolidimi i reformave që mbështesin transformimin e mëtejshëm të Shqipërisë në një ekonomi të qëndrueshme dhe konkurruese, të udhëhequr nga qeverisje ekonomike transparente, infrastrukturë efikase dhe një kuadër ligjor të favorshëm për tërheqjen e investimeve dhe rritjen e eksporteve, në përputhje me *acquis* të BE-së dhe praktikat më të mira. Një nga nismat kryesore nën këtë objektiv parashikon: “Sigurimin e transparencës dhe efikasitetit në shërbimet kadastrale për investitorët, bizneset dhe qytetarët, së bashku me politika publike gjithëpërfshirëse për menaxhimin e tokës dhe pronës”. Një progres i detajuar mbi hapat e parashikuar në NRA dhe në Udhërrëfyesin e ASHK-së për digitalizimin paraqitet në Aneksin D.

Nga monitorimi dhe verifikimi i NRA-së rezultoi se ASHK ka miratuar Planin e Integritetit për institucionin 13 si dhe Udhërrëfyesin e Digitalizimit të ASHK-së 2025–2028¹⁴. Ky i fundit është edhe më ambicioz në lidhje me afatet e digitalizimit, duke synuar arritjen e 95% të regjistrimit fillestar të zonave kadastrale deri më 30 qershor 2026, si dhe regjistrimin e plotë (100% të zonave kadastrale) deri në dhjetor 2028.

¹² <https://saspac.gov.al/agjenda-e-reformave-plani-i-rritjes/>

¹³ <https://www.ashk.gov.al/plani-i-integritetit-per-agjencine-shtetere-te-kadastres-2/>

¹⁴ <https://www.ashk.gov.al/wp-content/uploads/2025/07/Udherrefyesi-i-Digitalizimit-te-Agjencise-Shtetere-te-Kadastres.pdf>

KUADRI LIGJOR DHE INSTITUCIONAL

1. TË DREJTA TË QARTA TË PRONËSISË SI GARANCI PËR INVESTITORËT

Të drejtat e konsoliduara dhe të regjistruara qartë të pronës në Shqipëri lidhen drejtpërdrejt me rritjen e investimeve vendase dhe të huaja, pasi investitorët kërkojnë siguri juridike dhe regjistrim të besueshëm të pronës. Siguria ligjore mbi pronësinë është thelbësore për tërheqjen dhe mbajtjen e investitorëve vendas dhe të huaj, duke garantuar stabilitet të tregut dhe duke forcuar besimin në kuadrin ekonomik të vendit. Herë pas here, Qeveria Shqiptare ka ndërmarrë përpjekje për të ofruar dhe zgjeruar garancitë për investitorët e huaj, veçanërisht përmes ndryshimeve në Ligjin nr. 7764/1993 “Për Investimet e Huaja”, i cili në vitin 2010 zgjeroi garancitë shtetërore duke futur mbrojtje shtesë ligjore për investitorët që angazhojnë mbi 10 milionë euro dhe janë të përfshirë në mosmarrëveshje gjyqësore me palë të treta private, në kuadër të një mekanizmi të veçantë të mbrojtjes shtetërore, fil-

limisht i parashikuar deri më 31 dhjetor 2014. Këto mbrojtje u forcuan më tej me ndryshimet pasuese në vitin 2017, të cilat zgjatën afatin deri më 31 dhjetor 2018 dhe e harmonizuan regjimin me Ligjin nr. 55/2015 “Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë”, duke siguruar që investitorët me status strategjik të përfitojnë automatikisht nga këto masa mbrojtëse të zgjeruara dhe procedura të përshpejtuara. Ndërsa ndërhyrje të tilla janë mirëpritur nga disa si një mjet për të rritur besimin e investitorëve dhe për të përshpejtuar zhvillimin ekonomik, ato janë konsideruar gjithashtu të debatueshme, me kritikët që argumentojnë se këto masa mund të krijojnë perceptime të favorizimit dhe trajtim të pabarabartë midis investitorëve. Megjithatë, pavarësisht se zgjidhja e plotë e sfidave të regjistrimit të pronës kërkon reforma afatgjata, mbeten të nevojshme masa të menjëhershme dhe prioritare për forcimin e sigurisë ligjore, përmirësimin e qeverisjes dhe harmonizimin e reformës së pronës me objektivin strategjik të Shqipërisë për forcimin e mjedisit të investimeve.

2. REFORMA NË LEGJISLACION – PRITSHMËRITË KUNDREJT ARRITJEVE NGA KËNDVËSHTRIMI I BIZNESIT

A. Reforma Institucionale

Ligji nr. 111/2018 “Për Kadastrën” krijoi Agjencinë Shtetërore të Kadastrës (ASHK) duke konsoliduar disa institucione më parë të ndara (kadastra, inventari i pronës shtetërore, zyra e legalizimeve, etj.) në një trup të vetëm, me qëllim regjistrimin e të gjitha pasurive të paluajtshme dhe të drejtave ligjore në një sistem të unifikuar. Një agjenci e centralizuar synonte të përmirësonte efikasitetin, të reduktonte mbivendosjet dhe të thjeshtonte proceset e të drejtave të pronës. Qëllimi ishte modernizimi i sistemit kadastral, bërja e të dhënave të pronës më konsistente dhe më të besueshme, si dhe mbështetja e digjitalizimit. ASHK është krijuar dhe është funksionale, por sfidat e zbatimit mbeten, përfshirë vonesat në përfundimin e regjistrimit fillestar në disa zona kadastrale dhe boshllëqe në garancitë ligjore, si p.sh. lëshimi jo gjithmonë konsistent i certifikatave dhe kërkesa për dokumentacion shtesë në praktikë.

B. Regjistrimi i pronave dhe digjitalizimi i pasurive të paluajtshme

Regjistrimi i plotë kadastral i pasurive të paluajtshme në të gjithë Shqipërinë, në kuadër të një sistemi modern dhe digjital, ishte parashikuar të realizohej me përfundimin e procedurave sistematike dhe zëvendësimin e regjistrave të fragmentuar të trashëguar nga e kaluara. Regjistrimi synonte të korrigjonte pasaktësitë historike dhe të siguronte një regjistër kombëtar të besueshëm. Është bërë progres i konsiderueshëm, ku rreth 90% e zonave kadastrale kanë kaluar procesin e regjistrimit fillestar dhe digjitalizimit të të dhënave. Megjithatë, disa zona

kadastrale mbeten ende të paregjistruara. Në disa raste, zyrat kadastrale ende kërkojnë dokumentacion shtesë nga qytetarët, gjë që ul nivelin e thjeshtimit të procedurave të regjistrimit, siç ishte synuar fillimisht.

Ligji nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë” (që rrjedh nga e njëjta paketë reformash) ishte hartuar për të përmbyllur procedurat tranzitore si legalizimi i ndërtimeve informale, lëshimi i titujve të pronësisë, inventarizimi i pronave shtetërore dhe private, si dhe zgjidhja e kërkesave të trashëguara. Pritshmëritë ishin krijimi i një kuadri ligjor që do të mbyllte proceset “kalimtare” të pazgjidhura që kanë vazhduar që nga periudha post-komuniste, me synimin për të reduktuar pretendimet e pazgjidhura dhe për të rritur sigurinë juridike mbi statusin e pronës. Në praktikë, zgjidhja sistematike e çështjeve të titujve tranzitorë është ngadalësuar. Procesi fillimisht parashi-kohej të përfundonte deri në vitin 2028, por aktualisht pritet që finalizimi i tij të zgjasë më tej.

3. NDËRTHURJA E REFORMAVE TË REGJISTRIMIT TË PRONËS ME REFORMA TË TJERA

A. Paketa e maleve

Paketa e Maleve është një nismë ligjore dhe zhvillimore e Qeverisë¹⁵ që synon të nxisë investimet në zonat malore, të rigjallërojë ekonominë rurale, të zhvillojë turizmin, bujqësinë dhe aktivitetet lokale. Iniciativa, synon të adresojë problematikat e zhvillimit kryesisht në zonat malore të cilat përballen me vështirësi në dhënien e lejeve për ndërtim dhe zhvillim, për shkak të problemeve me pronësinë e tokës, një pjesë e së cilës nuk është regjistruar saktë në kadastrë.

¹⁵ [Ligji 20/2025 dhe Udhëzimi Nr.2 datë 15.10.2025](#)

Shumë prona faktikisht përdoren nga individë ose familje që nuk kanë dokumente të rregullta pronësie, çka i bën këto toka të papërdorshme për investime dhe të paregjistrueshme nga bashkitë për qëllime zhvillimi. Paketa synon forcimin e kohezionit social, rimëkëmbjen ekonomike të zonave malore, rritjen e të ardhurave bashkiake, nxitjen e investimeve dhe frenimin e emigracionit¹⁶. Përmes një procesi të thjeshtuar administrativ, ligji i ri:

- » Lejon që poseduesit jopronarë të regjistrohen ligjërisht pas një verifikimi të thjeshtuar nga bashkia
- » Lejon dhënien e pronësisë me çmim simbolik (1 euro) për ata që kanë plan zhvillimi dhe e marrin lejen përkatëse
- » Parashikon përjashtim nga disa taksa për 10 vjet (TVSH, tatimi mbi të ardhurat, taksa infrastrukture) për 500 aplikuesit e parë
- » Synon që toka e mbetur e pashfrytëzuar të kthehet në një burim aktiv të zhvillimit lokal.

Aktualisht, një pjesë e bashkive kanë identifikuar zonat me përparësi për zhvillimin e ekonomisë malore në juridiksionin e tyre, të cilat janë shpallur si të tilla me vendime të Këshillit të Ministrave. Mbetet për t'u parë në praktikë efektiviteti i të gjitha procedurave të parashikuara dhe vlerësimi i impaktit në afatmesëm të kësaj iniciative.

B. Kadastra Fiskale – Progres pa përfundim ende

Kadastra fiskale është një sistem i centralizuar digjital i projektuar për të konsoliduar të dhënat

¹⁶ <https://www.paketaemaleve.gov.al/about>

mbi pronat dhe për të mbështetur një sistem transparent dhe të saktë të taksimit të pasurive të paluajtshme, veçanërisht për ndërtesat dhe për taksimin e ardhshëm të bazuar në vlerën e tregut. Megjithëse u prezantua në vitin 2017, sistemi ka mbetur në masë të madhe jo plotësisht operacional për shkak të mungesës së plotësisht të të dhënave nga bashkitë dhe vonesave në integrimin e sistemeve kryesore shtetërore. Në disa raste, Sekretariati ka ndjekur ecurinë e procesit me Drejtorinë e Përgjithshme të Kadastrës Fiskale (DPKT), e cila ka qenë mbështetëse dhe ka informuar mbi progresin e reformës. Një vendim i Qeverisë i vitit 2026¹⁷ ka formalizuar sistemin si bazë të dhënash shtetërore, duke kërkuar që bashkitë ta përdorin atë për administrimin e taksës së ndërtesave dhe duke mundësuar integrim më të mirë të të dhënave, mbikëqyrje dhe rritje të llogaridhënies. Megjithëse vendimi për kadastrën fiskale përbën një hap të rëndësishëm përpara, reforma ligjore në këtë fushë është ende në zhvillim:

- » Po hartohet një ligj i ri për tatimin mbi pasuritë e paluajtshme, i harmonizuar me standardet evropiane, me mbështetje ndërkom-bëtare (p.sh. partnerë suedezë). Ai pritet të miratohet gjatë vitit 2026.
- » Reforma më e gjerë synon kalimin e Shqipërisë nga sistemi i vjetër i bazuar në sipërfaqe ose çmime mesatare reference, drejt një sistemi tatimor të bazuar në vlerën e tregut, me zbatim të plotë të parashikuar për vitin 2028 për ndërtesat dhe 2030 për tokën.

¹⁷ <http://qbz.gov.al/eli/vendim/2026/01/28/56>

GJETJE KRYESORE DHE ANALIZA

Seksioni në vijim paraqet në mënyrë të detajuar gjetjet kryesore, duke integruar çështjet sistematike të identifikuar përmes analizës së Sekretariatit të KI-së me shqetësimet specifike të ngritura nga komuniteti i biznesit gjatë proceseve të konsultimit, të mbështetura nga të dhëna sasiore dhe cilësore të mbledhura përmes një ankete të fokusuar në procesin e regjistrimit të pronave dhe ofrimin e shërbimeve digjitale në këtë fushë.

1. Kadastra digjitale dhe kërkesat për më shumë akses: Janë bërë përmirësime të rëndësishme në modernizimin e administrimit të tokës dhe pronës përmes digjitalizimit të plotë, rritjes së transparencës dhe integrimit të sistemeve të të dhënave gjeohapësinore. Megjithatë, aktualisht mbetet një hendek midis ambicies së politikave për modernizimin e sistemit të regjistrimit të pronës përmes një kadastrë digjitale të besueshme, të aksesueshme nga individët dhe subjektet juridike, dhe zbatimit të saj në praktikë. Intervistat e fundit, takimet direkte dhe takimi i

fokusuar kanë konfirmuar një interes në rritje nga grupet e interesit (bankat, sektori i pasurive të paluajtshme, dhomat e tregtisë, etj.), si dhe nga publiku dhe biznesi, për të pasur akses në kohë reale në të dhënat kadastrale dhe për të verifikuar statusin e pronës dhe pronave të tyre.

Reforma 2018–2019 parashikonte një sistem kadastral plotësisht digjital, të integruar dhe transparent, me shërbime të shpejta dhe akses online. Kadastra Digjitale u krijua si një përpjekje për të adresuar përfundimisht çështjet që lidhen me transparencën dhe

sigurinë juridike përmes: (i) reduktimit të mosmarrëveshjeve pronësore duke siguruar të dhëna të sakta dhe të verifikuara; (ii) rritjes së besimit në regjistrat e pronësisë; dhe (iii) ofrimin të një statusi të qartë ligjor për tokën dhe ndërtesat. Me miratimin e Ligjit nr. 111/2018 dhe plotësimin e tij me aktet nënligjore, është vendosur baza për krijimin e një kadastrë digjitale online, të aksesueshme nga persona fizikë dhe juridikë, vendas dhe të huaj, duke mundësuar verifikimin në kohë reale të statusit ligjor të një pasurie të paluajtshme.

Në mënyrë specifike, neni 28, konkretisht paragrafët 2 dhe 3 të ligjit, parashikojnë se: *“Personave juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, mund t’u jepet kodi i hyrjes dhe e drejta e marrjes së ekstrakteve të të dhënave, në mënyrë të drejtpërdrejtë nga kadastra digjitale, duke garantuar teknikisht pamundësinë e manipulimit të saj nëpërmjet sistemit elektronik. E drejta e hyrjes dhe e marrjes së ekstrakteve sigurohet edhe nëpërmjet portalit unik qeveritar, shumëfunksional. Personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, që kanë të drejtën për të pasur akses në sistemin elektronik apo në portalin unik qeveritar shumëfunksional, mund të marrin ekstrakte/dokumente elektronike pronësie në mënyrë të drejtpërdrejtë, pasi kanë marrë pëlqimin e subjekteve, që figurojnë të regjistruar si pronarë të pasurisë së paluajtshme.”*

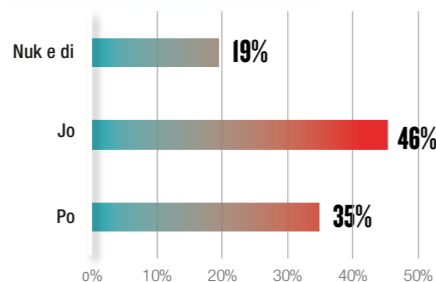
Megjithëse kuadri ligjor për kadastrën dhe regjistrimin e pronës është tashmë i miratuar, në praktikë të drejtat e pronës mbeten ende të pasigurta për shkak të regjistrimeve jo konsistente dhe regjistrimit të paplotë (i cili, për hir të së vërtetës është ende në proces zbatimi), ndërsa të dhënat kadastrale nuk janë ende të aksesueshme për përdoruesit, përfshirë bankat

dhe sektorin e pasurive të paluajtshme, të cilët kanë shfaqur tashmë interes për të aksesuar Kadastrën Digjitale me qëllim financimi dhe kryerjen e transaksioneve që lidhen me pronat. Përmirësimi i aksesit në të dhënat kadastrale për të gjitha palët e interesuara ka qenë gjithashtu një nga rekomandimet e Komisionit të Posaçëm Parlamentar *“Për Thellimin e Reformave për Qeverisje të Mirë, Antikorrupsion dhe Sundimin e Ligjit për Shqipërinë 2030 në Bashkimin Evropian”*, në kuadër të Shtyllës II – Antikorrupsion. Sipas Dokumentit Analitik, në kuadër të rekomandimit 3, parashikohet *“...sigurimi i aksesit të hapur në të dhënat kadastrale duke bërë regjistrin e pasurive të paluajtshme të aksesueshëm për këdo që kërkon informacion ose ekstrakte prej tij”*, me synimin për të adresuar çështjen edhe nga këndvështrimi i parandalimit të korrupsionit në administrimin e të drejtave të pronës.

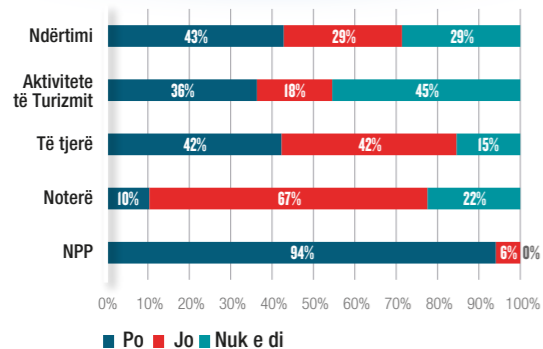
2. Zgjerimi i aksesit në një gamë më të gjerë sektorësh profesionalë mund të kontribuojë në rritjen e efikasitetit dhe përmirësimin e koordinimit të përgjithshëm, duke mundësuar ofrimin e shërbimeve më të shpejta dhe më efektive në të gjithë sistemin. Kjo qasje mbështetet nga rezultatet e anketës sonë më të fundit, sipas të cilave 35% e kompanive identifikojnë nevojën për zgjerimin e aksesit në bazën e të dhënave të ASHK-së përtej noterëve, duke përfshirë edhe palë të tjera kyçe të interesuara. Synimi kryesor i këtij zgjerimi është rritja e efikasitetit, përsheptimi i proceseve dhe forcimi i koordinimit institucional. Në këtë kontekst, mund të përmendim, ndër të tjerë, institucionet financiare (si bankat) edhe ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme.

Figura 1. Aksesit në databazën e ASHK-së

A mendoni se përveç noterëve, edhe palë të tjera mund të kenë akses në databazë të ASHK-së për të verifikuar paraprakisht në statusin e pronës tuaj (me konsensusin tuaj):



A mendoni se përveç noterëve, edhe palë të tjera mund të kenë akses në databazë të ASHK-së për të verifikuar paraprakisht në statusin e pronës tuaj (me konsensusin tuaj):



Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

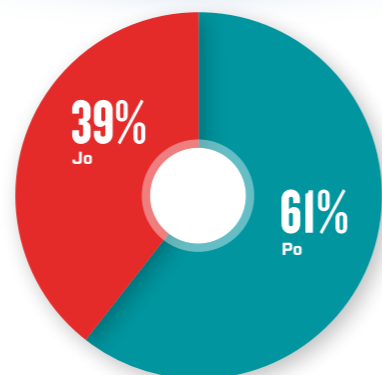
3. Evidentohet nevoja për unifikimin e procedurave dhe dokumentacionit kadastral, veçanërisht për shërbimet komplekse dhe aplikimet përkatëse. Duke u bazuar në përvojën praktike dhe rastet konkrete, bizneset theksojnë se rrjedha aktuale e proceseve do të përfitonte nga hartimi i manualeve operationale më të standardizuara, të cilat do të ofronin udhëzime të qarta mbi mënyrën e aplikimit për shërbimet kadastrale si edhe nga

vendosja e listave të detyrueshme të kontrollit për çdo shërbim, në tejkallim të informacionit aktualisht të disponueshëm në platformën e-Albania. Zbatimi i listave të kontrollit të standardizuara, së bashku me përdorimin e konventave të unifikuara për përgjigjet zyrtare, do të kontribuonte në përmirësimin e ndjeshëm të procesit. Një qasje e tillë do të reduktonte pasiguritë procedurale, do të ulte kostot administrative për sektorin privat, do të shkurtonte kohën e përpunimit dhe, në tërësi, do të përshpejtonte ofrimin e shërbimeve.

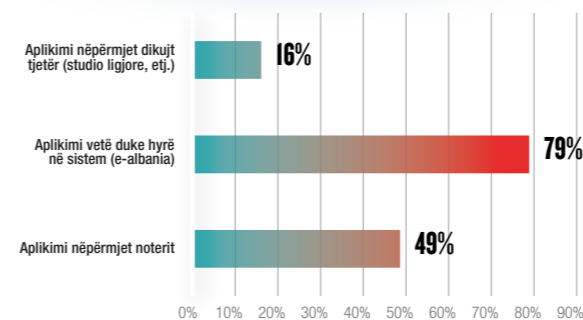
4. Ekzistenca e pagesave të përsëritura tregon nevojën për udhëzime më të qarta, procedura më të qëndrueshme dhe një nivel më të lartë transparence, me qëllim reduktimin e kostove të panevojshme për kompanitë. Sipas të dhënave, tre në pesë kompani raportojnë se kanë kryer pagesa më shumë se një herë për të njëjtin shërbim, dhe kjo prirje vihet re pavarësisht nëse aplikimi është paraqitur nga ekspertë apo në mënyrë të pavarur. Në veçanti, kompanitë që aplikojnë vetë përmes platformës e-Albania paraqesin një përqindje më të lartë të pagesave të përsëritura.

Figura 2. Pagesat e përsëritura

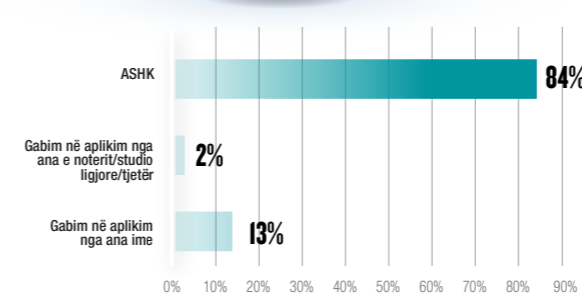
A keni paguar tarifa më shumë se 1 herë për të njëjtin shërbim?



A keni paguar tarifa më shumë se 1 herë për të njëjtin shërbim? Po



Nëse po, kjo për arsye të?



Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

Shumica e kompanive (84%) deklarojnë se pagesat e përsëritura lidhen kryesisht me problematikat që burojnë nga ASHK-ja dhe nga mungesa e informacionit të qartë dhe të plotë të vënë në dispozicion të publikut. Sipas tyre, gjatë procesit të aplikimit kërkohen shpesh dokumente shtesë përtej kërkesave fillestare, ndërsa informacioni i ofruar rezulton i paqartë ose i paqëndrueshëm, i shoqëruar edhe me ndryshime të herëpashershme në procedura. Këta faktorë, në tërësi, çojnë në kryerjen e pagesave të shumëfishta për të njëjtin shërbim.

5. Ndërkohë që aplikimet përmes platformës e-Albania edhe nëpërmjet noterëve kanë shënuar përmirësime në

drejtim të shpejtësisë, vendosja e një kuadri të formalizuar për monitorimin e performancës do të mundësonte sigurimin e përpunimit cilësor të aplikimeve brenda afateve të përcaktuara. Bizneset raportojnë vonesa në procedurat që lidhen me regjistrimin e pronave, si dhe mungesë qartësie në lidhje me afatet e përfitimit, çka kontribuon në perceptimin e një niveli të ulët efikasiteti në ofrimin e shërbimeve kadastrale dhe në një përvojë jo pozitive për përdoruesit. Duke u mbështetur në përmirësimet e sjella nga përdorimi i “numrit unik të ndjekjes”, Agjencia e Kadastrës mund të avancojë më tej duke përcaktuar afate të qarta për përfundimin e proceseve dhe duke standardizuar kohën e përpunimit, veçanërisht për shërbimet më komplekse.

6. Tarifat aktuale të shërbimeve kadastrale janë kryesisht me natyrë administrative. Futja e një strukture më të qartë tarifash mund të rrisë nivelin e transparencës që synon të arrijë ASHK. Deri më sot nuk është publikuar ndonjë metodologji mbi mënyrën se si përcaktohen tarifat kadastrale. Sipas ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, neni 63, “çdo shërbim kadastral i ofruar, përveç rasteve të veçanta të parashikuara në këtë ligj, i nënshtrohet një tarife.” Tarifat kadastrale përcaktohen përmes vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 389, datë 13.5.2020 “Për miratimin e listës dhe tarifave për shërbimet kadastrale” (i ndryshuar me vendimin nr. 1177, datë 24.12.2020; nr. 462, datë 31.7.2025). As ligji dhe as vendimi nuk parashikojnë një listë parimesh apo një metodologji të detajuar mbi mënyrën e përcaktimit të këtyre

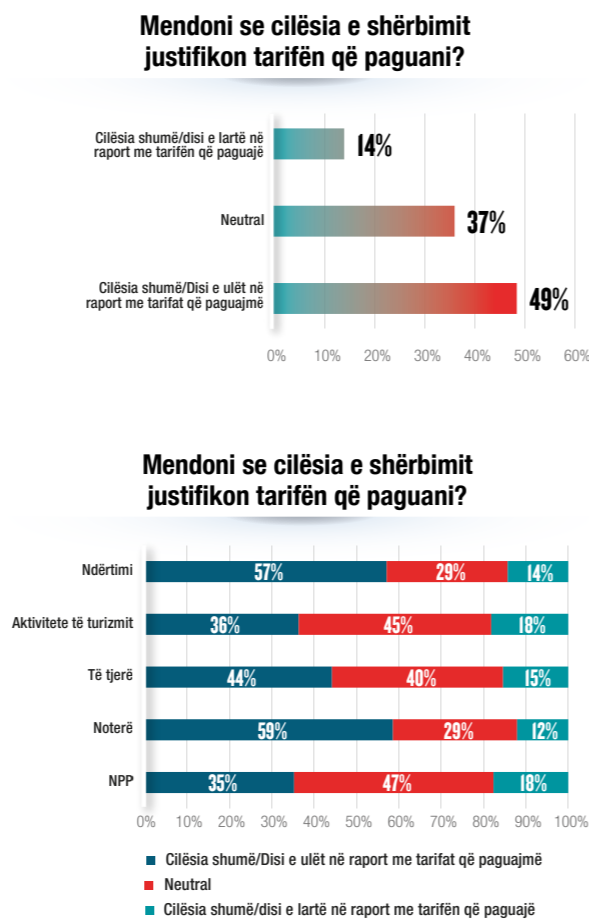
tarifave. Ato përcaktojnë vetëm listën e aplikimeve dhe tarifën përkatëse, të cilat në mënyrë të tërthortë duket se lidhen me kompleksitetin e aplikimeve dhe burimet e nevojshme administrative, por pa vendosur parime specifike mbi të cilat bëhet vlerësimi i tyre. Vendimi parashikon edhe listën e subjekteve të përjashtuara nga tarifën e shërbimeve kadastrale, si: prokuroritë; policia e shtetit; institucionet në fushën e rivlerësimit kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve; autoriteti përgjegjës për deklarimin dhe kontrollin e pasurive; autoriteti shtetëror përgjegjës për parandalimin e pastrimit të parave; autoriteti përgjegjës për administrimin e pasurive të sekuestruara dhe të konfiskuara; si dhe Avokatura e Shtetit. Sipas ligjit, këto tarifa subvencionohen nga buxheti i shtetit.¹⁸

Pa paragjykuar qëndrimet e ndryshme mbi nivelin e tarifave të aplikueshme—ku disa palë i konsiderojnë të larta dhe të tjera të arsyeshme—rritja e transparencës në përcaktimin dhe strukturimin e tyre do të kontribuonte në rritjen e llogaridhënies.

7. Sipas të dhënave të anketës, pothuajse një në dy kompani të anketuara e vlerëson cilësinë e shërbimit si të pamjaftueshme në raport me tarifën e paguar. Në të njëjtën kohë, vetëm 14% e kompanive konsiderojnë se cilësia e shërbimit i justifikon këto tarifa. Kjo prirje rezultoi në jetë e qëndrueshme edhe në perceptimet e noterëve.

¹⁸ Neni 63, paragrafi 3: “Për çdo shërbim të përjashtuar nga tarifa, Këshilli i Ministrave vendos për kompensimin e tarifës nga fondet e buxhetit të shtetit.”

Figura 3. Mospërputhja midis kostos dhe cilësisë



Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

8. Shqetësime mbi vlefshmërinë ligjore të akteve kadastrale të lëshuara vetëm me vulë elektronike. Shoqata Shqiptare e Bankave ka ngritur shqetësime lidhur me vlefshmërinë ligjore të akteve kadastrale të gjeneruara automatikisht nga sistemi kadastral. Sipas Udhëzimit të Drejtorit të Përgjithshëm të Kadastrës nr. 682, datë 30.05.2025, “Për miratimin e modelit të kërkesës për shërbimet kadastrale dhe procedurave standarde

për veprimet me regjistrin”, parashikohet që aktet kadastrale të gjeneruara automatikisht vetëm me vulë elektronike, të cilat vihen në dispozicion të qytetarëve, janë plotësisht të vlefshme ligjërisht dhe nuk kërkojnë nënshkrim elektronik.

Shoqata ka përcjellë shqetësimin e bankave në Shqipëri se kjo dispozitë është në mospërputhje me ligjin “Për Dokumentin Elektronik” dhe ligjin “Për Nënshkrimin Elektronik”, të cilët kërkojnë në mënyrë eksplicite përdorimin e nënshkrimit elektronik të kualifikuar për dokumentet elektronike, në mënyrë që ato të kenë vlefshmëri të plotë ligjore dhe fuqi provuese. Gjithashtu, kërkesa për nënshkrim elektronik parashikohet edhe në VKM nr. 782, datë 07.10.2020 “Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të të dhënave të përfshira në hartën kadastrale”. Meqenëse forma e aktit administrativ është element i detyrueshëm për vlefshmërinë dhe ligjshmërinë e tij, lëshimi i akteve kadastrale pa elementet formale të kërkuara mund të ekspozojë bankat dhe qytetarët ndaj mosmarrëveshjeve ligjore lidhur me kolateralin dhe legjitimitetin e dokumenteve.

Sekretariati analizoi dhe verifikoi kuadrin ligjor të mësipërm dhe konstatoi se ekziston një mospërputhje e qartë midis dispozitave të Udhëzimit nr. 682, paragrafi 12,¹⁹dhe legjislacionit në fuqi që rregullon nënshkrimin elektronik,²⁰ konkretisht me nenin 4 dhe dispozitat në vijim

¹⁹ Në lidhje me të dhënat kadastrale, kërkesa për shërbime kadastrale nuk kalon nëpër fazat e përshkruara në pikën 8 të këtij Udhëzimi, pasi akti kadastral gjenerohet automatikisht me vulë elektronike, duke mbajtur shënimin: “Ky dokument është gjeneruar dhe vulosur përmes një procedure elektronike nga një sistem automatik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)” dhe ka të njëjtën vlefshmëri ligjore dhe fuqi provuese si çdo dokument tjetër zyrtar.

²⁰ Ligji nr. 10273, datë 29.04.2010 “Për Dokumentin Elektronik” (i ndryshuar) është shfuqizuar me ligjin nr. 43/2023 “Për Qeverisjen Elektronike”.

të ligjit nr. 9880, datë 25.02.2008 “Për Nënshkrimin Elektronik” (i ndryshuar),²¹ si dhe me parashikimet e VKM nr. 782. Një dokument elektronik, për të qenë ligjërisht i barasvlerëshëm me një dokument të shkruar dhe të nënshkruar fizikisht, duhet të mbajë nënshkrimin elektronik të kualifikuar, së bashku me elementet e tjera përkatëse. Gjatë takimit të fokusuar me ekspertë dhe shoqata (7 prill 2026), ASHK informoi se kjo çështje do të zgjidhet përmes disa ndryshimeve në Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 782, datë 07.10.2020 “Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të të dhënave të përfshira në hartën kadastrale”.

9. Shqetësime sipas NAREA lidhur me aspektet operacionale të shërbimeve kadastrale. Sipas NAREA-s, në praktikë janë identifikuar këto çështje: (a) regjistrat e pronës shpesh nuk përmbajnë të dhëna për hapësirat e përbashkëta; (b) ekzistojnë tituj pronësie të paregjistruar; (c) është vërejtur rritje e ndjeshme e kostove të aplikimeve në ASHK; (d) disa aplikime janë çaktivizuar; (e) ekzistojnë paqartësi dhe pasaktësi në hartat kadastrale; (f) dokumentet e pronës të lëshuara pas vitit 2020 përmbajnë mungesa të të dhënave (si numri i faqes, vëllimi dhe përqindja e pronësisë së tokës); (g) bashkimi i disa shërbimeve ka rritur kostot administrative (p.sh. shërbimi i kartelës së pronës është bashkuar me shërbimin e hartës kadastrale, duke rritur (dyfishuar) koston e shërbimit pa një arsye të qartë specifike).

Përveç sa më sipër, NAREA raporton si një çështje sistematike se: “Kartela e pronës nuk

²¹ <https://aksk.gov.al/wp-content/uploads/2023/07/ligj-2008-02-25-9880.pdf>

përmban vlerën e pronës (të blerjes apo edhe të vlerësuar/rivlerësuar) – fusha përkatëse plotësohet me vlerën '0'. Kjo krijon paqartësi në proceset e transaksioneve dhe lë hapësirë për transaksione informale ose fiktive". Sekretariati e ka analizoi këtë shqetësim. Sipas nenit 13, paragrafi 3 të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën", "vlera e pronës" është një element i detyrueshëm i kartelës së pronës. Kjo kërkesë e detyrueshme parashikohet gjithashtu edhe në Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 782, datë 07.10.2020 "Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të të dhënave të përfshira në hartën kadastrale", Aneksi 1. Prandaj, ndërkohë që shqetësimi është tashmë i adresuar në nivel ligjor, ai mbetet për t'u trajtuar në aspektin operacional nga ASHK.

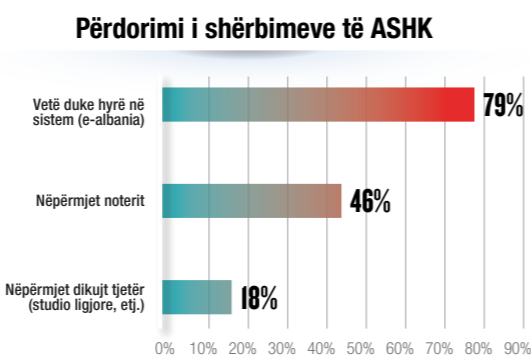
10. Çështje të tjera lidhur me zhvillimin e tregut të pronave: Çmimet referuese shpesh nuk reflektojnë realitetin e tregut. Metodologjia e përcaktimit të çmimeve referuese për tokën bujqësore ka nevojë për rishikim. Ekzistojnë dallime të ndjeshme midis çmimeve administrative dhe atyre reale të transaksioneve në treg.

11. Komunikimet dhe Qasja në Informacion - Kompanitë tregojnë një mbështetje të fortë te noterët për informacion mbi dokumentacionin, tarifën dhe afatet e shërbimeve kadastrale. Rreth 52% preferojnë noterët konsulentë, duke treguar besim më të lartë në qartësinë dhe saktësinë e informacionit të ofruar. Në krahasim, 48% marrin informacion përmes platformës e-Albania, ndërsa vetëm 28% përdorin burime zyrtare të ASHK-së. Kjo sugjeron që, megjithëse kanalet zyrtare janë të disponueshme, ekziston nevoja për të përmirësuar më tej qasjen.

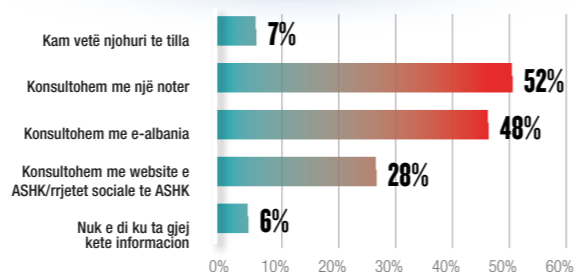
rtësinë, aksesueshmërinë dhe përmbajtjen e informacionit zyrtar të ASHK-së.

Të dhënat tregojnë se përdorimi i platformave digjitale për të aksesuar shërbimet kadastrale është relativisht i lartë, me 79% të kompanive që raportojnë se hyjnë vetë në sistemin elektronik (e-Albania) për të marrë shërbime. Në të njëjtën kohë, 46% ende mbështeten te noterët si ndërmjetës, duke treguar se shumë biznese përdorin një kombinim të metodave digjitale dhe tradicionale.

Figura 4. Mbi Kanalet e Informacionit dhe Qasjen në Shërbimet e ASHK-së



Ku drejtoheni kur duhet të merrni informacion mbi dokumentacionin e kërkuar, tarifën dhe afatet e shërbimeve kadastrale, përgjithësisht:



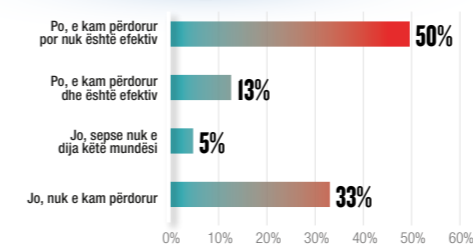
Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

12. Sistemi i Reagimeve dhe Ankesave – Në

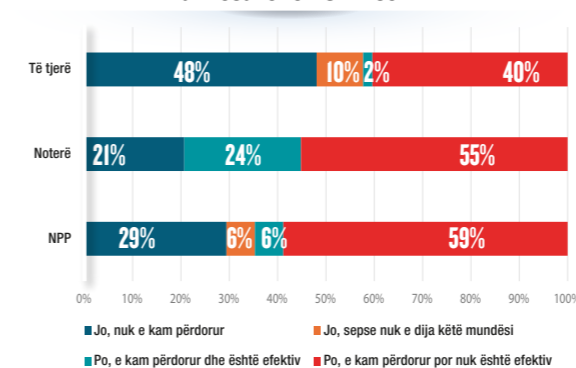
përgjithësi, mekanizmi i ankesave të ASHK-së është i njohur nga një pjesë e konsiderueshme e bizneseve, por perceptohet si joefektiv nga ata që kanë pasur përvojë në përdorimin e tij. Rreth 60% e kompanive raportojnë se janë në dijeni të ekzistencës së këtij mekanizmi. Ai rezultoi të jetë më i njohur dhe më i përdorur nga ekspertët, si noterët dhe agjentët e pasurive të paluajtshme, krahasuar me bizneset e tjera, të cilat shfaqin nivele më të ulëta të ndërgjegjësimit dhe përdorimit. Ky perceptim është i qëndrueshëm si ndër ekspertët ashtu edhe në komunitetin më të gjerë të biznesit.

Figura 5. Sistemi i Reagimeve dhe Ankesave

Nëse keni pasur ndonjë problem apo vonesë, a e keni përdorur ndonjëherë mekanizmin e ankesave të ASHK-së?



Nëse keni pasur ndonjë problem apo vonesë, a e keni përdorur ndonjëherë mekanizmin e ankesave të ASHK-së?



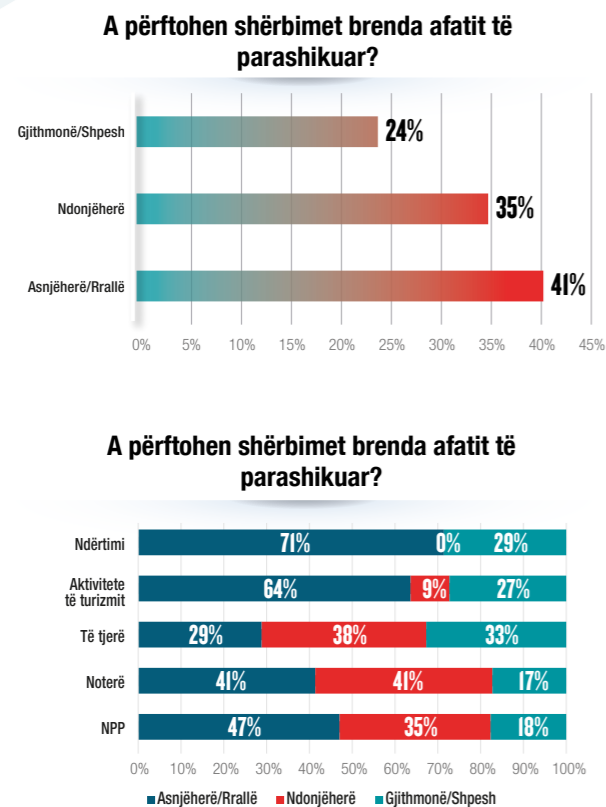
Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

Diskutimet në mbledhjen me ekspertë dhe

shoqata konfirmuan nivelin e ndërgjegjësimit dhe përdorimit të kanaleve të ankesave nga pjesëmarrësit; megjithatë, u evidentua një nivel i ulët kënaqësie në lidhje me përgjigjet dhe zgjidhjet e ofruara. Përfaqësuesi i ASHK-së prezantoi në mënyrë të detajuar të gjitha kanalet e disponueshme për adresimin e shqetësimeve dhe ankesave, duke sqaruar se institucioni mund të ofrojë zgjidhje vetëm për çështjet që bien brenda fushës së tij të kompetencës dhe proceseve të punës. Si rrjedhojë, një pjesë e konsiderueshme e pakënaqësive lidhet me problematika që tejkalojnë fushëveprimin dhe autoritetin e ASHK-së.

13. Gjetjet sugjerojnë se një pjesë e konsiderueshme e përdoruesve përjetojnë vonesa ose paqëndrueshmëri në afatet e ofrimit të shërbimeve, duke reflektuar nevojën për rritje të efikasitetit dhe respektim më të besueshëm të afateve të përcaktuara. Katër në dhjetë kompani besojnë se shërbimet e ASHK-së nuk ofrohen brenda afatit të pritur. Ndërkohë, rreth dy në dhjetë kompani deklarojnë se i marrin shërbimet në kohë, ndërsa pjesa e mbetur raporton se shërbimet ofrohen vetëm ndonjëherë brenda afateve të kërkuara. Ky trend rezultoi të jetë i qëndrueshëm edhe në perceptimet e ekspertëve.

Figura 6. Afatet e përfitimit të shërbimeve

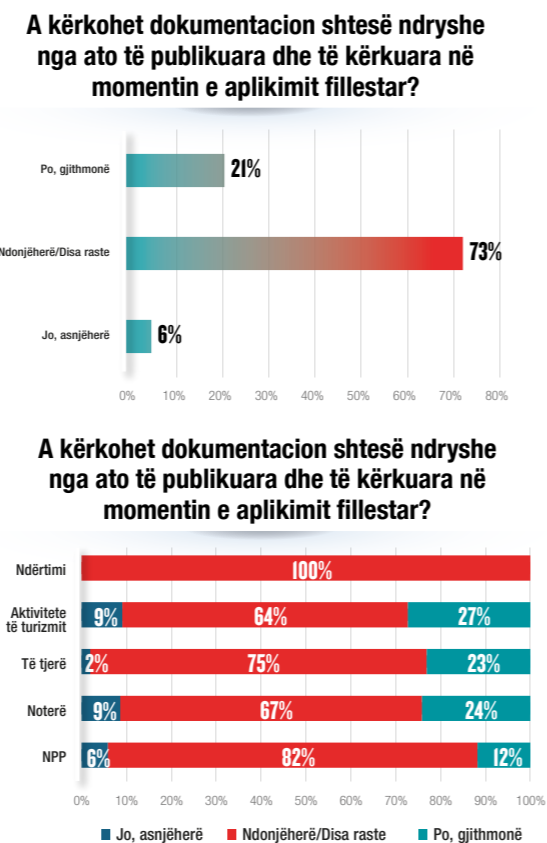


Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

14. **Kërkesat e shpeshta dhe ndonjëherë jo konsistente për dokumentacion shtesë tregojnë nevojën për rritje të qartësisë, transparencës dhe reduktim të pasigurisë në procesin e aplikimit.** Një në pesë kompani raportojnë se ASHK-ja kërkon gjithmonë dokumentacion shtesë përtej asaj të kërkuar fillimisht, ndërsa shtatë në dhjetë kompani deklarojnë se në disa raste kërkojnë dokumente shtesë që nuk përputhen me ato të publikuara në momentin e aplikimit. Pjesëmarrësit në diskutimin e grupit të fokusit theksuan se dokumentacioni shtesë

zakonisht kërkohet në rastet e aplikimeve komplekse dhe shpesh lidhet me mungesën e të dhënave historike në arkivin e ASHK-së.

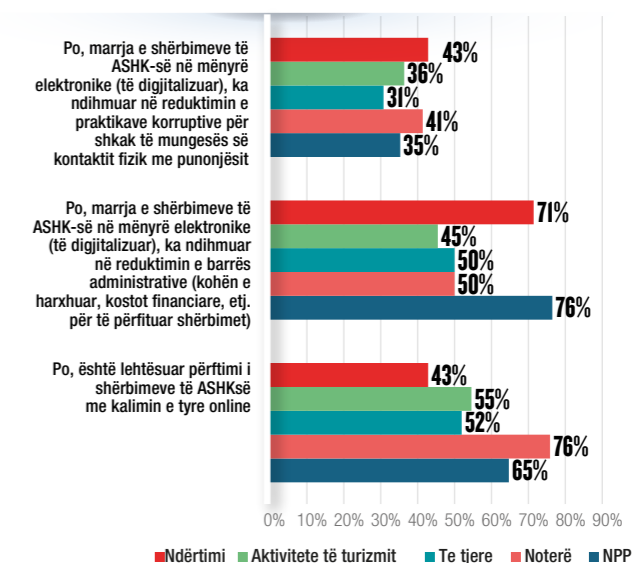
Figura 7. Kërkesa për dokumentacion shtesë



Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

15. **Ndërsa digjitalizimi njihet gjerësisht si një faktor që përmirëson efikasitetin dhe redukon barrën administrative, perceptimi se ai ka ndikuar në uljen e korrupsionit mbetet i kufizuar, duke evidentuar nevojën për forcimin e masave të integritetit. Në këtë kuadër, ASHK-ja duhet të sigurojë zbatimin e plotë, rigoroz dhe efektiv të Planit të Integritetit të miratuar së fundmi.**

Figura 9. Ndikimi i digjitalizimit – Ekspertë

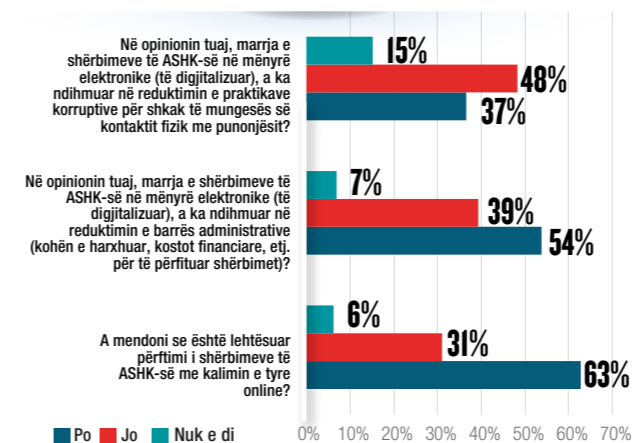


Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

17. **Ndërsa profesionistët i perceptojnë procedurat si të thjeshta, një pjesë e konsiderueshme e bizneseve hasin vështirësi, duke evidentuar nevojën për qartësi më të madhe dhe udhëzime më të përmirësuara për të garantuar aksesueshmëri për të gjithë përdoruesit.** Ekspertët, përfshirë ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme dhe noterët, i vlerësojnë kryesisht procedurat e aplikimit për shërbimet e kadastrës së digjitalizuar si të qarta dhe të lehta për t'u ndjekur, ndërsa 38% e bizneseve të tjera i konsiderojnë ato si pak të lehta ose aspak të lehta dhe shpesh kanë nevojë për asistencë nga ekspertët.

16. Shumica e kompanive e vlerësojnë pozitivisht digjitalizimin, ku 63% prej tyre raportojnë se ai ka thjeshtuar procedurat dhe ofrimin e shërbimeve. Gjithashtu, 54% e kompanive deklarojnë se digjitalizimi ka sjellë një ulje të barrës administrative. Megjithatë, vetëm 37% besojnë se ky proces ka kontribuar në reduktimin e korrupsionit, duke treguar se kjo mbetet një shqetësim i vazhdueshëm.

Figura 8. Ndikimi i digjitalizimit

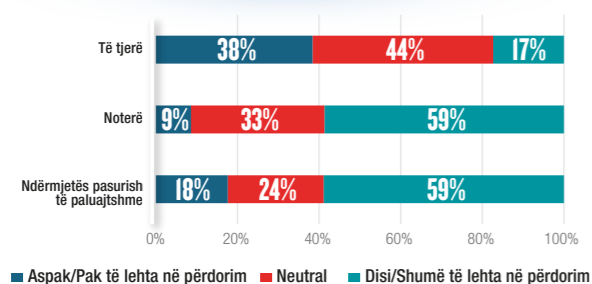


Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

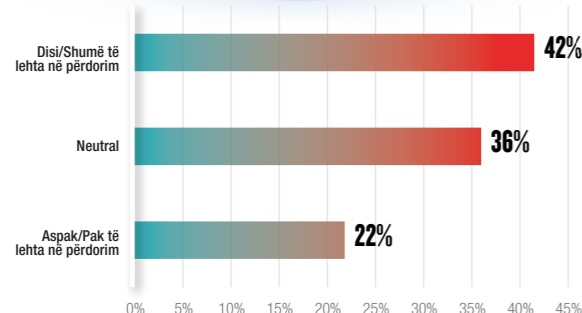
Noterët, në një masë të konsiderueshme (76%), deklarojnë se kalimi në shërbimet online e ka lehtësuar ndjeshëm procesin e marrjes së shërbimeve. Në mënyrë të ngjashme, 76% e agentëve të pasurive të paluajtshme besojnë se digjitalizimi ka kontribuar në uljen e kostove administrative. Megjithatë, një pjesë më e vogël e bizneseve perceptojnë se digjitalizimi ka ndikuar në reduktimin e praktikave korruptive, duke sugjeruar se ndikimi i tij në këtë aspekt mbetet i kufizuar.

Figura 10. Lehtësia e përdorimit të shërbimeve digjitale

Vlerësoni lehtësinë e përdorimit të shërbimeve online mbi pronën



Vlerësoni lehtësinë e përdorimit të shërbimeve online mbi pronën

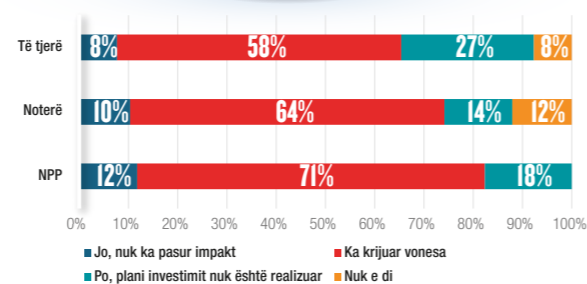


Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

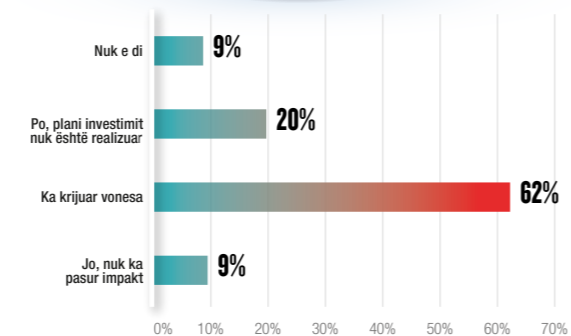
18. Proceset e paplota të regjistrimit të pronës, si dhe pasaktësitë në dokumentacionin e pronës, përbëjnë një pengesë të rëndësishme për investimet, duke ndikuar drejtpërdrejt në klimën e biznesit dhe zhvillimin ekonomik. Në këtë kontekst, 61% e kompanive raportojnë se kanë përjetuar vonesa ose nuk kanë arritur të realizojnë planet e tyre të investimit për shkak të proceseve të regjistrimit apo pasaktësive në dokumentacionin e ofruar nga ASHK-ja.

Figura 11. Impakti në investime

A ka pasur vonesa apo mosrealizim të planeve të investimit për shkak të proceseve të regjistrimit apo pasaktësisë së dokumentacionit të tokës/pronës?



A ka pasur vonesa apo mosrealizim të planeve të investimit për shkak të proceseve të regjistrimit apo pasaktësisë së dokumentacionit të tokës/pronës?



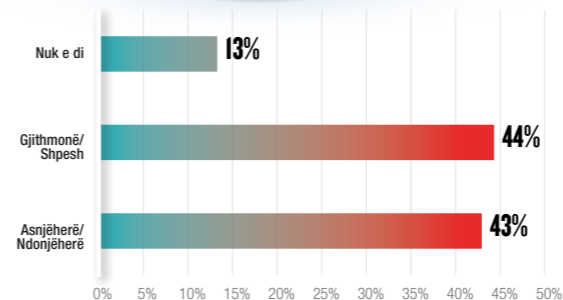
Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

19. Koordinimi institucional mbetet një fushë ku një pjesë e konsiderueshme e bizneseve përballen me sfida, duke evidencuar nevojën për përmirësim të harmonizimit dhe bashkëpunimit ndërinstitucional. Bizneset shfaqin mendime të ndara lidhur me ndikimin e koordinimit institucional në vonesat apo çështjet që lidhen me shërbimet e ASHK-së. Në këtë kuadër, 44% e kompanive deklarojnë se përjetojnë vonesa dhe probleme si pasojë

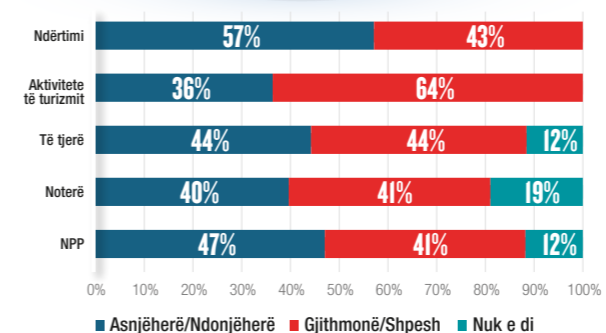
e koordinimit të dobët institucional, ndërsa 43% raportojnë se ky koordinim nuk ka shkaktuar vonesa në proceset përkatëse.

Figura 12. Koordinimi Institucional

A keni pasur vonesa apo problematika për shkak të kordinimit të dobët midis ASHK-së dhe institucioneve të tjera shtetërore (bashkisë, tatime, etj.)?



A keni pasur vonesa apo problematika për shkak të kordinimit të dobët midis ASHK-së dhe institucioneve të tjera shtetërore (bashkisë, tatime, etj.)?



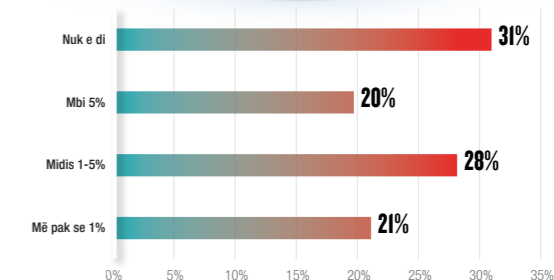
Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

Gjatë diskutimit në mbledhjen me ekspertë dhe shoqata, përfaqësuesja e Shoqatës së Agroturizmit ngriti shqetësimet e sektorit, veçanërisht lidhur me rastet kur bashkitë japin me qira toka të paregjistruara ose me dokumentacion të pasaktë. Kjo situatë, sipas saj, çon në mungesë financimi dhe pengon zgjerimin si dhe zhvillimin e mëtejshëm të sektorit të agroturizmit.

20. Një në pesë kompani raportojnë se tarifat administrative (formale dhe joformale) përbëjnë më shumë se 5% të investimit të tyre. Kjo tregon se kostot administrative mund të përbëjnë një barrë të konsiderueshme financiare për një pjesë të rëndësishme të bizneseve, duke ndikuar potencialisht në vendimet e investimit dhe në aktivitetin e përgjithshëm të tyre.

Figura 13. Tarifat administrative si përqindje e investimeve totale

Duke përjashtuar cmimin e blerjes apo qerasë, çfarë përqindje të investimit total zënë zakonisht kostot formale dhe informale të tarifave administrative (leje të ndryshme, regjistrimi i pronës, përfshirë plane rievimi apo konsulence ligjore)?



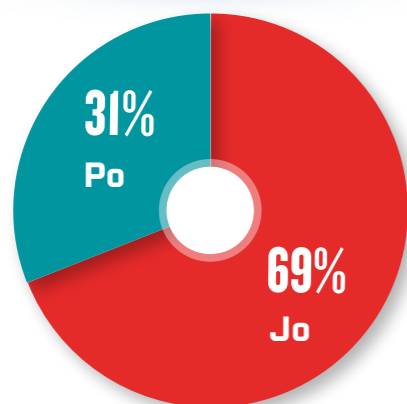
Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

21. Lidhur me ndërveprimet me bankat, vetëm 3 në 10 kompani raportojnë se janë refuzuar për shkak të titujve të pasaktë të pronësisë ose dokumentacionit të paplotë. Ndërsa kjo sugjeron që shumica e kompanive mund të përmbushin kërkesat themelore bankare, shkalla e refuzimit mbetet e rëndësishme, duke treguar se cilësia e dokumentacionit dhe saktësia e titujve vazhdojnë të paraqesin sfida për një pakicë të konsiderueshme. Eliminimi i këtyre sfidave të dokumentacionit do të zbusë vonesat në aksesin në financim, kostot shtesë administrative

dhe nevojën për dorëzime ose korrigjime të përsëritura, duke ndikuar në fund të fundit në operacionet e biznesit dhe afatet kohore të investimeve.

Figura 14. Ndërveprimet me bankat

A ju ka refuzuar ndonjëherë ndonjë bankë pasurinë e vënë si kolateral për shkak të titullit apo dokumentacionit të pasaktë?



Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

22. Sipas të dhënave të pyetësorit, **shërbimet që perceptohen më shpesh si problematike përfshijnë regjistrimin përfundimtar të ndërtimeve të reja, regjistrimin e bashkimeve ose ndarjeve të pronave, si dhe verifikimin online të statusit ligjor të pronësisë.** Ndërsa dy shërbimet e para karakterizohen nga procedura komplekse, hapa të shumëfishtë dhe nevoja për sinkronizim të të dhënave, duke i bërë ato më të ndjeshme ndaj mospërputhjeve dhe vonesave që lidhen me çështje si standardizimi dhe monitorimi i performancës, verifikimi online lidhet kryesisht me aspektet e digjitalizimit dhe aksesit. Në të kundërt, shërbime të tilla si regjistrimi i mar-

rëveshjeve të qirasë apo nënqirasë, kontratave të shitjes dhe hipotekave të përdorura si kolateral kredie konsiderohen përgjithësisht më pak problematike.

Figura 15. Vlerësimi i shërbimeve specifike



Burimi: Anketa e Sekretariatit, Mars 2026

Bazuar në analizat e mësipërme, mund të konkludohet se çështjet kryesore që duhet të prioritetizohen nga perspektiva e sektorit privat lidhen me këto shtylla: (i) niveli i aksesit në kadastrën digjitale, (ii) standardizimi i manualeve operative dhe listave të kontrollit për shërbimet e detyrueshme, (iii) zbatimimi i mekanizmave të monitorimit, (iv) forcimi i llogaridhënies përmes rritjes së transparencës, (v) përmirësimi i cilësisë së kartave të pronës në përputhje me kërkesat e kuadrit ligjor, (vi) përmirësimi i koordinimit ndër-institucional; dhe (vii) përafrimi më i mirë i çmimeve administrative të tokës bujqësore me çmimet aktuale të tregut.

Në këtë këndvështrim, rekomandohet si më poshtë:

REKOMANDIME

REKOMANDIMI 1:

Standardizim i Procedurave dhe Dokumentacionit²² - 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 njëjlojtë 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.

REKOMANDIMI 2:

Vlerësimi i fizibilitetit për një akses më të gjerë në Kadastrën Digjitale²³ - 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 verifikimit të 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.

²² 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).

²³ Aksesi 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.

REKOMANDIMI 3:

Transparenca e Tarifave të Shërbimit²⁴ - Të rritet transparenca lidhur me strukturën e tarifave, duke publikuar një metodologji ose parimet që shpjegojnë procesin e përcaktimit të tarifave kadastrale.

REKOMANDIMI 4:

Përmirësimi i Kanaleve Zyrtare të Komunikimit²⁵ - Të përmirësohet qartësia, aksesimi 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.

REKOMANDIMI 5:

Zbatimi i Planit të Integritetit dhe Masave të Llogaridhënieve²⁶ - 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.,

²⁴ 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.

²⁵ Bizneset mbështeten kryesisht te noterët (52%) për informacion mbi dokumentacionin, 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.

²⁶ 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.

afatet e shërbimeve, cilësinë e rezultateve dhe integritetin).

REKOMANDIMI 6:

Përfshirja e bizneseve në Monitorimin e Reformës²⁷ - 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.

REKOMANDIMI 7:

Forcimi i Mekanizmave të Ankesave dhe Trajtimit të Pakënaqësive²⁸ - 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.

REKOMANDIMI 8:

Koordinim Aktiv mbi Regjistrimin e Pronave Publike dhe Shtetërore²⁹ - Të ngrihen grupe pune ad hoc, të dedikuara, të alokohen zëra

²⁷ 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).

²⁸ Mekanizmi i ankesave i ASHK-së perceptohet si joefektiv nga bizneset, të cilat shprehin pakënaqësi me përgjigjet e marra. FIAA ka propozuar një Komitet Monitorimi dhe një platformë ndërvepruese për të mbikëqyrur kërkesat dhe për të siguruar respektimin e afateve.

²⁹ 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 asetëve dhe kufizon mundësitë e financimit, veçanërisht në industrinë e agroturizmit.

specifikë buxhetore dhe të kërkohet raportim i strukturuar dhe periodik mbi ecurinë e regjistrimit të pronave shtetërore; të forcohet koordinimi ndërinstucional për të 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.

REKOMANDIMI 9:

Forcimi i Sigurisë Ligjore të të Dhënave Kadastrale³⁰ - 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

³⁰ 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.

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.

REKOMANDIMI 10:

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.

ANEKSI A – Akses i hapur në të dhënat e regjistrit të pronave

Bërja e të dhënave të regjistrit të tokës “të hapura” dhe të aksesueshme për publikun në rrugë digjitale është një synim madhor për shumë qeveri, me qëllim rritjen e transparencës ekonomike dhe inovacionit. Megjithatë, kjo transparencë duhet të balancohet me privatësinë e individit dhe shqetësimet e sigurisë

1.1 AVANTAZHET E TË DHËNAVE TË HAPURA TË REGJISTRIT TË PRONËS

Transparenca dhe Llogaridhënia: Ndhmon qytetarët dhe profesionistët të gjurmojnë pronësinë e tokës dhe shpërndarjen e subvencioneve publike (psh. pagesat në bujqësi, etj), duke parandaluar korrupsionin dhe duke përmirësuar qeverisjen.

Transaksione më të shpejta: Eliminon nevojën për kërkim manual në dokumente fizike për “të dhënat historike të tokës dhe pronësisë”, duke reduktuar vonesat për profesionistët si noterët dhe agjentët e pasurive të paluajtshme.

Eficienta e tregut: Ofron informacion simetrik për blerësit dhe shitësit, duke i ndihmuar ata të verifikojnë çmimet e kërkuara dhe të marrin vendime më të shpejta e më të informuara.

Parandalimi i mashtrimit: Regjistrat e aksesueshëm publikisht ua vështirësojnë mashtruesve shtirjen si pronarë ose shitjen e pronave që nuk i zotërojnë, pasi pronësia mund të verifikohet menjëherë.

Rritja ekonomike dhe Inovacioni: Shërben si furnizues në industrinë “PropTech” (teknologjinë e pronave), duke mundësuar që kompanitë të zhvillojnë aplikacione dhe mjete të inteligjencës artificiale (AI) që thjeshtojnë kalimin e pronësisë, auditimin ligjor (due diligence) dhe zhvillimin e pronës.

1.2 Disavantazhet e të dhënave të hapura të regjistrit të pronës

Shqetësimet mbi privatësinë: Pasi regjistrohet një pronë, informacioni i pronarit dhe vlerësimi i pronës bëhen pjesë e të dhënave publike. Edhe pse transparenca e regjistrave të tokës konsiderohet si interes publik, kjo ngre shqetësimet për privatësinë e të dhënave personale. Ky problem mund të zbutet duke zbatuar kufizime që parandalojnë “profilizimin” – një listë të aseteve të një individit.

Angazhimi administrativ: Saktësia është thelbësore për përdorimin digjital. Përgatitja e të dhënave të vjetra, komplekse ose jokonsistente

historike të tokës dhe pronësisë për publikim digjital kërkon procese administrative, teknike, si dhe asistencë ligjore.

Kostoja e zbatimit: Kalimi dhe mirëmbajtja e një sistemi digjital të të dhënave të hapura me cilësi të lartë kërkon financim të konsiderueshëm qeveritar dhe infrastrukturë të fuqishme.

Rreziqet e sigurisë: Megjithëse zbut disa raste të mashtrimit, digjitalizimi i vëllimeve të mëdha të të dhënave të pronësisë mund të sjellë cenueshmëri të reja, duke përfshirë thyerje të të dhënave në shkallë të gjerë ose sulme kibernetike.

Rreziku i keqinterpretimit: Pa ekspertizë teknike ose ligjore, përdoruesit publikë mund të keqinterpretojnë pika komplekse të të dhënave, si kufijtë e pronës ose marrëveshjet kufizuese, duke çuar në mosmarrëveshje të panevojshme.

1.3 Praktikrat evropiane

Praktikat evropiane në lidhje me të dhënat e hapura të regjistrit të tokës karakterizohen nga një tension i dukshëm midis avokimit të Bashkimit Evropian për një treg të brendshëm digjital dhe ligjeve rigorozë të privatësisë të shteteve anëtare. Ndërsa Bashkimi Evropian inkurajon transparençën për të nxitur investimet ndërkuftare, nuk ka një “sistem evropian” të unifikuar; përkundrazi, praktikrat ndryshojnë ndjeshëm sipas traditave ligjore kombëtare.

Vendet evropiane përgjithësisht ndahen në tri kategori sa i përket aksesueshmërisë së të dhënave:

Të hapura dhe Transparente: Të dhënat janë gjerësisht të aksesueshme për publikun, shpesh falas ose me një tarifë nominale (Norvegji, Suedi, Estoni);

Të ndërmjetme/Bazuar në pagesë: Aksesit është i hapur për të gjithë, por zakonisht kërkon një tarifë për çdo kërkim për të parandaluar mbledhjen masive të të dhënave dhe për të mbuluar kostot (Holandë, Francë, Spanjë);

Kufizuese: Aksesit është rreptësisht i kufizuar për ata që mund të provojnë një “interes të ligjshëm” (p.sh., duke qenë fqinj, blerës ose kreditor) për të mbrojtur privatësinë e pronarit (Gjermani, Austri, Qipro).

2. VENDET ME SISTEME TË AVANCUARA TË REGJISTRIMIT TË TOKËS DHE PRAKTIKA AKSESI NË RAJON (PRAKTIKA E KROACISË DHE SERBISË)

Si në Serbi ashtu edhe në Kroaci, të dhënat kadastrale dhe ato të pronësisë janë kryesisht të aksesueshme përmes platformave digjitale të centralizuara, të cilat kanë kaluar përmes një modernizimi të ndjeshëm në vitet e fundit.

2.1 Platformat kadastrale dhe të pronësisë

Kroacia: E menaxhon pronën përmes dy regjistrave të veçantë por gjithnjë e më shumë të integruar: Kadastra (të dhëna teknike/hapësinore) dhe Regjistri i Tokës (pronësia ligjore). Portali kryesor: Uredena zemlja (Tokë e Organizuar) shërben si një “One Stop Shop” (Zyrë me një ndalesë) për të dy regjistrat.

Kërkimi publik: Kushdo mund të kërkojë ekstrakte të regjistrit të tokës dhe plane kadastrale pa u identifikuar (login), me kusht që të ketë numrin e parcelës ose të dokumentit.

Dokumentet zyrtare: Dokumentet e nënshkruara digjitalisht dhe ligjërish të vlefshme (si fletët e posedimit të pronësisë ose ekstraktet e regjistrit të tokës) mund të merren përmes portalit e-Citizens (e-Gradani).

Inovacioni: Një Asistent Virtual është lançuar në fund të vitit 2024 për të ndihmuar qytetarët të kontrollojnë statusin e çështjeve dhe të gjenë një më lehtë dokumenta.

Serbia: Ngjashëm me Shqipërinë, përdor një Kadastër të unifikuar të Pasurive të Paluajtshme që kombinon tokën dhe të drejtat e pronësisë.

Portali kryesor: GeoSrbija është platforma kryesore digjitale për të dhënat gjeohapësinore dhe të pronës.

Aksesi publik në e-Kadastër: Lejon përdoruesit të kërkojnë të dhëna për pronën sipas numrit të parcelës ose adresës.

Të dhënat publike: Informacioni bazë mbi pronat dhe mbajtësit e të drejtave (emri dhe adresa) është i disponueshëm pa pasur nevojë për identifikim.

Aksesi i regjistruar: Përdoruesit profesionistë (bankat, noterët, vlerësuesit) mund të aksesojnë baza të dhënash të zgjeruara me informacione më të detajuara.

Regjistri i Çmimeve të Pronave: Një mjet i disponueshëm publikisht që gjurmon çmimet e transaksioneve të pasurive të paluajtshme në të gjithë Serbinë për të rritur transparencën e tregut.

2.2 Nivelet e aksesit

Kroacia fokusohet në integrimin e Sistemit të saj të Përbashkët të Informacionit (ZIS) me sisteme të tjera kritike të biznesit.

Portali i përdoruesve të autorizuar: Avokatët dhe noterët kanë akses të dedikuar në sistemin e Tokës së Organizuar (Uredena zemlja) për të dorëzuar kërkesa elektronike për regjistrimin e tokës, një proces i thjeshtuar ky që nuk është i disponueshëm për kërkimet standarde publike.

Transparenca për investimet: Shërbime specifike janë përshtatur për “zonat speciale të biznesit”, duke i lejuar kompanitë të optimizojnë sistemimin e tokës dhe të llogarisin tarifat lokale ose fiskale në mënyrë më eficiente.

Në Kroaci, statusi i “Përdoruesit të Autorizuar” është thellësisht i integruar me infrastrukturën kombëtare e-Citizens dhe e-Business. Aksesi u rezervohet noterëve, avokatëve, gjeodetëve të autorizuar dhe disa institucioneve financiare. Përdoruesit e autorizuar, si noterët, mund të lëshojnë ekstrakte, kopje dhe transkripte

ligjërisht të vlefshme që nuk ofrohen përmes kërkimit bazë publik “vetëm për shikim”.

Serbia: Edhe pse informacioni bazë i pronës është falas për të gjithë, Autoriteti Gjeodetik i Republikës (RGZ) ofron një model aksesi me nivele:

Aksesi publik: Qytetarët mund të kërkojnë sipas numrit të parcelës ose adresës për të parë të dhënat bazë.

Aksesi profesional / me regjistrim: Bizneset (bankat, agjencitë e pasurive të paluajtshme, kompanitë e sigurimeve) dhe përdoruesit profesionistë (noterët, organizatat gjeodetike) mund të lidhin marrëveshje për të aksesuar një bazë të dhënash të zgjeruar.

Kërkimi sipas pronarit: Vetëm përdoruesit profesionistë të regjistruar mund të kërkojnë në bazën e të dhënave duke përdorur emrin e një mbajtësi të të drejtave të pronës ose një numër unik (ID) identifikimi (si PIN/numri i regjistrimit), një veçori kjo e kufizuar për publikun e gjerë për arsye privatësie.

Lëshimi i dokumenteve zyrtare: Organizatat gjeodetike të certifikuara dhe noterët mund të nxjerrin ekstrakte direkt nga baza e të dhënave, të cilat kanë të njëjtën vlerë ligjore me ato të nxjerra nga vetë pronarët.

2.3 Rregullat e GDPR / Mbrojtjes së të Dhënave

Në të dy vendet, korniza ligjore për të dhënat e pronës është një akt balancues midis parimit të regjistrave publikë (transparenca e pronësisë) dhe GDPR-së e ligjeve të tjera për mbrojtjen e të dhënave (privatësia e personave fizikë).

Interesi publik kundrejt privatësisë personale

Parimi i regjistrimit publik: Kushdo mund të shohë se kush zotëron një pronë nëse ka numrin specifik të parcelës ose adresën. Kjo transparencë konsiderohet si një “interes publik” që peshon më shumë se privatësia individuale për

qëllime të transaksioneve ligjore.

Kufizimet e GDPR (Rregullorja e Përgjithshme për Mbrojtjen e të Dhënave): Në përgjithësi nuk mund të kërkohej për një individ sipas emrit në ndërfaqe publike. Ky veprim do të mundësonte “profilizimin” ose krijimin e një liste gjithëpërfshirëse të aseteve të një personi, gjë që përbën shkelje të parimeve të kufizimit të qëllimit dhe minimizimit të të dhënave sipas GDPR.

Zbatimi Kombëtar dhe Pajtueshmëria

Kroacia: E rreshtuar plotësisht me GDPR-në e BE-së përmes Ligjit për Zbatimin e Rregullores së Përgjithshme për Mbrojtjen e Të Dhënave. Autoriteti mbikëqyrës, AZOP, monitoron në mënyrë aktive regjistrin e tokës (ZIS) për të siguruar që “scrapers” (vjelësit) automatikë ose mbledhësit e paautorizuar të të dhënave në masë të bllokohen.

Serbia: Ligji i Serbisë për Mbrojtjen e Të Dhënave Personale (ZZPL) është kryesisht një përkthim i GDPR-së (p. 4). Edhe pse zbatimi historikisht ka qenë “më i butë” me gjoba maksimale më të ulëta (~17,000 € krahasuar me 20 milionë € të BE-së), Strategjia për Mbrojtjen e të Dhënave 2023–2030 po lëviz drejt rreshtimit të rreptë me nivelet e penaltiteve të BE-së (p. 4).

“Interesi i ligjshëm” për bizneset

Që një biznes të aksesojë nivelin “Profesional” të të dhënave, ai duhet të provojë përmbushjen e një baze specifike ligjore sipas Nenit 6 të GDPR:

Bankat/Sigurimet: Kanë nevojë për të dhënat për të vlerësuar kolateralin ose për të verifikuar asetet për një kredi.

Avokatët/Noterët: Kanë nevojë për të dhënat për të hartuar marrëveshje ligjore të transferimit të detyrueshëm të pronësisë.

Ndërmarrjet publike: Kanë nevojë për të dhënat për të identifikuar palën e saktë për faturim ose pretendime ligjore.

Përdorimi i paautorizuar, si përdorimi i të dhënave kadastrale për marketing të pakërkuar, përbën një shkelje serioze dhe ka çuar në gjoba të konsiderueshme në Kroaci për agjencitë e përfshira në përpunimin e paligjshëm të të dhënave personale.

3. VENDET E TJERA FQINJE

Mali i Zi operon nën „parimin e publicitetit“, duke ofruar transparencë të lartë përmes portarit e-Katastar.

Aksesi publik: Të dhënat bazë të aktit të pronësisë mund të kontrollohen online me pak hapa nga kushdo.

Aksesi profesional: Edhe pse kushdo mund të inspektojë të dhënat, kërkohet „interes ligjor i ligjshëm“ për dokumentacion më të detajuar. Agjentët i përdorin këto të dhëna për të verifikuar Listën e Pasurive të Paluajtshme për ngarkesa si barrë bankare apo konteste kufitare.

Kosova (AKK) ka përmirësuar së fundmi aksesin publik dhe profesional.

Aksesi publik: Gjeoportali Shtetëror ofron akses falas në të dhënat e adresave dhe hartat kadastrale.

Aksesi profesional: Reformat e fundit synojnë të lehtësojnë aksesin në pronësinë e pronës dhe të dhënat e çmimeve të transaksioneve për përdoruesit e autorizuar. Aksesi profesional për agjentët shpesh menaxhohet përmes platformës e-Kosova.

Maqedonia e Veriut: Aksesi menaxhohet nga Agjencia për Kadastrin e Pasurive të Paluajtshme (AREC).

Aksesi publik: Informacioni i përgjithshëm rreth parcelave të tokës dhe kufijve është i disponueshëm përmes infrastrukturës kombëtare të të dhënave hapësinore.

Aksesi profesional: Profesionistët e licencuar mund të aksesojnë Sistemin e Informacionit të Kadastrës Gjeodetike për të shkarkuar të dhë-

na të bazuara në Web, duke përfshirë regjistrimin e të drejtave të pronësisë dhe ndryshimet.

4. KRAHASIMI I TARIFAVE PËR SHËRBIMET STANDARDE

Në Ballkanin Perëndimor dhe Kroaci, tarifrat e aplikimit për shërbimet kadastrale standarde

janë gjithnjë e më shumë të integruara në portale digjitale të unifikuara. Deri në prill 2026, shumica e vendeve kanë kaluar në një model “pagesë për shërbim” të aksesueshëm online, shërbimet (proceset) komplekse si ndarja e pronës kërkojnë ende tarifa të gjeodetit privat përveç tarifave administrative shtetërore.

VLERËSIMI PËR VITIN 2026

Lloji i Shërbimit	Shqipëria (ALL / EUR)	Serbia (RSD / EUR)	Kroacia (EUR)	Kosova (EUR)
Certifikatë Pronësie	3,000 ALL (~€30)	~1,200 RSD (€10)	€1.99 – €3.00	€10.00 – €15.00
Kopje e Hartës Kadastrale	1,500 ALL (~€15)	~ €10 - €21	~€7.00- €10.00	€10.00
Statusi i Pronës	1000 ALL (~€10)	~600 RSD (€5)	~€7.00	€5.00
Regjistrimi i Transferimit të Pronësisë	5,000 ALL €50	~5,500 RSD (€47)	~€34.00	€30.00+ (variabel)
Regjistrimi i Qirasë	5,000 ALL (~€50)	~3,500 RSD (€30)	~€20.00	€15.00
Ndarja e Pronës	5,000 ALL (~€50)	~€25-€75	~€15-€30	~€100-€150

REFERENCA:

- » https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-countries_en
- » <https://oss.uredjenazemlja.hr/en/public-services/search-cad-parcel>
- » <https://www.rgz.gov.rs>
- » <https://www.rgz.gov.rs/en-geo-srbija>
- » <https://unece.org>
- » <https://e-justice.europa.eu>
- » <https://www.legalmondo.com>
- » <https://www.aj.hr>
- » <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- » <https://gov.hr>
- » <https://data.europa.eu>
- » <https://e-justice.europa.eu>
- » <https://akk.rks-gov.net>
- » <https://www.katastar.gov.mk/en/completed-projects/real-estate-cadastre-and-registration/>
- » <https://landportal.org/es/organization/agency-real-estate-cadastre>

ANEKSI B – Statusi i Rekomandimeve të KI për Sigurinë Ligjore të Pronës

SHTYLLA 1. REGJISTRIMI I PRONËS DHE DIGJITALIZIMI

Përfundimi i regjistrimit fillestar të pronave dhe përmirësimi i cilësisë së të dhënave kadastrale mbeten parakushte thelbësore për sigurinë juridike të pronësisë dhe funksionimin e tregut të pasurive të paluajtshme. ASHK ka raportuar se skanimi i dokumentacionit të pronës ka përfunduar dhe se digjitalizimi i kartelave të pronës është rreth 80% i përfunduar, me përfundim të plotë të parashikuar deri në qershor 2026. Rreth 10 shërbime kadastrale janë tashmë të disponueshme online përmes e-Albania, dhe 10–15% e aplikimeve përpunohen automatikisht. Shërbimi “FAST” i ASHK mundëson përpunimin e aplikimeve brenda 24 orëve pas konfirmimit të pagesës. Përfundimi i regjistrimit fillestar është i detyrueshëm ligjorisht deri në vitin 2028, por trajektorja aktuale e angazhimit të ASHK syn-

on përfundimin deri në vitin 2027, me objektivin për të mbuluar të paktën 95% të zonave kadastrale. Udhërrëfyesi i Digjitalizimit për periudhën 2025–2028 është miratuar, duke përcaktuar qasje strategjike dhe afate të qarta. Megjithatë, sfidat që lidhen me mbivendosjen e titujve, pasaktësitë në dokumentacion dhe kapacitetin e kufizuar administrativ për përpunimin e dosjeve vazhdojnë të ekzistojnë dhe kërkojnë zgjidhje sistematike. Aktualisht, nuk ekziston ende një mekanizëm i strukturuar që i mundëson sektorit financiar të ketë akses të drejtpërdrejtë në të dhënat kadastrale për qëllime verifikimi të kolateralit (një rekomandim kyç i KI që mbetet i pazbatuar). Projektligji për Identifikimin Elektronik dhe Shërbimet e Besuara është rihapur për konsultim publik, por krijimi i procedurave të thjeshtuara për aplikimet e lidhura me kreditimin mbetet ende në pritje.

SHTYLLA 2. TRANSPARENCA DHE AKSESI NË INFORMACIONIN MBI PRONAT SHETËRORE

Transparenca mbi statusin e pronave shtetërore është thelbësore për besimin e investitorëve dhe përdorimin efikas të aseteve publike. ASHK ka nisur regjistrimin e pronave shtetërore që u përkasin institucioneve qendrore përmes një qasjeje me faza, duke identifikuar 30 prona prioritare për çdo fazë dhe duke përfunduar dy faza me rreth 800 prona të regjistruara. Një fazë e tretë është aktualisht në zhvillim. Informacioni kadastral është i aksesueshëm publikisht përmes Geoportalit ASIG pa pagesë.

Megjithatë, boshllëqe të konsiderueshme vazhdojnë të ekzistojnë. Nuk ka një inventar të konsoliduar dhe publikisht të aksesueshëm të pronave shtetërore. Fondi i pronave për investime strategjike (FPPIS) nuk është i paracaktuar, por plotësohet në mënyrë reaktive, rast pas rasti. Koncepti i “pasaportës së pronës” është pilotuar për një numër të kufizuar pronash në bashkëpunim me ekspertë ndërkombëtarë, por këto pasaporta nuk janë publikuar zyrtarisht apo sistematizuar. Transparenca e kontratave të qirasë dhe koncesioneve që lidhen me pronat shtetërore mbetet gjithashtu e kufizuar, ndërsa përgjegjësia për dorëzimin sistematik është e shpërndarë ndërmjet disa institucioneve që ende nuk kanë krijuar strukturë të dedikuara monitorimi

SHTYLLA 3. KOORDINIMI INSTITUCIONAL DHE MONITORIMI I REFORMËS

Reforma e pronës kërkon koordinim të qëndrueshëm ndërmjet institucioneve qendrore, agjencive të specializuara dhe qeverisjes ven-

dore. Megjithëse ekziston një strukturë institucionale për drejtimin e reformës (përfshirë Komitetin Ndërministror, grupet teknike të punës dhe agjencitë përkatëse), kjo strukturë përbëhet kryesisht nga përfaqësues të shtetit dhe nuk përfshin formalisht sektorin privat apo aktorët e shoqërisë civile, siç rekomandohet nga KI.

Në nivel bashkiak, progresi në inventarizimin dhe regjistrimin e pronave mbetet dukshëm i kufizuar. Pavarësisht vendosjes nga ASHK të tarifave të reduktuara (një tarifë simbolike prej 100 lekësh për regjistrimin e pronës dhe 10% të vlerës standarde të shërbimit), këto stimuj financiarë nuk janë përkthyer në përparim të dukshëm në nivel kombëtar. Nuk është identifikuar evidencë për grupe pune të dedikuara brenda bashkive, raportim të strukturuar në Këshillat Bashkiakë, apo linja buxhetore të dedikuara për këtë proces.

ASHK ka miratuar një Plan Integriteti dhe një Plan Veprimi për menaxhimin e rreziqeve të integritetit, si dhe ka unifikuar procedurat operacionale në të gjitha drejtoritë rajonale dhe vendore përmes një sërë urdhrash dhe udhëzimesh të brendshme gjatë viteve 2024–2025. Është krijuar një Njësi Trajnimi dhe është miratuar një Strategji Komunikimi në bashkëpunim me Këshillin e Evropës. Megjithatë, një metodologji e unifikuar dhe e standardizuar për vlerësimin e performancës së stafit në raport me objektivat institucionale dhe cilësinë e shërbimit nuk është zhvilluar ende.

SHTYLLA 4. PËRDORIMI EKONOMIK I PRONËS PËR INVESTIME

Identifikimi dhe promovimi i pronave shtetërore të disponueshme për investime

mbetet një boshllëk kritik. Ndërsa institucionet vazhdojnë procesin e identifikimit dhe prioritizimit të pronave shtetërore për regjistrim, ky proces mbetet i fragmentuar. AIDA përdor instrumentet ekzistuese në mënyrë të kufizuar dhe rast pas rasti, kur paraqitet interes specifik nga investitorët, por kjo qasje nuk është institucionalizuar në një mekanizëm të strukturuar për promovimin e pronave shtetërore për investime.

Nuk ekziston një fond i konsoliduar dhe i para-

përcaktuar i pronave shtetërore për investime strategjike, ose edhe nëse ekziston, nuk është bërë transparent. Institucionet përgjegjëse nuk kanë krijuar ende struktura të dedikuara për të ndjekur në mënyrë sistematike inventarin, prioritizimin dhe regjistrimin e pronave shtetërore në funksion të investimeve. Identifikimi i çmimeve referencë për blerjen e tokës bujqësore dhe zhvillimi i politikave fiskale përkatëse nuk janë në kompetencë të ASHK dhe mbeten përgjegjësi e institucioneve të tjera.

ANEKSI C – Libri i Bardhë i FIAA-s 2025–2029

ÇËSHTJE SPECIFIKE 1

Nenet 6 dhe 8 të Ligjit parashikojnë që dëmet e pësuar nga individët si pasojë e veprimtarive kadastrale të kompensohen përmes krijimit të një fondi rezervë. Ligji nuk parashikon specifikime të mëtejshme lidhur me natyrën e dëmit apo mënyrën e kompensimit të tij, në dallim nga ligji i shfuqizuar nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, i cili përmbante dispozita më të detajuara në lidhje me kompensimin e dëmeve të shkaktuara nga veprimtaria e zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Megjithëse individët që pësojnë dëme nga veprimtaritë kadastrale mund të mbështeten në parimin e sigurisë juridike të garantuar nga neni 5/b i ligjit nr. 111/2018, duke iu referuar dispozitave të përgjithshme të Kodit Civil dhe ligjit të posaçëm nr. 8510, datë 15.07.1999, “Për përgjegjësinë jashtëkontraktore të organeve të administratës shtetërore”, i ndryshuar, vlerësojmë se është e nevojshme të përfshihet një dispozitë

më konkrete në ligjin nr. 111/2018 lidhur me dëmet e shkaktuara nga veprimtaritë kadastrale dhe procedurat për kompensimin e tyre.

REKOMANDIM:

Rekomandojmë që në ligjin e vitit 2018 të përfshihet një dispozitë më specifike dhe më e detajuar lidhur me përcaktimin e dëmeve të pësuar nga individët si pasojë e veprimtarive kadastrale, si dhe procedurat për kompensimin e tyre.

ÇËSHTJE SPECIFIKE 2

Sipas nenit 29 të ligjit nr. 111/2018, çdo kërkesë për shërbime kadastrale duhet të trajtohet brenda 15 ditëve dhe, në çdo rast, jo më vonë se 21 ditë kalendarike. Neni 64 parashikon se vonesa në kthimin e përgjigjes përbën shkelje administrative dhe punonjësi përgjegjës mund të gjobitet. Megjithatë, ndonëse ligji nr. 111/2018

parashikon sanksione ndaj punonjësit në rast vonese, ai nuk përcakton dhe nuk ekziston një mekanizëm praktik që të garantojë se shërbimi ofrohet realisht brenda afatit maksimal prej 21 ditësh, si dhe nuk specifikon se si pala kërkuese mund të përshpejtojë në praktikë marrjen e shërbimit në rast të vonesave të tilla.

REKOMANDIM:

Sugjerojmë që ligji të parashikojë krijimin e një Komiteti Monitorimi për të mbikëqyrur kërkesat dhe për të siguruar respektimin e afateve të përgjigjes, si dhe ngritjen e një platforme interaktive brenda administratës së ASHK për menaxhimin e të gjitha ankesave të aplikantëve, pasi në praktikë mekanizma të tillë aktualisht nuk janë të disponueshëm për palët kërkuese.

ÇËSHTJE SPECIFIKE 3

Neni 56 i ligjit nr. 111/2018 rregullon regjistrimin e të drejtave të hipotekës mbi pasurinë e paluajtshme, duke parashikuar se hipoteka regjistrohet si barrë mbi pasurinë, pavarësisht nga pronari. Kjo dispozitë është në përputhje me natyrën e hipotekës si një mjet real për garantimin e një detyrimi, i lidhur me pasurinë e paluajtshme pavarësisht ndryshimit të pronësisë. Kjo lë të hapur mundësinë për transferimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme, së bashku me ekzistencën e së drejtës së hipotekës. Megjithatë, ky interpretim bie në kundërshtim me përcaktimin e paragrafit 4 të nenit 56 të ligjit nr. 111/2018, i cili parashikon se: “gjatë afatit të hipotekës nuk regjistrohet asnjë kontratë

për transferimin e pronësisë tek të tretët”. Kjo dispozitë kufizon në mënyrë të paarsyeshme të drejtën e pronarit për të transferuar pasurinë e paluajtshme mbi të cilën është regjistruar një hipotekë, duke penguar kështu mundësinë që kjo pasuri të hyjë në qarkullimin civil në ekonomi.

Për më tepër, kjo dispozitë bie në kundërshtim me natyrën juridike të hipotekës, siç parashikohet në Kodin Civil, si një mjet për sigurimin e një detyrimi që regjistrohet mbi pasurinë e paluajtshme dhe e ndjek atë, pavarësisht ndryshimit të pronësisë, pa kufizuar të drejtën e pronarit për të transferuar pronësinë e saj.

REKOMANDIM:

Rekomandojmë shfuqizimin e dispozitës së paragrafit 4 të nenit 56 të ligjit nr. 111/2018, në mënyrë që regjistrimi i hipotekës të mos ndërhyjë në transferimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme, në përputhje me parashikimet e Kodit Civil.

REKOMANDIME SHITESË

1. Ndryshime në ligjin nr. 111/2018 “Për Kadastrën”

Ndryshimet konsistojnë në rritjen e mundësive për mbulim me kolateral. Konkretisht, neni 50 i ligjit duhet të rishikohet, duke parashikuar mundësinë që bankat të krijojnë dhe regjistrojnë në këtë regjistër të posaçëm hipotekor (regjistri i lejes së ndërtimit) të drejta reale mbi objektin/pasurinë në ndërtim, pronësia e të cilit do të fitohet në të ardhmen.

Gjithashtu, duhet të bëhen ndryshime të tjera:

(i) të parashikohet regjistrimi i detyrueshëm i kontratës së sipërmarrjes, përndryshe ajo nuk ka vlefshmëri ligjore, si dhe detyrimi i noterëve për ta noterizuar dhe regjistruar këtë kontratë; (ii) të mundësohet regjistrimi i kontratës së hipotekës së ardhshme në fazën e ndërtimit (pas regjistrimit të lejes së ndërtimit), pasi aktualisht në praktikë ky regjistrim nuk mund të kryhet me arsyetimin se “objekti nuk ekziston ende”.

2. Mundësimi i aksesit të bankave si “përdorues të përzgjedhur” në regjistrin elektronik të pasurive të paluajtshme

Kjo kërkesë duhet të merret në konsideratë, duke pasur parasysh rolin e bankave si kreditorë që kanë të drejta reale mbi pasuritë e paluajtshme. Një akses i tillë do të lehtësonte procesin e hipotekimit dhe verifikimit të statusit

juridik të kolateralit gjatë gjithë kohëzgjatjes së kredisë.

3. Ndryshime në Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 782, datë 07.10.2020 “Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të të dhënave në përmbajtjen e hartës kadastrale”

Duhet të bëhen ndryshime specifike në këtë vendim, me qëllim përafrimin me Kodin Civil dhe ligjin përkatës. Ndryshimet duhet të garantojnë që dokumentet e lëshuara nga Kadastra të krijojnë siguri juridike për palët dhe subjektet e përfshira. Gjithashtu, Kadastra duhet të sigurojë, përmes një udhëzimi të brendshëm, zbatimin e unifikuar dhe të saktë të këtij vendimi të rëndësishëm nga të gjitha zyrat e saj rajonale.

ANEKSI D – Përmbledhje e Çështjeve mbi Pronën, sipas AmCham në Shqipëri

Çështjet e identifikuar janë strukturuar sipas shtyllave të mëposhtme: (a) *Progresi i regjistrimit fillestar* – Pavarësisht disa përmirësimeve, çështjet që lidhen me cilësinë e të dhënave dhe pasigurinë e titujve të pronësisë vazhdojnë të përbëjnë pengesa për investimet. (b) *Digjitalizimi – cilësia e shërbimeve digjitale kundrejt kostos* – Digjitalizimi i shërbimeve në fushën e pasurive të paluajtshme, përfshirë ato të ofruara nga ASHK, noterët dhe bankat, ka përmirësuar ndjeshëm aksesin duke reduktuar burokracinë dhe kontaktin fizik, si dhe duke rritur shpejtësinë dhe transparencën e procedurave. Megjithatë, kostoja e këtyre shërbimeve shpesh nuk korrespondon me cilësinë reale të ofruar, veçanërisht për shkak të problemeve teknike dhe mungesës së përditësimeve të sistemeve. (c) *Procesi i regjistrimit të pronave shtetërore – çështje në nivel lokal, tatimi dhe për-*

dorimi nga investitorët – Mungesa e një inventari të plotë të pronave shtetërore, si në nivel lokal ashtu edhe qendror, vonesat në transferimin dhe regjistrimin e tyre, mbivendosja e kufijve dhe koordinimi i pamjaftueshëm ndërinstucional krijojnë pasiguri lidhur me pronësinë dhe administrimin e këtyre aseteve. (d) *“Paketa e Maleve”* – Procesi i përcaktimit të zonave prioritare shpesh ecën ngadalë dhe nuk zbatohet në mënyrë uniforme në të gjitha bashkitë. (e) *Integriteti, cilësia e shërbimit, parandalimi i praktikave korruptive dhe ndërveprimi me ASHK* – Praktika të tilla si trajtimi preferencial, vonesat e qëllimshme apo kërkesat e pajustificuara minojnë besimin publik dhe sigurinë juridike. Për më tepër, mungesa e standardizimit dhe e koordinimit ndërinstucional sjell trajtim jo të njëtrajtshëm të aplikimeve, kërkesa të ndryshme dokumentacioni dhe vonesa në regjistrimin e kontratave.

ANEKSI E – Progresi i Agjendës Kombëtare të Reformave (NRA) dhe Afatet e Udhërrëfyesit të AKSHK për Digjitalizimin

MASA DHE REZULTATE	AFATE
<p>HAPI 1 Regjistrimi fillestar është kryer në 95% të të gjitha zonave kadastrale</p>	<p>QERSHOR 2026</p>
<p>HAPI 2 Digjitalizimi i të gjitha regjistrave manualë të pasurive të paluajtshme është përfunduar dhe procesi i digjitalizimit vijon, në përputhje me Udhërrëfyesin gjithëpërfshirës, për të arritur rezultate konkrete me përfundimin e proceseve të digjitalizimit të miratuara deri në qershor 2025.</p>	<p>QERSHOR 2026</p>
<p>HAPI 3 Miratimi i një Udhërrëfyesi gjithëpërfshirës për të arritur rezultate të prekshme për përfundimin e proceseve të digjitalizimit, me qëllim që titujt e mëparshëm të pronësisë, të administruara fizikisht në zyrë, për pasuritë e paluajtshme dhe hartat kadastrale në të gjitha zonat kadastrale të digjitalizohen, duke i dhënë përparësi zonave me rëndësi ekonomike, dhe që regjistrimi fillestar të përfundojë plotësisht. Vlerësimi i nevojave për infrastrukturë dhe teknologji, si dhe shpërndarja e burimeve të nevojshme njerëzore dhe financiare Hartimi i një udhërrëfyesi gjithëpërfshirës për digjitalizimin e të gjitha shërbimeve dhe hartave kadastrale në letër (qershor 2025). Hartimi i një plani financimi për udhërrëfyesin</p>	<p>QERSHOR 2025</p>

HAPI 4

Miratimi i një politike mbi tokën dhe masat e nevojshme administrative, buxhetore dhe koordinuese për fillimin e zbatimit të saj, në vitin 2028.

Rishikimi i bazës ligjore për urdhrin e KM-së për Komitetin Ndërmintor për Politikën e Tokës.

Përgatitja e një skice mbi politikën e tokës.

Hartimi i dokumentit të Politikës së Tokës dhe konsultimi me grupet e interesit dhe palët e treta.

Miratimi i dokumentit të politikës së tokës.

Përgatitja e metodologjisë për monitorimin e politikës së tokës.

Paketa e marrëveshjeve të zbatimit të projektimit

QERSHOR 2027

HAPI 5

Miratimi i një plani integriteti duke përfshirë masa të efektshme antikorrupsion që reflektojnë mendimin e palëve të interesuara (përfaqësues të shoqërisë civile, Dhomës Kombëtare të Avokatisë, Dhomës Kombëtare të Noterisë, shoqatave përfaqësuese të sistemit bankar dhe shoqatave të biznesit etj.), me synimin për të përmirësuar transparencën dhe përgjegjshmërinë në ofrimin e shërbimeve dhe treguar rezultate në përmirësim të ndjeshëm të cilësisë, transparencës, efikasitetit dhe llogaridhënies në ofrimin e shërbimeve, për shërbimet si regjistrimi i titujve të pronësisë, regjistrimi i të drejtave reale mbi pronën apo regjistrimi i detyrimeve, lëshimi i vërtetimeve të ndryshme, të ofruara nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

Krijimi i Grupit Ndërinstitucional të Punës.

Hartimi i Dokumentit të Vlerësimit të Riskut.

Hartimi i Planit të Veprimit për Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, bazuar në Dokumentin e Vlerësimit të Riskut.

Miratimi i Planit të Integritetit (dhjetor 2025).

Krijimi i një organi monitorues *ad hoc* për të vlerësuar zbatimin e Planit.

DHJETOR 2025

DHJETOR 2027

ASHK Udhërrëfyesi për Proceset e Digjitalizimit

REFERENCAT

- » Strategjia Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim European 2022–2030
- » Programi i Reformave Evropiane 2025–2027
- » Raporti i Progresit të BE-së 2025
- » Raporti i Klimës së Investimeve i Departamentit të Shtetit të SHBA 2025
- » Libri i Bardhë i FIAA 2025–2029
- » Agjenda Kombëtare e Reformave 2024–2027
- » Ligji nr. 111/2018 “Për Kadastrën”
- » Ligji nr. 20/2020 “Për Përfundimin e Proce-seve Kalimtare të Pronësisë”
- » Ligji nr. 20/2025 “Për Paketën e Maleve”
- » Ligji nr. 10273, datë 29.04.2010 “Për Dokumentin Elektronik” (i ndryshuar)
- » Ligji nr. 43/2023 “Për Qeverisjen Elektronike”
- » Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 132, datë 07.03.2018
- » Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 782, datë 07.10.2020 “Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të të dhënave në përmbajtjen e hartës kadastrale”
- » Udhëzimi nr. 2, datë 15.10.2025
- » <https://www.ashk.gov.al/wp-content/uploads/2025/07/Udherrefyesi-i-Digjitalizimit-te-Agjencise-Shteterore-te-Kadas-tres.pdf>
- » <https://www.ashk.gov.al/plani-i-integritetit-per-agjencine-shteterore-te-kadas-tres-2/>
- » <https://aksk.gov.al/wp-content/uploads/2023/07/ligj-2008-02-25-9880.pdf>
- » <https://www.paketaemaleve.gov.al/al/about>
- » https://www.investment.com.al/wp-content/uploads/2019/06/EN_Draft-Technical-Note-1.pdf



Albania
Investment
Council

Improving Transparency and Investment Climate

RRETH KËSHILLIT TË INVESTIMEVE NË SHQIPËRI

Këshilli i Investimeve ka si qëllim rritjen e besimit të ndërsjellë midis biznesit dhe qeverisë duke kontribuar në institucionalizimin e dialogut mbi politikat në vend. Kontribuon në reformat kombëtare dhe procesin e tranzicionit ekonomik duke ndihmuar në përmirësimin e institucioneve, ligjeve dhe politikave që promovojnë mirëfunksionimin e tregut.

Dr. Diana Leka (Angoni)

Drejtoresh e Sekretariatit
lekad@investment.com.al

Elvis Zerva

Ekspert Ligjor dhe Rregullator
zervae@investment.com.al

Elida Fara

Eksperte Ekonomie
farae@investment.com.al

Xaira Shurdha

Eksperte për Monitorimin dhe Bashkëpunimin
shurdhax@investment.com.al

Elisa Lula

Oficere Administrative dhe Komunikimi
lulae@investment.com.al

Publikuar nga Sekretariati i Këshillit të Investimeve (SKI), Dëshmorët e Kombit, Tiranë, Shqipëri
info@investment.com.al / www.investment.com.al / SKI është përgjegjës për përmbajtjen e këtij publikimi.

Albania Investment Council ALInvestCouncil Albania Investment Council



REPUBLIKA E SHQIPËRI
MINISTRIA E EKONOMISË
DHE INOVACIONIT



European Bank
for Reconstruction and Development



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Sekretariati i Shtetit për Çështjet Ekonomike SECO

Këshilli i Investimeve mbështetet nga Ministria e Ekonomisë dhe Inovacionit, BERZH dhe Sekretariati Shtetëror Zvicerian për Çështje Ekonomike (SECO).