



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Nr. 04/81
Datë: 23.03.2016

Qeveria e Republikës së Kosovës, në mbështetje të nenit 92 paragrafi 4. dhe të nenit 93 paragrafi (4) të Kushtetutës së Republikës së Kosovës, duke u bazuar në nenin 4 të Rregullores nr. 02/2011 për Fushat e Përgjegjësisë Administrative të Zyrës së Kryeministrit dhe Ministrive, e ndryshuar dhe plotësuar me Rregulloren nr. 07/2011 dhe nenit 19 të Rregullores së Punës së Qeverisë së Republikës së Kosovës nr. 09/2011, në mbledhjen e mbajtur më 23 mars 2016, nxjerr këtë:

V E N D I M

1. Aprovohet, me ndryshime, Koncept-dokumenti për çështjet e Kadastrit.
2. Obligohet Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor për përfshirjen e ndryshimeve në tekstin e Koncept-dokumentit nga pika 1. e këtij vendimi.
3. Për zbatimin e këtij vendimi, obligohet Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor dhe institucionet tjera kompetente, në pajtim me Rregulloren e Punës së Qeverisë së Republikës së Kosovës.
4. Vendimi hyn në fuqi ditën e nënshkrimit.

Isa MUSTAFA

Kryeministër i Republikës së Kosovës

Iu dërgohet:

- Zëvendëskryeministrave
- të gjitha ministrive (ministrave)
- Sekretarit të Përgjithshëm të ZKM-ës
- Arkivit të Qeverisë



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo
Qeveria-Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe e Planifikimit Hapësinor
Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja-Ministry of Environment and Spatial Planning
Agjencioni Kadastral i Kosovës-Kosovska Katastarska Agencija-Kosovo Cadastre Agency

KONCEPT DOKUMENTI PËR ÇËSHTJET E KADASTRIT

I. Hyrje

Programi i Qeverisë së Republikës së Kosovës 2015-2018, në Nënkapitullin 1.8 "Investimi në Energji, miniera dhe mbrojtje të mjedisit, në pikën 7. Mbrojtja e mjedisit, ndër të tjera parashikon të nxirret ligji i ri për kadastrë me të cilin do të bëhet organizimi vertikal i shërbimit kadastral i udhëhequr nga Agjencia Kadastrale e Kosovës.

Qeveria e Kosovës, përkatësisht Sekretariati Koordinues i Qeverisë, Ligjin e ri për kadastrë e ka përfshirë në Listën e Koncept dokumenteve për vitin 2015, në numrin rendor 40 me emërtim: Koncept dokumentin për kadastrë.

Korniza Ligjore në fuqi ka bërë ngritjen e sistemit për kadastrë. Përmes ndryshimeve dhe plotësimeve të tyre, do të përmirësohet dhe zhvillohet Sistemi për Administrim të Tokës i rëndësishëm për shumë fusha të ekonomisë së vendit. Gjithashtu këto ndryshime në kornizën ligjore të shërbimit kadastral do të përafrojnë kornizën ligjore të Republikës së Kosovës me legjislacionin dhe praktikën e suksesshme të vendeve të bashkimit evropian. Integrimi i Ligjit për Kadastrë¹, Ligjit për hipotekë² dhe Ligji mbi Themelimin e Regjistrimit të Drejtave mbi Pronën e Paluajtshme³ është mundësi për tejkalim të disa pengesave të paraqitura për zhvillimin e shërbimit kadastral, regjistrimit të drejtave të pronës së paluajtshme dhe koordinim të procedurave për regjistrim dhe përditësim të hipotekave.

Aktiviteti i kadastrit i shtrirë në dy nivelet e pushtetit (qendror dhe lokal) i organizuar në Agjencinë Kadastrale të Kosovës dhe në Zyrrat Komunale Kadastrale

¹ Ligjit nr.04/L-013 për Kadastrë, 2011

² Ligjit Nr. 2002/4 për Hipotekën, 2002

³ Ligji mbi Themelimin e Regjistrimit të Drejtave mbi Pronën e Paluajtshme Nr.2002-5, dhe Ligji Nr 04_L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e të njëjtit

nuk është i harmonizuar, si i tillë paraqet pengesa serioze për përmbushje të objektivave të planifikuara me strategji dhe planin e veprimit.

Me këtë Koncept Dokument propozohet lejimi i hartimit të Ligjit të ri për kadastrë i cili do të rregulloj veprimtarinë kadastrale, regjistrin e pronës së paluajtshme dhe hipotekat, të gjitha në strukturë unike, të mbështetura në organizim vertikal me vet-financim.

Propozimi është bërë duke u mbështetur në përvojat e suksesshme të vendeve anëtare në institucionet ndërkombëtare për Kadastrë, konkluzat e Kongreseve botërore të Federatës Ndërkombëtare për Gjeodezi (FIG) që aplikohen si praktika të mira nga shumica e vendeve anëtare të OKB-së dhe njëkohësisht përafrim të aplikimit të Direktivave të Bashkimit Evropian.

Plani i Qeverisë së Republikës së Kosovës për avancimin e të arriturave në lëmin e kadastrit, realizohet me arritjen e rezultateve të dëshmuara si praktika të suksesshme të vendeve anëtare të Bashkimit Evropian.

Zhvillimi i sistemit kadastral krijon dhe forcon besueshmëri, aplikim unik dhe funksionim të mbështetur në dispozita ligjore në gjithë vendin, krijon mundësi të reja për zhvillim të hovshëm ekonomik, shfrytëzim të sigurt të pronave të paluajtshme si kolateral kreditimi. Ndërsa, Qeveria e Kosovës përfiton mundësi të reja për rritjen e besimit tek partneret e jashtëm duke krijuar siguri ligjore për investime si dhe garanton besueshmëri përmes dokumenteve publike të regjistrimit të pronës së paluajtshme.

Me nxjerrjen e ligjit të integruar për kadastrë, përmbushen pikësynimet e Qeverisë të paraqitura me Programin e Qeverisë së Republikës së Kosovës 2015-2018.

II. Përshkrimi dhe definimi i çështjes/problemit kryesor

Administrimi i pronës së paluajtshme

Korniza ligjore për mbajtje të dokumentacionit publik dhe regjistrimin e pronës së paluajtshme, aktualisht rregullohet me Ligjin për kadastrë, Ligjin për hipoteka dhe Ligjin për Regjistrin e të drejtës së pronës së paluajtshme. Dispozitat e këtyre tri ligjeve nuk ofrojnë besueshmërinë në dokumentet të cilat lëshohen nga institucioni publik⁴ po ashtu edhe mungesa e koordinimit në mes ZKK-ve për zbatimin e dispozitave në ligjore në mënyrë unike. Autoriteti i pushtetit lokal rregullohet me Ligjin nr.03/L-040 për pushtetin lokal. Njëkohësisht, drejtorët e emëruar në komunë kanë për detyrë, zbatimin e planit zhvillimor të Komunës që është i harmonizuar me strategjinë zhvillimore të Kryetarit të komunës⁵.

Që nga viti 2011, kur është aprovuar Ligji nr.04/L-013 për kadastrë, i cili procesin e menaxhimit të sistemit kadastral, e delegon së bashku me dokumentacionin kadastral në kompetencë të Komunave, përkatësisht ZKK-ve, ka krijuar vështirësi dhe dallueshmëri në aspektin e zbatimit të dispozitave të ligjit për kadastrë, ligjit për hipotekat dhe ligjit për regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme në Kosovë. Dallimet janë në procedura, afate të kryerjes së shërbimeve, dhe aftësimin e të punësuarve për zbatimin e të arriturave teknike.

⁴ Neni 15 i Ligji nr. 2002/ 4 për Hipotekat, thotë: "15.3 ZKK-ja do të regjistrojë njoftimin për mos përmbushjes së detyrimeve sipas kërkesës së pengmarrësit. ZKK-ja nuk do të jetë përgjegjëse për çfarëdo dëmi që mund të shkaktohet gjatë veprimeve të gabuara në emër të pengmarrësit."

⁵ Neni 62 i Ligjit nr.03/L-040 për pushtetin lokal, thotë:

62.3 Drejtorët menaxhojnë dhe udhëheqin drejtoratin e tyre në përputhje me udhëzimet strategjike dhe politike të Kryetarit dhe në pajtim me ligjet dhe rregulloret komunale në fuqi.

62.4 Drejtorët i raportojnë rregullisht kryetarit për çështjet që janë nën përgjegjësinë e tyre dhe i ofrojnë atij të gjitha informatat dhe raportet e nevojshme për procesin e vendimmarrjes.

Mënyra e shfrytëzimit e të hyrave nga tarifat e shërbimeve të ofruara, gjithashtu paraqet pengesë dhe mos zhvillim të barabartë të Sektorëve të kadastrave në pushtetin lokal. Pa mundësia e koordinimit të veprimeve të njëjta, nga një qendër, krijon vështirësi për ofrimin e shërbimeve të tjetra tek qytetarët në mënyrë të barabartë në nivel profesional - teknik dhe teknologjik. Për më tepër, zbatimi unik i parimit të prioritetit nuk është duke u zbatuar.

Vështirësitë e paraqitura me këtë formë të organizimit

Çështjet aktuale janë me ndikim në nivel vendi. Problemet janë paraqitur dhe ndihen pas delegimit të përgjegjësiave për të dhënat, organizimin e sektorit të kadastrave në autoritet për menaxhim në nivel lokal. Qëllimi i bartjes së autorizimeve në komuna ishte lehtësimi i ofrimit të shërbimeve dhe mundësia që qytetarët të shfrytëzojnë këto shërbimeve, me shpresë se do të ofrohen shërbimet e nivelit të njëjtë në të gjitha komunat dhe sipas metodologjisë së propozuar nga AKK. Fatkeqësisht, nuk funksionoj, andaj, propozohet për të bërë ndryshime.

AKK me strukturën e vet organizative përmbushë detyrimet ligjore të cilat janë të parapara me nenin 4 të Ligjit për kadastër, dhe pajtueshmeri të legjislacionit tjetër të aplikueshëm në Kosovë, për menaxhimin e informacioneve gjeo-hapësinore të lidhura me Parcela, Ndërtesa, pjesë të Ndërtesave dhe Përçoja.

Arsyet e mos funksionit

Me procesin e decentralizimit është bërë bartja e disa kompetencave nga AKK, përmes ZKK-ve në pushtetin lokal të drejtuar nga struktura komunale, që ka të bëjë me autoritetin e kadastrit, regjistrimit të pronës së paluajtshme dhe të gjeodezisë. Me kohë vërehet se, kompetencat e deleguara nga AKK, janë pengesë e zbatimit të ligjeve dhe realizimit të drejtave të garantuara me ligj për qytetarët, si dhe janë në kundërshtim me pikësynimet për zhvillim të vendit dhe praktikën e mira të vendeve tjera në BE-së.

Veprimet e dëshmuara si avansim i sistemit të kadastrit të shqyrtuara dhe rekomanduara për vendet anëtare të FIG (Fédération Internationale des Géomètres), janë rekomandime për politikë zhvillimore të sistemit të kadastrit në Kosovë. Plani i veprimit e ka paraqitë rrugëtimin që duhet bërë për të arritur qëllimet e parashikuara nga institucionet profesionale të vendeve anëtare të FIG-ut.

Për jetësimin e procesit të decentralizimit, me dispozitat e nenit 18 të Ligjit nr.03/L-040 për vetëqeverisjen lokale, delegohen kompetencat nga pushteti qendror në pushtetin lokal.

Shërbimet u epen qytetarëve në nivel të pushtetit lokal edhe pse janë të krijuara ndryshime në mes komunave për të njëjtat shërbime. Gjatë punës ka raste kur nuk kryhet regjistrimi në formë unike në nivel vendi, duke krijuar huti dhe mos besim te qytetarët. Mosharmonizimi i shërbimeve i'u paraqet dëm qytetarëve dhe njëkohësisht krijon pasiguri në shërbimet e kadastrit.

Shtrirja e ndikimit të kësaj kornize ligjore

Pushteti lokal është i organizuar në bazë të dispozitave të ligjit të pushtetit lokal me mundësi të përshtatjes së kushteve dhe rrethanave të secilës komunë, është e domosdoshme që shërbimi për regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme të jetë unik në nivel vendi. Është detyrim ligjor të regjistrohen: a) pronësia; b) hipoteka; c) servitutet; d) të drejtat e shfrytëzimit të pronave komunale, publike, shoqërore dhe pronave shtetërore; dhe e) Barrët dhe ngarkesat pronësore.

Është e detyrueshme që baza e regjistrit të jetë e mbështetur në njërin nga dokumentet në vijim: a) vendim të plotfuqishëm të gjykatës; b) vendim të organit administrativ shtetëror; c) kontratë për bartjen e së drejtës së pronës së paluajtshme të vërtetuar nga organi kompetent; d) vendim apo kontratë për privatizim të lëshuara nga Agjencia kosovare e privatizimit; e) vendim të Komisionit për rindërtimin e informacionit kadastral; f) vendim të Komisionit për rregullimin e tokave (Komasacion, Meliorim ose/dhe Arondim); ose g) dokumentit tjetër që me ligje të veçanta parashihet regjistrimi i të drejtave pronësore.

ZKK-të shqyrtojnë aplikacionet për regjistrimin e të drejtave pronësore si institucion publik në shkallë të parë, nëse dokumentacioni nuk është sipas ligjit në fuqi, cakton afatin për parashtruesin (aplikuesin) për ta kompletuar lëndën, deri me vendimmarrje lidhur me secilin rast, ndërsa, autoriteti i AKK-së është, ndër të tjera, shqyrtimi dhe vendosja e rasteve të apeluara nga aplikuesit e pakënaqur me vendimet e organit të shkallës së parë (ZKK). Me këtë ligj nuk është parashikuar mënyra e regjistrimit të ndërtimeve pa leje, si regjistrimi i vendbanimeve joformale, mundësia për ndërrimin e kulturave të tokës, dhe as ndryshimi i tipit të pronës, të gjitha të rëndësishme për mbajtje të regjistrit të përditësuar për të drejtat e pronës së paluajtshme.

Ndikimi i kornizës ligjore

Projektligji për kadastrë do të ketë ndikim në veprimtarinë kadastrale (AKK, ZKK, kompanitë gjeodeze dhe gjodetët e licencuar), në realizimin e të drejtës së pronësisë dhe të drejtës së shfrytëzimit për pronarët dhe poseduesit e pronës së paluajtshme, qofshin persona fizik apo juridik, të vendit apo të huaj, dhe/apo palë të interesit për hipotekim (kreditor apo debitor).

Organizimi i ZKK-ve (si sektorë të veçanta në Drejtori⁶) është në gjashtë forma të ndryshme në nivel vendi:

Pesë komuna e rregullojnë shërbimin kadastral në kuadër të Drejtorisë për kadastrë dhe Gjeodezi;

Një komunë e rregullon në kuadër të Drejtorisë për kadastrë, Gjeodezi, pronë dhe banim; Tri komuna e rregullojnë në kuadër të Drejtorisë për Kadastrë, gjeodezi dhe Urbanizëm; Katërmëdhjetë kom. e rregullojnë në kuadër të Drejtorisë për Kadastrë, Gjeodezi dhe Pronë;

Katër komuna e rregullojnë në kuadër të Drejtorisë Drejtoria për Kadastrë, Gjeodezi dhe Mbrojtje të Mjedisit; dhe Shtatë komuna e rregullojnë në kuadër të Drejtorisë për Planifikim Urban, Kadastrë dhe Mbrojtje të Mjedisit.

Zyrat Kadastrale Komunale (ZKK) janë pjesë e pushtetit lokal. Organizimi i ZKK-ve varësisht nga forma e organizimit dhe madhësia e komunës janë pjesë e departamenteve të ndryshme që paraqiten pengesë e menaxhimit të sektorit publik të kadastrave dhe njëkohësisht ngadalëson-pamundëson arritjen e përmbushjes së kritereve bashkëkohore për shërbimin kadastral.

Zhvillimi i ZKK-ve nuk është uniform, ka dallime në dhënie të shërbimeve dhe paraqet pamundësi për tejkalimin e këtij hendeku, të krijuar për shkak të autoritetit të bartur në departamente të ndryshme, si dhe pamundësi të ngritjes së nivelit të ekspertëve të karrierës për shërbimin kadastral, që është e domosdoshme për ofrim cilësor të shërbimit kadastral.

⁶ Neni 62 i Ligjit nr.03/L-040 për pushtetin lokal, thotë:

62.1 Administrata komunale organizohet në drejtorate.

62.2 Çdo drejtorat komunal menaxhohet nga drejtori i cili emërohet dhe shkarkohet nga kryetari.

Departamenti (Dep.) për Kadastër dhe Gjeodezi	Dep. për Kadastër, Gjeodezi, Pronë dhe Banim	Dep. për Kadastër, Gjeodezi dhe Urbanizëm	Dep. për Kadastër, Gjeodezi dhe Pronë	Dep. për Kadastër, Gjeodezi dhe Mbrojtje Mjedisit	Dep. për Planifikim urban, Kadastër dhe Mbrojtje të mjedisit
5 Komuna	1 Komuna	3 Komuna	14 Komuna	4 Komuna	7 Komuna

Ky organizim nuk është i ngritur në mënyrë të kundërligjshme, është respektuar e drejta e vetëvendosjes së strukturës së pushtetit lokal, por, pamundëson zbatimin të Ligjit për kadastër, realizimit të strategjisë për zhvillim të kadastrit dhe planit të zhvillimit të shërbimit kadastral, bënë përzierjen e paarsyeshme të informacioneve kadastrale, ngatërrojnë procesin e kontrollit të shënimit kadastral në nivel vendi, pengon përpunimin e informacioneve kadastrale dhe zbatim me llojë të detyrimeve të AKK-së, ulë performancën e regjistrimit të ndryshimeve të drejtave pronësore të pronës së paluajtshme, dhe njëkohësisht ulë nivelin e sigurisë së të dhënave për të drejtat në pronën e paluajtshme.

Sistemi i tanishëm i financave publike, ka të pamundësuar përcjelljen e transaksioneve financiare, të vlerësimeve të sakta të kostove operative për vjeljen e të hyrave në emër të Tarifave të shfrytëzuara si produkte kadastrale, të domosdoshme në treg për paluajtshmi si dhe sigurinë e të drejtave të pronarëve.

Për ndarjen dhe llogaritjen e të hyrave në emër të produkteve kadastrale është gjeneruar Kod i veçantë për Kadastër dhe Gjeodezi (650). Pjesa dërmuese e të hyrave nga Tarifat kadastrale, evidentohen në kode të ndryshme, ashtu që regjistrohen si të hyra të tjera. Regjistrimi i të hyrave bëhet në nivel të Departamenteve, ku përfshihen edhe fusha tjera përveç kadastrit, që paraqiten si prioritet i zbatimit të politikave të Kuvendeve komunale dhe Kryetarëve të Komunave. Planet komunale nuk janë në harmoni me planet e AKK-së. Mos njohuria dhe mos pasja në prioritet unik të politikave komunale dhe politikave të AKK-së krijon dallimet në zhvillim të nivelit të shërbimit kadastral. Ky ndryshim mund të tejkalohet si dhe të sigurohen produkte unike në nivel vendi, vetëm në rast se i gjithë shërbimi i kadastrave komandohet dhe financohet nga një qendër duke krijuar skemë vertikale të organizimit.

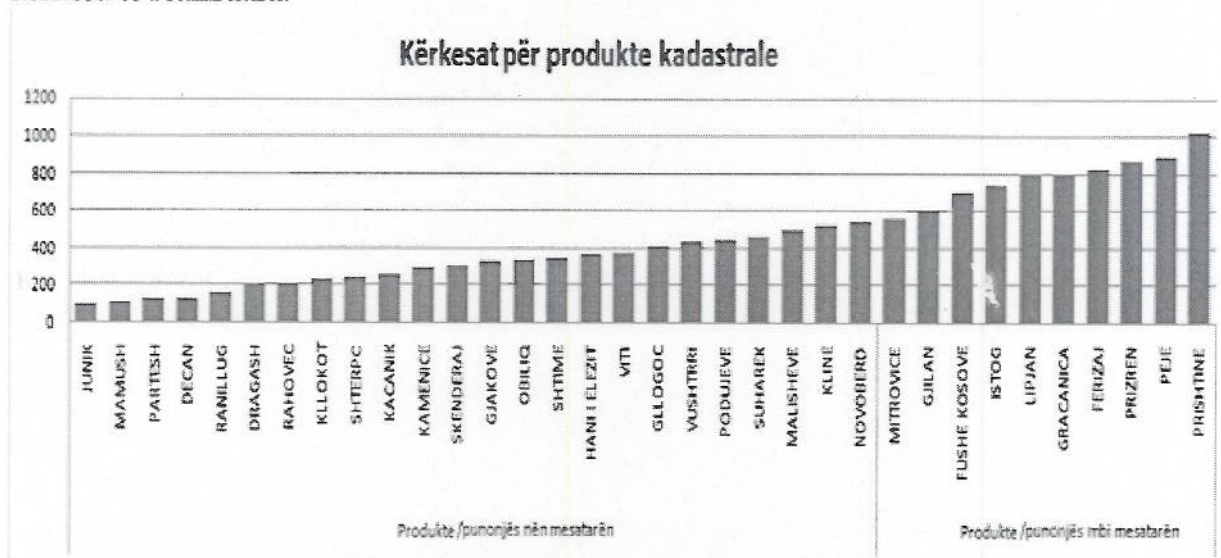
Udhëheqja e pakoordinuar nga një qendër e shërbimit të kadastrit, sjell deri te ndryshimi për zhvillim të shërbimit, krijon pamundësi të shfrytëzimit të mjeteve për të arriturat teknike dhe teknologjike, të cilat mund të realizohen sipas dedikimit për zhvillim unik të kadastrit dhe sigurinë e pronarëve për të drejtat në pronat e paluajtshme.

Vështirësi ka në aspektin e standardizimit, përditësimit dhe përcjelljes së vlerave të informacioneve të lidhura me pronën e paluajtshme. Mbetet detyrë që me ligjin e ri për kadastra të organizohet nga AKK dhe MPMH, që të koordinojnë me Ministrinë e Financave siguri financiare dhe tarifa të arsyeshme për shitjen e produkteve, të arrihen të hyra të qëndrueshme për siguri dhe funksionim të shërbimit për qytetarë.

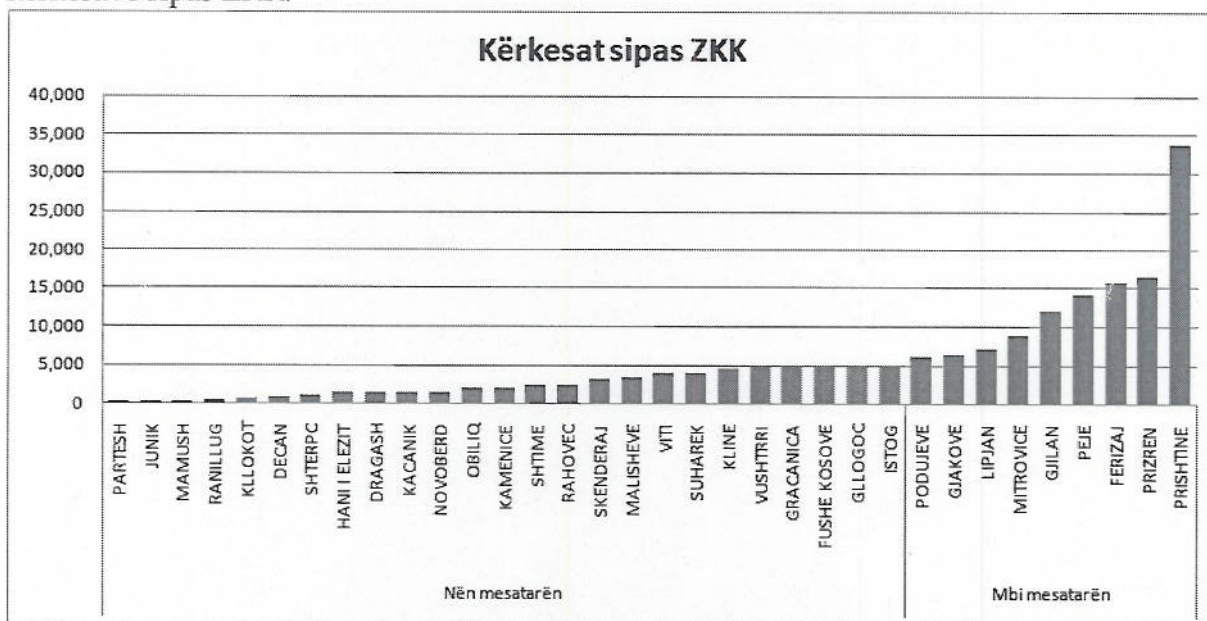
Është shqetësuese dhe barrë e shërbimeve në departamente të ZKK-ve, ku funksionon sektori i kadastrave, si në komunat e vogla me më pak se 10,000 banorë, ku ndjehet mungesë e kuadrit profesional, lokacionit dhe mjeteve tjera të domosdoshme për punë. Në rast se shërbimi i kadastrave organizohet në nivel vendi, mesatarja e të hyrave nga shërbimet kadastrale në komuna të mëdha dhe të vogla do të jetë i koordinuar dhe e mirë organizuar në nivel vendi, që arsyeton shërbimin.

Në nivel vendi janë të punësuar 389 punëtorë, për kryerjen e punëve të menaxhimit, krijimit, përpunimit, rindërtimit të informacioneve kadastrale dhe aktiviteteve gjeodezike. Në AKK menaxherë dhe zyrtarë janë 51 të punësuar, ndërsa në nivelin

lokal janë të punësuar 338 punëtorë. Nëse krahasojmë numrin e të punësuarve dhe numrin e kërkesave për produkte kadastrale do shihet se produktiviteti nuk ofrohet në të gjitha komunat në mënyrë të barabartë. Komunat që kanë të realizuara kërkesa për produkte kadastrale mbi mesataren për punëtorë janë: Prishtina 85.79%, Peja 60.91%, Prizreni 57.93% Ferizaj 49.97%, Graçanica 45.95%, Lipjani 44.79%, etj. Këto dhjetë ZKK bartin 66% të shitjes së produkteve të realizuara në nivel vendi. Mesatarja e produkteve për punëtorë është 552 kërkesa të realizuara.



Nën mesataren e vendit janë këto komuna: Novobërda me 0.12%, Klina me 3.13%, Malisheva me 9.29% Suhareka 16%, Vushtrria 20% ndërsa Juniku 80.7% nën mesataren e Kosovës, Parteshi 76% nën mesataren, Deçani 76%, Rahoveci 62% nën mesataren e shërbimeve të realizuara për një punëtor gjatë vitit. Në vazhdim paraqet raportet e kërkesave sipas ZKK.



Paga mesatare e zyrtarëve të ZKK-ve është 322 euro, nëse nuk llogarisim stafin politik si drejtorë të Departamenteve, atëherë paga mesatare mujore e zyrtarëve është 299 euro, dalim në një pagë të ulët e cila nuk të garanton mundësi për ekspertë të karrierës.

Informatat janë mbledh, jo vetëm në aspektin financiar, por, nga sistemet për evidentimin, ruajtjen e informatave mbi pronën e paluajtshme, funksionimin e këtyre sistemeve, sasia e

produkteve, shërbimeve kadastrale, kapacitetet profesionale njerëzore, pajisjet dhe kushtet në tregun e pronave të paluajtshme.

Politika aktuale

Organizimi i Sektorit të kadastrit (ZKK) sipas Statuteve të komunave dhe mungesa e ndërvlerësish së stafit të sektorit të kadastrit me AKK, zyrtarët i vendosë nën autoritetin e plotë të departamenteve ku organizohet aktiviteti i Sektorit për kadastra. Infrastruktura e veprimit dhe logjistika, pajisjet, organizimi dhe qasja e palëve për shërbime të produkteve kadastrale, janë pagesa të cilat mund të tejkalohen vetëm me ndryshim të kornizës ligjore. Sipas deklaratave të Drejtorëve të Departamenteve në kuadër të cilave ndodhen sektorët kadastral si ZKK dhe shefave të këtij sektori janë pjesë e stafit civil të komunave.

Përdorimi i metodave për hulumtimin ka nxjerr si rezultat se të hyrave dhe vet-financimi i institucioneve sigurohet nga tarifat për produktet e ofruara si:

- për produkte kadastrale që ofrojnë ZKK-të,
- për produktet dhe shërbimet që ofron AKK-ja; dhe
- financimi sipas kërkesave nga institucionet e ndryshme (Kompanitë, Agjencitë, Bankat dhe institucionet tjera).

Institucionet për administrimin e shërbimit të kadastrit sipas legjislacionin në fuqi dhe standardeve të Bashkimit Evropian, përfshinë:

- Kuvendin e Republikës së Kosovës – organi më i lartë legjislativ;
- Qeverinë e Republikës së Kosovës
- Ministrinë e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor (Ministria) – organi i lartë ekzekutiv mbi territorin e Kosovës që krijon dhe zbaton politikën kombëtare mjedisore dhe koordinimin me shtetet tjera dhe organizatat ndërkombëtare mjedisore;
- Agjencia Kadastrale e Kosovës; dhe
- Zyrrat Kadastrale Komunale.

Ligji për kadastra, Ligji për hipoteka dhe Ligji për regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme, Strategjia për zhvillimin e qëndrueshëm të AKK-së 2012 – 2017 janë të harmonizuara me vendimet e Këshillit ndërmintor për menaxhimin e tokës.

Programi aktual

AKK dhe ZKK bazohen në dokumentet zhvillimore të Agjencisë si në Strategjinë Zhvillimore 2009-2011, Planin e Biznesit 2009-2014, Programin e Qeverisë 2011-2014, Kornizën Afatmesme të Shpenzimeve 2012-2014, Buxheti i Republikës së Kosovës për vitin 2011, Buxheti i Republikës së Kosovës për vitin 2012, Buxheti i Republikës së Kosovës për vitin 2013, Buxheti i Republikës së Kosovës për vitin 2014, Ligji për Menaxhimin e Financave Publike dhe Përgjegjësitë, nr.03-L-048, Ligji për Financimin e Pushtetit Lokal, nr.03-L-49, Ligji për Vetëqeverisjen Lokal nr.03/L-040, Ligji për Kadastrin Nr. 04-L/013, Udhëzimet Administrative nr.01-2009; Udhëzimi Administrativ nr.05-2012 për tarifat e shërbimeve dhe produkteve Kadastrale të ofruara nga ZKK-të, Udhëzimi Administrativ nr.25-2013 për produktet dhe shërbimet Kadastrale të ofruara nga AKK, Direktiva e BE e PE dhe KE INSPIRE mbi krijimin e infrastrukturës për gjeo-informacione të integruara hapësinore në BE.

Shpenzimet aktuale

Burimet financiare	2011	2012	2013	2014
Nga Buxheti i RK	774 000	491 000	910 000	977 000

Pjesëmarrja / %	48.99%	30.57%	34.15%	39.40%
Nga donatorët	806 000	785 000	531 000	
Pjesëmarrja / %	51.01 %	48.84 %	19.95 %	
Huaja (Banka Botërore)		331 000	1 222 000	1 502 000
Pjesëmarrja / %		20.60 %	45.89 %	60.60%
Totali	1.580 000		1 607 000	2 479 000

LIGJET DHE AKTET NËNLIGJORE TË APLIKUESHME

Ligji për Kadastrin Nr 2003/25 (ligji paraprak), Ligji për ndryshime dhe plotësime të Ligjit për kadastrin Nr. 02 L-96, dhe Ligji për Kadastër Nr. 04-L/013;

Ligji mbi Themelimin e Regjistrit të të Drejtave mbi Pronën e Paluajtshme Nr.2002-5, Ligji mbi Plotësimet dhe ndryshimet e Ligjit të RDPP 2003-13, dhe Ligji Nr 04_L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002 5 për themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme; dhe Ligji mbi Hipotekat nr.2002-4.

Udhëzimet administrative

Udhëzimi administrativ nr.14/2012 për krijimin dhe administrimin e listës alfabetike për emërtime, listës rezervë dhe vendosjen e tyre nga regjistri komunal i adresave;

Udhëzimi administrativ nr.13/2012 për vendosjen fizike të tabelave të adresave në zona të qarkullimit publik, ndërtesa, shtëpi, objekte dhe parcela kadastrale të lira;

Udhëzimi administrativ nr.12/2012 për caktimin e emërtimeve dhe numërtimeve të adresave për zona të qarkullimit publik, ndërtesa, shtëpi, objekte dhe parcela kadastrale të lira;

Udhëzimi administrativ nr.11/2012 për renditjen e elementeve të adresave dhe caktimin e formatit të shkronjave, numrave dhe tabelave të adresave;

Udhëzimi Administrativ Nr. 032012 për Punën e Komisionin për Rindërtimin e Kadastrit dhe Regjistrin të të Drejtave mbi Pronën e Paluajtshme;

Udhëzimi Administrativ Nr. 022012 për Rindërtimin e Kadastrit dhe Regjistrin të të Drejtave mbi Pronën e Paluajtshme;

Udhëzimi Administrativ Nr. 02/2013 për zbatimin e ligjit për kadastër;

Udhëzimi Administrativ Nr. 01/2013 për Licencimin e Kompanive Gjeodete dhe të Gjeodetëve;

Udhëzimi Administrativ MMPH Nr. 24/2013 për procedurat e krijimit dhe administrimit të adresave dhe regjistrin shtetëror të adresave;

Udhëzimi Administrativ MMPH Nr. 08/2014 mbi Tarifat për Shërbimet e Regjistrimit të të Drejtave mbi Pronën e Paluajtshme nga Zyrat Kadastrale Komunale;

Udhëzimi Administrativ MMPH N. 25 2013 për tarifën e produkteve dhe të shërbimeve të Agjencisë Kadastrale të Kosovës;

Udhëzimi Administrativ AKK 2006 01 Mbi Zbatimin e Ligjit Mbi Themelimin e Regjistrin mbi të drejtat e pronës së paluajtshme;

Udhëzim Administrativ Nr. 052012 për Tarifën e Shërbimeve dhe të Produkteve kadastrale të ofruara nga Zyrat Kadastrale të Kosovës dhe kompanitë gjeodete të licencuara;

Udhëzim Administrativ Nr. 042012 për Fushatën e Sensibilizimit të Publikut gjatë Rindërtimit të Kadastrit dhe Regjistrin të të Drejtave mbi Pronën e Paluajtshme; dhe

Udhëzim Administrativ për matjet kadastrale përfshirë Teknologjitë GNSS.

Korniza pune

Kornizë pune nr. AKK 2013/02 për standardizimin e matjeve dhe rlevimeve kadastrale - e plotësua;

Kornizë pune nr. AKK 2013/01 për korrigjimin e sipërfaqeve;

Modeli i dorëzimit të dhënave për regjistrim në kadastrë;

Doracakë

Katalog për Matjen dhe Krijimin e Njësive Kadastrale (Kadastrë 2014);

Doracaku për Rindërtim të Informacioneve Kadastrale;

Doracaku për procedurat e regjistrimit të pronës në kadastrë;

Doracaku për krijimin e kadastrit të ndërtesave;

Doracaku për Sistemin e Adresave; dhe

Doracaku për SIK TK.

Ligji për kadastra

Ligji për kadastra, me të cilin rregullohet kadastrë i të drejtave të pronës së paluajtshme, matjet shtetërore dhe kadastrale, punët gjeodezike dhe kadastrale si dhe përfitimin, regjistrimin, ruajtjen, mirëmbajtjen dhe shfrytëzimin e të dhënave kadastrale.

Agjencia Kadastrale e Kosovës (AKK) fushëveprimin e saj sipas dispozitave të ligjit për kadastra, e shtrinë në:

- shërbimin e Kadastrit si bazë për regjistrimin e të drejtave pronësore me krijimin e njësive kadastrale për parcela, ndërtesa, pjesë të ndërtesave dhe përçojave dhe rindërtimin e informacioneve kadastrale;

- mbështetjen e veprimeve të personave fizik dhe juridik për qëllimet administrative, juridike, ekonomike dhe shkencore; dhe

- të gjitha institucionet e nivelit qendror dhe lokal në Kosovë të cilat merren me tokën, ndërtesat, pjesët e ndërtesave dhe të përçojave do t'i shfrytëzojnë të dhënat për njësitë kadastrale, të cilat janë definuar në kadastrë.

Menaxhimi i sektorit të kadastrave bëhet nga Agjencia Ekzekutive në kuadër të Qeverisë së Kosovës përkatësisht Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor me seli në Prishtinë e udhëhequr nga Kryeshefi Ekzekutiv me status nëpunësi të lartë civil i cili është përgjegjës para Ministrit.

AKK-ja është agjenci që mban inventarin publik të kadastrit, ka kompetenca për nxjerrjen e akteve nënligjore në fushën që mbulon, si administrimin e sistemit shtetëror kompjuterik për grumbullim, përpunim dhe shpërndarjen e të dhënave kadastrale. Është përgjegjëse për certifikimin e ekspertëve në ZKK-në për kryerjen e matjeve kadastrale dhe ekspertëve për aprovimin e regjistrimeve në kadastrë si dhe licencon Gjeodetët dhe kompanitë gjeodete. AKK-ja mban përgjegjësi për mbikëqyrjen e të gjitha aktiviteteve, sipas dispozitave të Ligjit për kadastra nga ZKK-të, kompanitë gjeodezike dhe gjeodetët e licencuar.

Në bazë të mbikëqyrjes AKK-ja, mund, të:

Shpallë urdhrin për eliminimin e parregullsive të konstatuara gjatë inspektimit;

Shpallë urdhrin për ndalimin e aktiviteteve që nuk i plotësojnë obligimet sipas ligjit;

Anulojë licencën për një kompani gjeodete apo gjeodet të licencuar; dhe

Anulojë certifikimin për aktivitete kadastrale të ZKK-ve.

Me akt nënligjor të propozuar nga Ministria dhe të miratuar nga Qeveria, përcaktohen përgjegjësitë dhe struktura e organizimit të AKK-së.

ZKK-ja është organ komunal, përgjegjës për funksionimin e kadastrit.

ZKK-ja kryen matje kadastrale.

ZKK-ja kryen të gjitha aktivitetet kadastrale në përputhje me kompetencat e deleguara nga niveli qendror, dispozitat e këtij ligji dhe udhëzimet administrative të nxjerra nga AKK-ja dhe Ministria,

Nëpunësi i ZKK-se që kryen matje kadastrale duhet të jenë i certifikuar nga AKK-ja.

Te gjitha aktivitetet e ZKK-se realizohen dhe pasqyrohen në bazën qendrore të të dhënave të AKK-se.

Përmbajtja e Ligjit për Kadastra

Përmbajtja e ligjit për kadastra, është sa vijon:

Kreu I, Dispozitat e përgjithshme (Qëllimi, Fushëveprimi dhe Përkufizimet)

Kreu II, Autorizimet dhe përgjegjësitë (Agjencia Kadastrale e Kosovës, Zyrtat Komunale Kadastrale, Kompanitë dhe gjeodetet e licencuar)

Kreu III, Kadastrit (Dispozitat e përgjithshme mbi përmbajtjen e kadastrit, Ndarja e parcelave, Ndarja e ndërtesave, Ndarja e pjesëve të ndërtesave, Ndarja e përçojave, Matjet Kadastrale për regjistrim në kadastrë, Dispozitat e përgjithshme mbi regjistrimin në kadastrë, Regjistrimi i parcelës, Regjistrimi i ndërtesave dhe pjesëve të ndërtesës, Regjistrimi i përçojave, Korrigjimi i regjistrit të kadastrit, Caktimi i kufijve, Ri-rregullimi i kufijve, Shenjat e kufijve)

Kreu IV, Aktivitetet tjera dhe bashkë koordinimi i tyre (Matjet shtetërore, Incizimet (fotografitë) ajrore, Aktivitetet tjera)

Kreu V, Lëshimi i të dhënave kadastrale, rrjetit gjeodezik dhe incizimeve (fotografitë) ajrore (Parimet e të dhënave publike, Certifikatat dhe të dhënat tjera, Te dhënat për shfrytëzim zyrtar)

Kreu VI, Rishqyrtimi dhe shqyrtimi i vendimeve të zyrave kadastrale komunale (Rishqyrtimi i vendimeve të Zyrës Komunale Kadastrale, Shqyrtimi i vendimeve të Zyrës Komunale Kadastrale)

Kreu VII, Rindërtimi i kadastrit dhe i RDPP-ës (Rindërtimi i kadastrit dhe i RDPP-es)

Kreu VIII, Financimi i kadastrit

Kreu IX, Dispozitat e posaçme (Lejimi i qasjes, Mbrojtja e shenjave të kufijve)

Kreu X, Dispozitat ndëshkimore

Kreu XI, Dispozitat kalimtare dhe përfundimtare (Dispozitat përfundimtare dhe Hyrja në fuqi).

Ligji nr 2003/25 për kadastrin, është nxjerr me 03 Dhjetor 2003. është ndryshuar dhe plotësuar me Ligjin Nr. 02/L-96 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit nr. 2003/25 për kadastrë me 26 Janar 2007, ndërsa ishte e domosdoshme të ndryshohet dhe plotësohet për shkak të ndërhyrjes së ligjeve tjera që ka bërë të nxirret Ligji nr.04/L-013 për kadastrë që është shpallur me Dekretin Nr.DL-019-2011, datë 12.08.2011.

Ligji për kadastrë duhet të jetë akt i cili në vete përfshin dispozitat e hipotekës dhe regjistrin të drejtave të pronës së paluajtshme. Shumica e vendeve të bashkimit evropian dhe Vendet e regjionit, në ligjin për kadastrë rregullojnë të gjithë legjislacionin që lidhet me inventarin publik të sendeve të paluajtshme e të cilat regjistrohen në regjistrat e kadastrave.

Ligji për hipoteka

Ligj për hipoteka, përcakton mjetet për krijimin e hipotekave, efektet e tyre ndërmjet palëve në një kontratë, efektet e tyre ndaj personave të tretë, dhe mjetet me anë të të cilave, hipotekat mund të ekzekutohen përmes procedurave jashtë-gjyqësore në rast të mospërmbushjes së kushteve të dokumentit për intabulim, por, nuk aplikohet për hipotekat e krijuara me ligj.

Me këtë Ligj, prona e patundshme është objekt i hipotekës ose një e drejtë me anë të së cilës pronari mund ta posedojë, shfrytëzojë por nuk ka të drejtë ta tjetërsoj dhe jepë në shfrytëzim në kundërshtim me kushtet e hipotekës. Të gjitha ndërtesat ose strukturat e ngritura në ngastrën e tokës do t'i nënshtrohen detyrimit për hipotekë, poqese kanë të njëjtin pronar apo shfrytezues.

Sipas këtij ligji dokumenti i hipotekës është i vlefshëm kur është me shkrim dhe i vërtetuar në të njëjtën mënyrë si transaksionet e tjera dhe do të përfshijë: emrin, adresën dhe të dhënat e pengdhënësit dhe pengmarrësit; përshkrimin e detyrimeve të siguruara me hipotekë, ose, nëse detyrimi është parashtruar në një marrëveshje të veçantë kryesore, referimin e saktë të marrëveshjes kryesore; përshkrimin e mjaftueshëm që në mënyrë të arësyeshme e identifikon kolateralin e hipotekës, duke përfshirë numrin kadastral të pronës së paluajtshme, dhe emrin e komunës ku ndodhet pasuria e patundshme; fletën poseduese përkatëse, ose ekuivalentin; lejen përkatëse të ndërtimit, nëse ka; lejen përkatëse të shfrytëzimit, nëse ka; shumën maksimale të detyrimit financiar ose detyrimet e mundshme të a. dhme financiare të siguruara me hipotekë; deklaratën me shkronja të zaza të spikatura që tregon se procedura e ekzekutimit të hipotekës mund të çojë në marrjen e pasurisë dhe dëbimin pengdhënësit nga prona; mënyrat për dërgimin e dokumenteve pengdhënësit në rast të mospërmbushjes së detyrimit ose procedurave të ekzekutimit së pasurisë të lënë peng; datën kur është nënshkruar dokumenti i hipotekës; nënshkrimet e autorizuara nga ose në emër të pengdhënësit dhe të pengmarrësit; rregulla tjera të cilat do të kërkohen me ligjet tjera.

Përmbajtja e Ligjit për hipoteka

Përmbajtja e Ligjit për hipoteka, është sa vijon:

Kapitulli 1, Dispozitat e përgjithshme (Qëllimi dhe Zbatimi, Përkufizimet)

Kapitulli 2, Hipotekat (Objekti i Hipotekës, Aspektet themelore të Hipotekës, Dokumenti i Hipotekës)

Kapitulli 3, Regjistrimi (Efekti i Regjistrimit, Shuarja e Hipotekës me Regjistrim)

Kapitulli 4, Ekzekutimi gjyqësor (Procedura për ekzekutimin gjyqësor)

Kapitulli 5, Autorizimi i biznesit për shitjen e kolateralit të hipotekës (pikëpamjet themelore të autorizimit të biznesit për shitjen e kolateralit të hipotekës, agjenti i shitjes, regjistrimi i kërkesës për njoftimin e shitjes ose ekzekutimin e hipotekës, kushtet sipas të cilave mund të ushtrohet autorizimi i biznesit, formulari i kërkuar i autorizimit të biznesit, njoftimi i mos përmbushjes, kopjet e njoftimit të mos përmbushjes, njoftimi i shitjes, e drejta e shmangies së mos përmbushjes, shtyrja e shitjes, shitja, bartja e pasurisë së hipotekuar, shpërndarja e fitimeve të shitjes dhe vendimi për mbetjet, zgjidhje juridike dhe të tjera.

Kapitulli 6, Dispozitat përfundimtare (Ligji në fuqi dhe hyrja në fuqi).

Dispozitat e këtij ligji duhet plotësuar me kusht që të sigurohet mundësia e regjistrimit të drejtave të pronës së përditësuar si dhe pronës së përbashkët, në rastet e pronës së krijuar në bashkësi martesore.

Ligji për themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme

Ligji për themelimin e regjistrit të drejtave të pronës së paluajtshme përmban dispozitat, për: Regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme (RDPP);

Të drejtat e pronave të paluajtshme;

Regjistrimi i të drejtave të pronave të paluajtshme;

Rishqyrtimi;

Korrigjimi i Regjistrit;

Rishqyrtimi i vendimeve të ZKK-ve;

Hyrja në fuqi e regjistrimit dhe për zbatim.

RDPP themelohet si mekanizëm për identifikimin dhe zbatimin e disponimit të vlefshmërisë së të drejtave të pronës së paluajtshme. Regjistri mbahet nga AKK, ndërsa, ZKK-të do të regjistrojnë të drejtat e pronave të paluajtshme sipas autorizimit të AKK-së dhe në pajtim me dispozitat dhe udhëzimet e nxjerra nga AKK-ja. Për shërbimet e ofruara ZKK dhe AKK realizojnë tarifat e shërbimit në lartësi të caktuar nga AKK.

Të drejtat të cilat regjistrohen në RDPP janë sa vijon:

- a. pronësia;
- b. hipoteka;
- c. servitutet;
- d. të drejtat e shfrytëzimit të pronave komunale, publike, shoqërore dhe pronave shtetërore; dhe
- e. barrët dhe ngarkesat pronësore.

Kërkesat për regjistrimin e të drejtave të pronave të paluajtshme i parashtrihen me shkrim ZKK-së në territorin ku ndodhet prona e paluajtshme. ZKK-ja do të konfirmojë datën dhe kohën e pranimit të kërkesës për regjistrim. Parashtruesi që kërkon regjistrimin e të drejtave të pronave të paluajtshme, kërkesës duhet t'ia bashkëngjisë njërin nga këto dokumente:

- a). vendimit të plotfuqishëm të gjykatës;
- b). vendimit të organit administrativ shtetëror;
- c). kontratës për bartjen e së drejtës së pronës së paluajtshme të vërtetuar nga organi kompetent;
- d). vendimit apo kontratës për privatizim të lëshuara nga Agjencia kosovare e privatizimit;
- e). vendimit të Komisionit për rindërtimin e kadastrit;
- f). vendimit të Komisionit për rregullimin e tokave; ose
- g). dokumentit tjetër që me ligje të veçanta parashihet regjistrimi i të drejtave pronësore.

ZKK-ja do të shqyrtojë dokumentacionin e paraqitur dhe nëse ky dokumentacion nuk është i mjaftueshëm sipas ligjit në fuqi, ZKK-ja cakton afatin për parashtruesin për ta kompletuar dokumentacionin, me këtë AKK ngelet si organ i shkallës së dytë për veprim sipas ankesave të palëve të pakënaqura me vendimet e ZKK-ve.

Ky ligj ka të parregulluar çështjet e regjistrimit të ndërtimeve të reja, mundësia për ndërrimin e kulturave, ndryshimi i tipit të pronës.

Vlerësimi plotësues i politikës aktuale

Kosova synon një zhvillim ekonomik uniformë, të kontrolluar, të shpejtë dhe të qëndrueshëm, që mund të ndihmohet me besueshmëri dhe siguri të dokumenteve publike të lëshuara për pronën e paluajtshme, të sigurt për garanci në rast të intabulimit të pronës së paluajtshme, si garanci për realizim të kredive hipotekare.

Sfidë kryesore për të drejtën publike është organizimi i sistemit të arkivit të drejtave të pronës së paluajtshme si kadastrë i qëndrueshëm në nivel vendi. Siguria në dokumentacionin për pronën e paluajtshme është faktor që garanton investitorin vendor dhe të huaj për veprimet në qarkullimin e të drejtave subjektive për pronat e paluajtshme. Politika aktuale pretendon të jetë nxitëse e investimeve (vendore dhe të huaja), ngritje të shkallës së mirëqenies dhe ngritje të shkallës së punësimit. Aktiviteti i koordinuar mirë në sektorin e regjistrimit, mbajtjes dhe përditësimit të dhënave që lidhen me pronën e paluajtshme, ndikon si gjenerues i mundësive për siguri në aktivitet kadastral dhe zhvillim të gjithëmbarrës.

Ngritja në sistemin e mbajtjes dhe përpunimit të dhënave kadastrale, përditësohet në bazë ditore, përcillet nga forma e monitorimit që paraqet të dhënat e poshtëshënuara:

<http://www.kca-ks.org/documents/10179/0/Monitori.jpg/3dcb3053-e3cc-4ab6-ac8e-a421f558f26c?t=1436427318008>

Përvoja në shtetet tjera

Shtetet e rajonit në varësi prej kohës së pavarësimit, kaluan nëpër fazat e tranzicionit, po ashtu u kalua ndryshimi i sistemit politik, në mbështetje të përvojave të mira në hartimin dhe zhvillimin e kornizës ligjore. Shkalla e zhvillimit ekonomik, mbështetja ndërkombëtare për përafrim të zhvillimit ekonomik me vendet e BE-së, si dhe niveli i arsimit të fuqisë punëtore, nuk dallojnë shumë në mes vendeve të regjionit dhe Kosovës.

Sistemi i kadastrit mbështet në parimet themelore të së drejtës me sa vijon:

1. Parimi i Ligjshmërisë;
2. Parimi i Regjistrimit;
3. Parimi i Formalitetit;
4. Parimi i Prioritetit;
5. Parimi i Besueshmërisë; dhe
6. Parimi i Publicitetit.

Parimet zbatohen për arritjen e një sistemi të ri kadastral të konsoliduar me pretendim, Kadastrë pa letër, që është pikësynim zhvillimor i sistemit të kadastrit të vendeve të Bashkimit Evropianë. Në të gjitha vendet e regjionit, shërbimi i kadastrave është i rregulluar në formë vertikale, në nivel vendi me kontroll të përhershëm në shënimet e dhëna në nivel të pushtetit lokal.

Konsiderohet se organizimi vertikal i shërbimit të kadastrave, njëkohësisht dhënia e shërbimeve në nivel lokal, janë funksionale dhe krijojnë besueshmëri në dokumentacionin kadastral.

III. Synimet dhe objektivat

Synimi

Synim i këtij koncepti dokumenti është hartimi i ligjit për kadastrë. Përmes këtij ndryshimi në kornizën ligjore do të bëhet ekonomizimi i procesit të regjistrimit, mirëmbajtjes dhe përditësimit të dhënave për pronën e paluajtshme. Do të mundësohet të kemi sistem kadastral unik në nivel vendi, si dhe do të kemi zhvillim të njëjtë në të gjitha komunat. Mundëson grumbullimin dhe shpërndarjen me fokus të veçantë në të hyrat për ngritjen dhe zhvillimin e sistemit kadastral.

Këto pikësynime, janë të arritëshme përmes realizimit të strategjisë zhvillimore të AKK-së deri në vitin 2017. Me realizimin e këtyre pikësynimeve garantohej zhvillim i barabart me vendet tjera të regjionit dhe garanci e kërkuar për anëtarësim në bashkimin e evropian.

Krijimi i mundësisë së vlerësimit të cilësisë së shërbimit mbi bazën e metodave dhe kriterëve të përcaktuara në BE e mbështetur në sistem të gjeo-informacionit të integruar në nivel vendi dhe ndërlidhje me sistemin global.

Objektivat

Realizimi i pikësynimeve të krijuara nga organizata botërore për gjeodezi (FIG), direktivave të BE-së, dhe zbatimi i legjislacionit të Kosovës, bëhet duke krijuar :

- Siguri në kornizë ligjore për mbrojtjen e cilësisë së shërbimeve;
- Promovim i rëndësisë së inventarit të pronës së paluajtshme, sigurisë në shërbime cilësore dhe mirëqenie të qytetarit.

Hartimi i Projektligjit për kadastra bëhet për zbatim më të lehtë nga qytetarët, zyrtarët, dhe rezulton në plotësimin e prioritetit e vendit për forcimin e sundimit të Ligjit.

IV. Opsionet

Projektligji për kadastra cakton objektivat për shërbimet kadastrale dhe të gjitha të drejtat në Inventarin publik të paluajtshmerive dhe politikat alternative për përmirësimin e mëtejshëm të regjistrimit dhe përditësimit të paluajtshmerive, gjithsesi, si përfitim i drejtpërdrejtë për pronarët e pronave të paluajtshme.

Për të siguruar përfitime të rëndësishme lidhur me inventarin e pronës së paluajtshme me vetfinancim, me qëllim për zhvillim të qëndrueshëm dhe në interes të qytetarëve, dalin tri opsione:

- Opsioni i parë - Mosndryshimi i Ligjit për kadastra, Ligjit për hipoteka dhe Ligjit për regjistrimin e të drejtës së pronës së paluajtshme;
- Opsioni i dytë - Ndryshime dhe plotësime të tri ligjeve në mënyrë të veçantë; dhe
- Opsioni i tretë - Nxjerja e aktit ligjor të integruar si: Ligjit për kadastra

Opsioni 1: Opsioni status quo (asnjë ndryshim)

Me mbajtje të gjendjes ekzistuese dhe mos ndryshime të kornizës ligjore, veçanërisht, Ligjit për Kadastra, Ligjit për Hipoteka dhe Ligjit për regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme, do pamundësohet integrimi në rrjedhat botërore të sistemit të kadastrit dhe regjistrin e të drejtave pronësore; do të ngecë procesi i regjistrimit, përditësimit dhe inventarizimit të drejtave të pronës së paluajtshme, pamundësohet aplikimi i ndryshimeve teknike dhe teknologjike për përpunimin e shënimeve dhe nuk përmbushet nevoja për veprim të shpejtë të regjistrimit si dhe zbatimit të sistemit të kadastrit pa letër.

Supozohet se ky opsion do të rezultojë me ngecje të sistemit të kadastrave, pamundësi të koordinimit të regjistrin dhe të aktivitetit në gjithë territorin e vendit.

Këto ligje krijojnë vështirësi në sigurimin e kreditorëve, mbështetur në dokumentet e lëshuara nga institucionet publike të regjistrimit të barrës tyre, për gjetje të mënyrave për vërtetimin e të drejtave pronësore të kredimarrësve, për kolateralet që vendosen në hipotekë, e që njëkohësisht bëjnë zhvlerësimin e të drejtave të pronës së paluajtshme në nivel vendi, duke u llogaritur vlera nga institucionet bankare.

Pasojë për vazhdimin e punës pa asnjë ndryshim të kornizës ligjore, është shtyrje e gabueshme dhe grumbullim i problemeve të pazgjedhura, me çka pengohet zhvillimi ekonomik, rregullimi e çështjes së regjistrimit dhe përditësimit të drejtave pronësore.

Opsioni 2: Ndryshimi i politikës ekzistuese

Shërbimi i kadastrit në nivel të vendit, duhet të jetë i organizuar në hierarki vertikale dhe i vet financiar, të gjitha duke ndryshuar dhe plotësuar secilin nga tri ligjet e propozuara për ndryshim.

Zbatimi i politikës së qeverisë në fushën që rregullohet përmes ndryshimit të Ligjit për Kadastra, të Ligjit për Hipoteka dhe të Ligjit për regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme, paraqet aktivitete të trefishuara, jepet rast për mundësi të keq kuptimit të nocioneve dhe hapave të punës, krijon rasti për paraqitje të konfliktit të ligjeve dhe vështirësi në përmbushjen e detyrimeve që dalin nga Plani Strategjik i Biznesit të Agjencisë Kadastrale të Kosovës 2013-2017, mundësohet me organizimin e shërbimit të kadastrave në mënyrë vertikale, me kusht që shërbimet për qytetar të ofrohen në territorin e komunave.

Plotësimi i përsëritshëm i Ligjeve në fjalë ka tri procedura, që duhet njëkohësisht të zbatohen për amendamentim, secili ligj kërkonë konsultime të veçanta dhe secili duhet të kalojë procedurën e njëjtë.

Me qenë se, mbështetje të vazhdueshme e institucioneve të qeverisë dhe të Komisionit

Evropian do të angazhohen për secilin ligj, opsioni i dytë ka kosto tre fish ma të shtrenjtë dhe jep produkte me vëllim tri herë me të madh dhe njëkohësisht vështirëson aplikimin. Supozohet se ky opsion do të rezultojë në përmirësimin e inventarit të paluajtshmerive dhe mund të zbatohet si i tillë, është në vëllim të tepruar, dhe jep nivel më të ulët të sigurisë së shërbimit, se sa opsioni i tretë.

Opsioni 3: Ndryshimi i qasjes ekzistues të zbatimit

Shërbimi i kadastrit në nivel të vendi, duhet të jetë i organizuar në hierarki vertikale dhe i bashkëfinancuar nga buxheti i Kosovës dhe vetfinancim, për periudhë kalimtare 5 vjeçare, kur pritët të kalohet në vetfinancim.

Republika e Kosovës është duke u angazhuar fuqimisht në arritjen e kushteve për procesin e negociatave për pranimin dhe anëtarësimin e plotë në BE. Është sfidë e veçantë harmonizimi me *aquis communautaire* dhe zbatim të rregullave të së drejtës i tij, për fushën garantimit të të drejtave pronësore si dhe për sigurimin e inventa. it të pronës nga autoriteti publik.

Kjo kërkon ndryshime sistematike institucionale, organizative dhe investime në teknikat më të mira në dispozicion, në mënyrë që të përmbushen objektivat e vendosura në lidhje me sigurinë, mbajtjen e saktë, të shpejtë dhe nën kushtet e nivelit të vendeve tjera të bashkimit evropian për kadastrë dhe regjistrimin e të drejtave tjera pronësore të lidhura me pronën e paluajtshme.

Meqenëse, ligjet ekzistues nuk janë të harmonizuara me njëra tjetrën, si dhe ligji për hipoteka dhe ligji për regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme, janë nxjerrë para shpalljes së pavarësisë dhe nxjerrjes së Kushtetutës së Kosovës, nuk janë të harmonizuara me parimet bazë. Është e domosdoshme të bëhen ndryshime dhe plotësime të ligjeve të përmendura dhe unifikimit të veprimeve të institucioneve publike që lidhen me lëndën e rregullimit nga të njëjtat.

Është ekonomikisht e arsyeshme, si dhe aspektin funksional e përshtatshme që të nxjerrët një ligj i cili është gjithëpërfshirës për rregullim të materies së regjistrin publik, si pjesë e të drejtës publike, për inventarizimin e të drejtave të pronësisë së paluajtshme në nivel vendi.

Hartimi, shqyrtimi dhe miratimi i Projektligjit për kadastra, do të rregulloj se cila fushë ka mundësi të jetë e rregulluar me Udhëzime administrative dhe që ndryshimet e tyre të jenë më të lehta kur kemi të bëjmë me aplikimin e përparimeve teknike dhe teknologjike.

V. Përmbledhje e opsioneve

Në tabelën e mëposhtme janë përmbledh opsionet duke përdorur formën e krahasimit të tri opsioneve të dhëna më sipër. Tabela do t'iu ndihmojë të identifikoni informatat për të cilat do ta bëjnë secilin opsion shumë të qartë për përcaktim dhe vendimmarrje.

Përmbledhje e Opsioneve			
Karakteristikat kryesore	Opsioni 1	Opsioni 2	Opsioni 3
Karakteristikat kryesore të opsionit	Mbetje e gjendjes ekzistuese	Ndryshimi i ligjeve veç e veç	Krijimi i një ligji të ri për kadastrë
Segmenti i popullsisë / sektori / rajoni i shënjestrat	Ruajtja e gjendjes ekzistuese që nënkupton mos ndryshimin e gjendjes aktuale	Ndryshimi dhe plotësimi i tri ligjeve, krijimi i strukturës vertikale dhe sistemi i vet financimit	Hartimi i një ligji të integruar nga tri ligje ekzistuese e që janë veprimtari të besuara të njëjtit institucion dhe zbatim i

			përvojave të mira të vendeve tjera në EU dhe regjion.
Karakteristikat e zbatimit - kush është përgjegjës - një resor i Qeverisë (cili), sektori privat, qytetarët	MMPH, AKK dhe ZKK komunat, sektori privat (veprimtaritë e ndryshme kompanitë e autorizuar gjeodete dhe gjeodetët e licencuar dhe qytetarët	MMPH, AKK dhe ZKK komunat, Bankat komerciale noterët dhe gjykatat, sektori privat (veprimtaritë e ndryshme kompanitë e autorizuar gjeodete dhe gjeodetët e licencuar dhe qytetarët	MMPH, AKK dhe ZKK komunat, Bankat komerciale noterët dhe gjykatat, sektori privat (veprimtaritë e ndryshme kompanitë e autorizuar gjeodete dhe gjeodetët e licencuar dhe qytetarët
Administrimi ose zbatimi i programit ose shërbimit	MMPH, AKK	MMPH, AKK	MMPH, AKK
Ligjet, aktet nënligjore, ndryshimet dhe plotësimet e ligjeve ekzistuese si dhe zbatimi dhe dënimet	Ligji për Kadastër Nr. 04-L/013 Ligji mbi Plotësimet dhe ndryshimet e Ligjit të RDPP 2003-13 Ligji mbi Themelimin e Regjistrimit të Drejtave mbi Pronën e Paluajtshme Nr.2002-5 Ligji Nr 04_L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002 5 për themelimin e regjistrimit të drejtave të pronës së paluajtshme Ligji mbi Hipotekat Br.2002-4 (aktet nënligjore të përmendura më lartë në tekst)	Ligji për Kadastër Nr. 04-L/013 Ligji Nr 04_L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002 5 për themelimin e regjistrimit të drejtave të pronës së paluajtshme Ligji mbi Hipotekat Br.2002-4 (aktet nënligjore të përmendura më lartë në tekst)	Ligjit për Kadastra
Stimulimet ose mos-stimulimet ekonomike - subvencionet ose taksat	Nuk ka	Vet financim i shërbimit të kadastrave	Financim i përzier i shërbimit të kadastrave
Fushatat e edukimit dhe	Takime me palë të	Fushatë	Fushatë

komunikimit	interesi për ndryshim dhe plotësim më të shpejtë të këtij ligji.	promovuese	promovuese
Udhëzimet dhe kodet	Në harmoni me legjislacionin e BE	Në harmoni me legjislacionin e vendeve anëtare të FIG	Në harmoni me legjislacionin e vendeve anëtare të FIG
Afatet kohore – kur hyn në fuqi opsioni	Është në fuqi	Deri në fund të viti 2016	Deri në fund të viti 2016

VI. Analiza e opsioneve

Ky veprim legjislativ do të ishte në vijë të plotë me përkushtimin e Qeverisë për vendosjen e ligjshmërisë dhe rregullave për shërbimin e kadastrave. Në të njëjtin ligj do të përfshihen dispozitat e ligjit për themelimin e regjistrit të drejtës së pronës së paluajtshme, dhe procedurat e regjistrimit dhe përditësimit të hipotekave.

Me ndryshimin dhe plotësimin e këtyre ligjeve do të ndikohet në zvogëlimin e kohës së domosdoshme për regjistrim të pronës së paluajtshme dhe sigurinë e të dhënave kadastrale, që do të reflektohet në mirëqenien e popullatës, respektivisht në shtimin e investimeve të huaja, pasi që realisht rritet siguria për realizmin e të drejtave dhe detyrimeve që lidhen me pronën e paluajtshme.

Me shumë vështirësi vlerësohen përfitimet, pasojat negative dhe kostoja e opsioneve të prezantuara, përmes analizës së informatave në dispozicion dhe konsultimit me grupet e interesit të prekura, është e mundur që të krijohet pasqyra e saktë për përfitimet dhe pasojat negative. Me zbatimin e opsionet të tretë është e mundur të zbatohen parimet si i Ligjshmërisë, Regjistrimit, Prioritetit, Barazisë, Besueshmërisë dhe Publicitetit të palëve në procedurë në institucionet publike.

Mbështetur në përvojat e vendeve tjera, të cilat për kadastrë aplikojnë kornizë ligjore unike në nivel vendi, është e arsyeshme të bëhet ndryshimi i formës së organizimit si dhe ndryshimi i mënyrës së financimit. Rregullimi unik i shërbimit të kadastrit në nivel vendi do të mundësoj ofrimin e shërbimeve të njëjta ose përafërsisht të njëjta në nivel vendi. Nga informacionet e grumbulluara prej kohës së diskutimit publik, e të cilat janë përpunuar nga ekspertët e fushës së kadastrit, është vlerësuar dhe njëkohësisht është propozuar që opsioni i tretë është: më i pranueshmi dhe më i përshtatshmi për zbatim.

Përfitimet

Me ndryshimin dhe plotësimin e këtyre Ligjeve krijohen mekanizma dhe instrumente që do të lehtësojnë zbatimin e kornizës ligjore të kësaj fushe dhe do të kontribuojnë në përmirësimin e dhënies së shërbimeve të kadastrit (përshi, regjistrin e të drejtave subjektive të lidhura me pronën e paluajtshme) në Republikën e Kosovës.

Zbatimi i këtyre veprimeve do të ndihmoi në:

Uljen e afatit për realizmin e të drejtave të marrjes së dokumentacionit kadastral dhe shkurtimin e afatit të regjistrimit të drejtave të pronës së paluajtshme;

Promovimi aktiv për regjistrimin e të drejtave të pronës së paluajtshme (përditësimi i të dhënave për pronat e pa përditësuara të pronarëve); dhe

Sigurimin e bashkëveprimit të gjitha komuniteteve për të kuptuar rëndësinë dhe kontributin e sigurimit të drejtave të tyre dhe inkurajimi për ruajtjen e cilësisë së të dhënave të kadastrave.

Pasojat negative

Pasojat negative në rast të zbatimit të opsionit të parë janë të përmendura më sipër si:

- Jo organizimi unik i njësive komunale për kadastrë;
- Jo rregullimi unik i udhëheqësit të departamenteve pjesë e të cilave është edhe sektori i kadastrit;
- Pamundësia e koordinimit për shkak të dallueshmërisë profesionale të personave udhëheqës që caktohen si zyrtar politikë të zgjedhur nga Kryetarët e komunave;
- Pamundësia e shfrytëzimit të mjeteve të mbledhura nga tarifat e shërbimit për punët e kryera të secilës njësi të kadastrave.

Pasojat negative në rast të zbatimit të opsionit të dytë janë:

- Ndryshimi dhe plotësimi i tri ligjeve dhe zbatimi i tri procedurave për ndryshime dhe plotësime (kosto të lartë ekonomike dhe vonesë në kohë);
- Shpërndarja e lëndës së rregullimit të shërbimit publik të regjistrimit të drejtës së pronës së paluajtshme në disa ligje, si dhe lënda e rregullimit të veprimtarisë gjeodezike;
- E dhëna e pavërtetuar saktë për financimin të sigurve dhe mungesa e gatishmërisë për analizë të sigurve se mund të mbulohen shpenzimet e shpërbimit të kadastrit nga mjetet të cilat mund të sigurohen nga vetëfinancimi në lartësinë e tarifave aktuale; dhe
- Në rast pamundësie për vetëfinancim, pamundësisë së përmbushjes së detyrimeve me të hyrë të inkuar, do të jetë në rrezik dështimi i gjithë sistemi i kadastrit, që është me pasojat të mëdha për ekonominë e vendit dhe qytetarët.

Pasojat negative në rast të zbatimit të opsionit të tretë nuk parashikohen.

Efekti shpërndarës

Nxjerrja e këtij projektligji do të jetë me ndikim të gjerë, veçanërisht tek qytetarët që pretendojnë të zhvillojnë aktivitet biznesi dhe me paluajtshmi pretendojnë të garantojnë kredi, ose që pronën e tyre të paluajtshme pretendojnë ta përdorin si kolateral në banka komerciale.

Përfitimet janë evidente, për shkak se me rritjen e shkallës së sigurisë së dokumente për pronën e paluajtshme rritet edhe vlera e tyre, mundësojnë nxitjen e zhvillimit ekonomik dhe njëkohësisht nxitjen e investimeve të huaja në vend.

Kosto

Kosto për zbatim të opsionit 1, 2 dhe 3 të këtij projektligji, nuk ka implikim financiar shtesë në buxhetin e Kosovës, për mbajtje të shërbimit të kadastrit sipas organizimit të formës së propozuar dhe hierarkisë vertikale.

Përfshini një tabelë e cila përshkruan koston e përafërt të secilit opsion. Një tabelë përmbledhëse është dhënë më poshtë. Të gjitha ministratë duhet të respektojnë udhëzimet përkatëse të nxjerra nga Ministria e Financave, në pajtim me nenin 31 të Rregullores së Punës së Qeverisë Nr. 09/2011.

Përmbledhje e Vlerësimit të Ndikimit Financiar				
	(Euro)			
	Viti aktual	Viti 2	Viti 3	Viti 4
Opsioni 1				
Diferenca neto në alokimin e shpenzimeve	953 388.00	1 244 707.00	1 244 707.00	1 500 000.00
Diferenca neto në gjenerimin e të hyrave	25 000.00	47 000.00	30 000.00	85 000.00
Financimi i pritur nga donatorët	1 772 593.00	2 341 316.00		
Opsioni 2				
Diferenca neto në alokimin e shpenzimeve	953 388.00	1 244 707.00	1 244 707.00	1 500 000.00
Diferenca neto në gjenerimin e të hyrave	25 000.00	47 000.00	30 000.00	85 000.00

Financimi i pritur nga donatorët	1 772 593.00	2 341 316.00		
Opsioni 3				
Diferenca neto në alokimin e shpenzimeve	953 388.00	1 244 707.00	1 244 707.00	1 500 000.00
Diferenca neto në gjenerimin e të hyrave	25 000.00	47 000.00	30 000.00	85 000.00
Financimi i pritur nga donatorët	1 772 593.00	2 341 316.00		

Ndikimi

Ndikimi ekonomik dhe social - në zhvillimin e Republikës së Kosovës, suksemi afatgjatë në zhvillimin ekonomik dhe social do të varet nga qëndrueshmëria e politikave të caktuara, në fushën e qarkullimit të pronës së paluajtshme si dhe siguria e dokumentacionit që lëshohet nga AKK.

Arritja e baraspeshës të dëshiruar mes aktivitetit ekonomik dhe shfrytëzimit të aseteve të pronës së paluajtshme për garanci ose si mall të sigurt në qarkullimin e paluajtshmerive, kërkon ndarje të përgjegjëse, nga të cilat janë siguria, shpejtësia dhe garancia për të dhënat e pronës së paluajtshme.

Zhvillimi i shërbimit të kadastrit dhe sigurimi me inventarin e pronës së paluajtshme është njëri nga nxitësit e sigurte të zhvillimit të ekonomisë. Në një shtesë të veçantë duhet të përfshihet një tabelë e hollësishme e ndikimit financiar të secilit opsion. Kjo tabelë përmban informata relevante në formularin e Vlerësimit të Ndikimit Financiar.

VII. Konsultimi

Për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit për Kadastër Nr.04-L/013, Ligji Nr.04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit 2002/5 për themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme, dhe Ligji mbi Hipotekat nr.2002-4, janë konsultuar departamentet brenda Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor dhe AKK-së, pjesa dërmuese e komunave të Kosovës, dhe është arrit përfundimi se duhet të bëhet nxjerrja e një ligji të integruar për kadastra i cili do të rregulloj raportet në nivel vendi, përmes, formës së organizimit vertikal të shërbimit kadastral dhe të çështjeve të financimit të AKK-së me të gjitha njësitë.

Po ashtu nevoja për ndryshimin dhe plotësimin e këtyre Ligjeve ka rrjedhë gjatë konsultimit me komuna dhe palët tjera, gjatë konsultimeve të legjislacionit relevant të BE-së.

Procesi i konsultimeve është iniciuar dhe zhvilluar gjatë këtij viti duke përfshi organizimin e debatit publik në komuna. Dokumenti është hartuar, pas shqyrtimit të komenteve të dhëna nga palët e interesuara.

Konsultimi me ekspertë

Që nga viti 2010, zhvillimet teknologjike të cilat i referohen administrimit të tokës u shndërruan në informacione të llojit të shpejtësive të larta, standardizimit, zgjidhje e- qeveritare, gjeo-portaleve dhe mjete si shërbime të bazuara në vendndodhje, qasje "wireless (pa tela)" në internet, dhe pajisjet mobile të cilat janë të vetëdijshme për vendndodhjen, dhe njëkohësisht, janë gjithnjë e më të zakonshme. Ngritja e kapaciteteve është duke hyrë në një fazë të re të zhvillimit, profesionistët e administrimit të tokës kanë nevojë për më shumë aftësi të reja, njohuri dhe pikësnyime.

Në Kosovë është bërë një përparim mbresëlënës që nga viti 2009, politikat, kornizat institucionale ligjore janë vendosur dhe zbatimi i Sistemit të Informatave Kadastrale për Tokën në Kosovë (SIKTK) është në zbatim e sipër. Implementimi i infrastrukturës, sistemeve dhe zhvillimit institucional duhet të bëhet dorë më dorë me kompletimin e rindërtimit të

Kadastrit dhe të drejtave pronësore. Kjo praktikisht do të thotë se një pjesë e Kosovës është ende nën rindërtim derisa pjesa tjetër e Kosovës mund të siguroj shërbime dhe produkte të reja të orientuara nga konsumatori duke përdorur aspektet më të larta të administrimit të biznesit dhe kontrollit të menaxhimit.

Ashtu si në shtete tjera evropiane, institucioni kombëtarë për regjistrin e tokës, kadastrë dhe hartografi – të cilit i është dhënë mandat ligjor – duhet ta marrë rolin udhëheqës në administrimin e tokës në Kosovë në bashkëpunim të mirë me ZKK-të tjera dhe palë tjera të interesuara që të japë siguri mbi pronësinë e tokës dhe shërbime informative mbi tokat në mënyrën më efektive dhe efikase. Ligji për Kadastrin tashmë i definon detyrat e veçanta për AKK-në dhe ZKK-të. Evidencat ndërkombëtare tregojnë se një atributim optimal i detyrave dhe përgjegjësi qeveritare në fushën e administrimit të tokës drejt një instituti kombëtar funksional dhe qeverisë lokale çon deri në përmirësimin e pozitës së pushtetit lokal dhe zonës së biznesit të identifikuar qartë për institutet kombëtare të përfshira.

Lidhur me këtë propozim janë të konsultuar ekspert vendor, të kyçur në Projektin për prona USAID, ekspertet të caktuar nga Banka Botërore, Xhevdet Shala, David Egashvilli dhe Aanchal Anand me të cilët jeni konsultuar dhe është bërë hartimi i këtij Koncept dokumenti.

Përvojat nga raportet e marrëdhënieve pronësore, procedura e regjistrimit dhe organizimi i shërbimit të kadastrave është bërë nga ekspertet e caktuar prej BB dhe janë mbështetur në përvojat e tyre paraprake që konsiderohen të suksesshme.

Është bërë konsultimi me ministrinë e mjedisit dhe ministritë tjera të cilat janë anëtare të këshillit ndërmnistrorë për menaxhimin e tokës. Ministria për zhvillim ekonomik ka dhënë gjithashtu mendimin pozitiv për nevojën e hartimit të këtij koncept dokumenti.

Konsultimi me akterët tjerë

Konsultime janë bërë me asociacionin e bankave komerciale të Kosovës, të cilët e konsiderojnë të domosdoshme ndryshimin dhe plotësimin e këtyre dispozitave ligjore dhe problemet e identifikuar në këtë koncept dokument ishin çështje të cilat u aprovuan prej tyre.

Asociacioni i komunave gjithashtu është i pajtimit për këto ndryshime dhe plotësime (konsultimet janë bërë drejtorin ekzekutiv të asociacionit të komunave dhe z. Salvadorin këshilltar i asociacionit).

VIII. Krahassimi i opsioneve

Opsioni i parë ka mangësi dhe nuk ka përfitime për qytetarët, pasojat negative paraqiten te pronarët e pronës së paluajtshme dhe ata që pronën e paluajtshme e marrin si kolateral për sigurim të kontratave të kredisë.

Opsionit 2, sjell përfitime për qytetarët dhe është i pranueshëm vetëm se është i komplikuar dhe procedura për ndërrime dhe plotësime është e trefishuar në raport me opsionin e tretë.

Opsionit 3, është mënyrë e përdorur e aplikimit në vende tjera dhe ka treguar rezultate të mira në zbatim, sjell efekte të mira në përparimin e biznesit dhe ngritë vlerën e pronës së paluajtshme duke ngritur edhe sigurinë në dokumentet të cilat lëshohen nga AKK dhe njësitë në të gjitha komunat, që duhet të koordinohen nga një qendër, nuk ka implikime buxhetore por, forma e rregullimit të sistemit të financimit do të varet nga të hyrat vetanake dhe mjetet e caktuara buxhetore.

Në raport me të gjitha opsionet e propozuara opsioni i tretë është më i përshtatshëm dhe i lehtë zbatueshëm në kushtet dhe rrethanat e krijuara në Kosovë.

IX. Rekomandimi

Veprimtaria e një autoriteti publik për mbajtje të inventarit të pronës së paluajtshme në nivel vendi është i domosdoshëm, andaj rekomandohet që AKK të jetë autoritet në nivel vendi për sektorin e kadastrit të pronës së paluajtshme.

Me analizën e bërë opsioni i tretë është opsion i rekomanduar, miratimi i Ligjit për Kadastra do të jetë ndihmesë për sektorin e kadastrit në vend. Ky opsion do të përmirëson gjendjen e autoritetit për kadastra dhe regjistrin e pronës së paluajtshme.

Masat dhe obligimet e përcaktuara në Ligjin për kadastra, paraqesin obligim për të gjithë sektorët tjerë që ndërlidhen me të drejta e pronës së paluajtshme në vend.

Bazuar në këtë koncept dokument, pas miratimit, me vendim nga Qeveria, MMPH-AKK do të kryesoj grupin punues në të cilin do të marrin pjesë përfaqësues nga Ministrinë tjera relevante, në pajtim të Rregullores së Punës së Qeverisë.

Planifikohet që drafti përfundimtar i projektligjit për kadastra të kryhet në kuartalin e katërt të vitit 2016.

Ky projektligj nuk do të ketë implikime financiare në buxhetin e Republikës së Kosovës dhe i gjithë aktiviteti i AKK-së të mbulohet fillimisht nga buxheti i Kosovës, donatorët dhe shitja e produkteve të AKK-së dhe ma vonë vetëm nga shitja e produkteve të AKK-së (këtu AKK kuptohet së bashku me ZKK-të).

Për të siguruar qëndrueshmëri afatgjatë të Sistemit të Administrimit të Tokës në Kosovë, është e rëndësishme të ketë system të mirë-krijuar të regjistrimit dhe të kadastrit, i cili përfshin rregullime të duhura institucionale, financiare dhe teknologjike.

Institucionalisht, AKK-ja duhet të funksionojë si një institucioni i integruar, i vetë-financuar me një strukturë vertikale të menaxhimit (vendore) me zyra në nivel të komunave. Është thelbësore për të bërë dallimin në mes të administrimit të tokës (kadastër dhe regjistrim) dhe funksionet e menaxhimit të tokës (shitjen e tokës, të përdorimit të tokës planifikimin urban dhe bujqësor, monitorimin e përdorimit të tokës, legalizimin e pronës, dhe procesin e leje ndërtimit). Decentralizimi i përgjegjësisë të menaxhimit, dmth diferencimi i funksioneve të qeverisjes qendrore dhe vendore, është me të vërtetë i rëndësishëm. Në përputhje me procesin e decentralizimit në vend, funksionet e menaxhimit të tokës duhet të qëndrojnë brenda organeve të vetëqeverisjes lokale (komunave), të cilat do të krijojnë departamente të veçanta ashtu siç kërkohet, kurse njohja e të drejtave të pronës dhe mbrojtjes së saj duhet të merren nga qeveria qendrore.

Ndarja e sistemit të administrimit të tokës në organizata të ndryshme që nuk janë nën menaxhimin e një strukture krijon një sistem nën-optimal dhe jo efikas. Sistemi në Kosovë është i paefektshtë si dhe shërbimet e regjistrimit janë në vartësi të organeve të vetëqeverisjes lokale. Në kuadër të marrëveshjes ekzistuese institucionale, zhvillimi i duhur dhe i qëndrueshëm i sistemit të së drejtës pronësore "është i pamundur. Edhe në qoftë se operacionet efikase të sistemit arrihet për disa kohë, qëndrueshmëria afatgjatë e sistemit do të jetë nën presion, si në disa objektiva pika të komunës dhe të regjistrimi i të drejtave mund të bien ndesh me njëra-tjetrën. Për shembull, AKK-ja nuk është e përfshirë në stafin e ZKK-ve dhe njerëzit e trajnuar prej tyre mund të shkarkohet nga komuna pa pëlqimin e AKK-së. Duhet të theksohet se 16 nga 34 ZKK nuk janë duke funksionuar si njësi të veçanta, por funksionojnë në kuadër të drejtorisë së urbanizmit. Për shembull, drejtorati i ZKK e Ferizajit përfshin sektorët për urbanizëm, pronës, Gjeodezi, Kadastër dhe Mjedis, ndërsa Drejtoria e ZKK Obiliq, përfshin sektorët e urbanizmit (lëshimin e lejeve të ndërtimit), planifikimit urban, gjeodezisë, kadastrës dhe të pronës.

Gurthemeli i një sistemi të pavarur dhe një sistemi i cili funksionon mirë është qëndrueshmëria financiare. Aspekti financiar është i rëndësishëm jo vetëm për rritjen e të ardhurave të agjencisë në vetvete, por edhe për të siguruar një nxitje të stafit të agjencisë i

cili duhet ta ketë parasysh se ofrimi i shërbimeve për konsumatorët do të ketë një ndikim pozitiv në të ardhurat e tyre.

Tarifat e regjistrimit, si dhe të ardhurat nga shitja e produkteve të tjera duhet të gjenden në llogarinë e AKK-së. AKK-ja duhet vazhdimisht të regjistrojë dhe të analizojë tarifën e regjistrimit, si dhe të regjistrimit dhe informacionin e çmimit të kadastrit, e cila duhet të jetë e përballueshme dhe të përshtatshme për nevojat e klientit.

Për më tepër, duhet theksuar se marrëveshja e duhur institucionale dhe mirë menaxhimi i brendshëm nuk është i mjaftueshme për zhvillimin e qëndrueshëm të sistemit të administrimit të tokës. Gjithashtu, menaxhmenti duhet të fokusohet në rregullimin e procedurave të brendshme (duke i bërë ato të thjeshta, të shpejta, dhe të përballueshme), në mënyrë që të zvogëlohet numri i transaksioneve informale në organizimin dhe rritjen e të ardhurave të agjencisë, në fund të fundit duke çuar në zhvillimin e tokës dhe të tregut të pasurisë së paluajtshme në vend.

Andaj, projektligji për kadastra do të hartohet nga MMPH – AKK gjatë vitit 2016, me kosto të parashikuar me buxhetin e AKK-së, ndërsa do të dorëzohet në Qeveri për shqyrtim dhe miratim në Nëntor 2016.

X. Komunikimi

Gjatë kohës së hartimit të projektligjit për kadastrë, web faqet e MMPH dhe AKK, do të jenë lidhëse – kontakti, për komente dhe propozimet e të gjithë qytetarëve të interesuar. Propozimet e tyre do jenë kontribut për rregullimin e procesit të shërbimit kadastral dhe të procesit të regjistrimit të drejtave të pronës së paluajtshme.