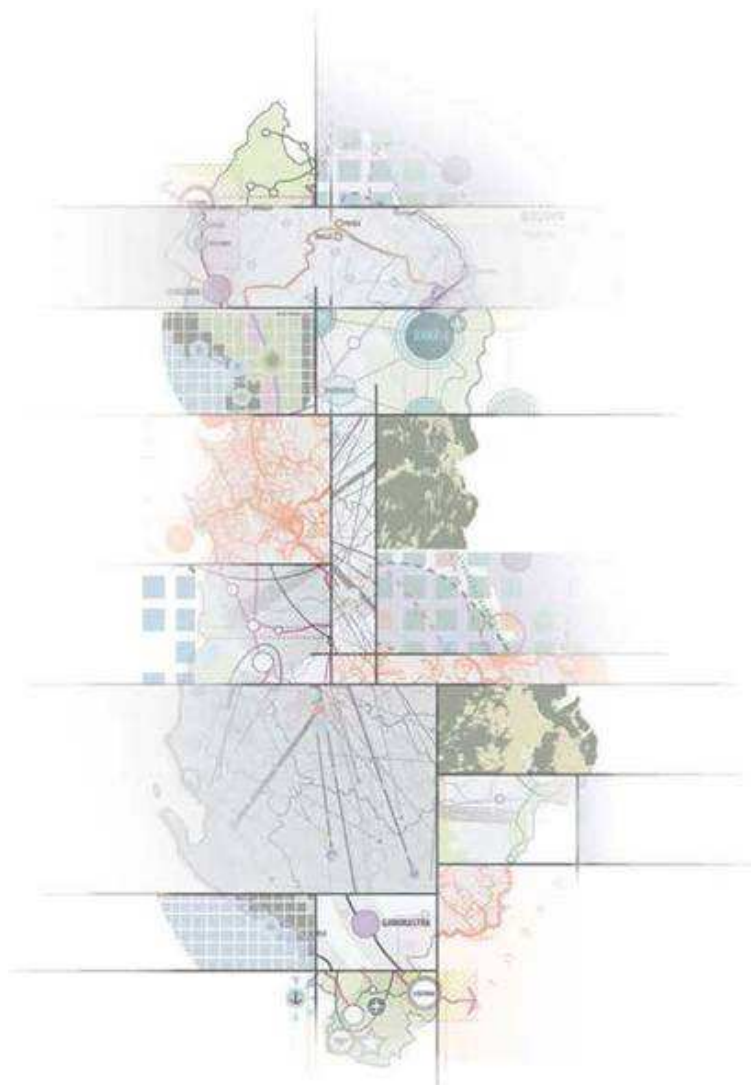




USAID | **ALBANIA**
FROM THE AMERICAN PEOPLE

INSTRUMENTET FINANCIARE PËR ZHVILLIMIN E TOKËS

DOKUMENT POLITIKASH



Përgatitur për Agjencinë e Shteteve të Bashkuara për Zhvillimin ndërkombëtar sipas Kontratës së USAID me Nr. AID-182-C-12-00001, Projekti i Planifikimit dhe Qeverisjes Vendore (PLGP)

Autorë: Tony Favro dhe Rudina Toto janë autorët Kryesorë kontributin dhe këshilla nga Anila Gjika, PeterClavelle, EltonStafa, dhe SilvanaMeko.

Adresa e zyrës qendrore Tetra Tech ARD: Tetra Tech ARD
159 BankStreet, Suite 300,
Burlington, VT 05401
Tel: 802 658-3890, Fax 802 658-4247
www.ardinc.com

Kontakt në Tetra Tech ARD: Kevin McLaughlin
Këshilltar i lartë teknik/Menaxher
kevin.mclaughlin@tetratech.com

Kontakti në PLGP: Peter Clavelle
Drejtor i Projektit PLGP
pclavelle@plgp.al

INSTRUMENTET FINANCIARE PËR ZHVILLIMIN E TOKËS

DOKUMENT POLITIKASH

Janar 2016

Sqarim

Pikëpamjet e shprehura në këtë botim nuk pasqyrojnë domosdoshmërisht pikëpamjet e Agjencisë së Shteteve të Bashkuara për Zhvillimin Ndërkombëtar ose të Qeverisë së Shteteve të Bashkuara të Amerikës.

PËRMBAJTJA

LISTA E SHKURTIMEVE.....	6
1. PËRMBLEDHJE EKZEKUTIVE	7
2. TË ARDHURAT E QEVERISJES VENDORE DHE PLANIFIKIMI DHE ZHVILLIMI I TERRITORIT.....	12
2.1 Konteksti	12
2.2 Orientimi i politikave të PLGP/USAID.....	14
2.3 Ligji Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit, vlera e tokës dhe instrumentet financiare..	16
2.3.1 Vlera e tokës dhe LPT.....	16
2.3.2 Instrumente financiare dhe LPT.....	18
2.4 Ngritja e kapaciteteve institucionale nga Projekti PLGP	18
3. INSTRUMENTET FINANCIARE.....	21
3.1 Perspektiva ndërkombëtare	21
3.2 Taksa e Ndikimit në Infrastrukturë për ndërtimet e reja.....	22
3.3 Transferimi i të Drejtave të Zhvillimit	25
3.3.1 Realizimi i përfitimeve të TDZH.....	26
3.3.2 Hartimi i Programit	27
3.4 Intensiteti i Ndërtimit me Kushte	36
3.4.1 Realizimi i përfitimeve nga INK.....	38
3.4.2 Hartimi i Programit	38
3.5 Financimi përmes Vlerës së Rritur të Taksës së Pronës	42
3.5.1 Realizimi i përfitimeve të FVRTP	43
3.5.2 Hartimi i programit.....	44
3.6 Zonat e Zhvillimit të Biznesit.....	48
3.6.1 Realizimi i përfitimeve të ZZB-ve	48
3.6.2 Hartimi i programit.....	49
3.7 Tarifat e Përmirësimit.....	53
3.7.1 Realizimi i përfitimeve të tarifës së përmirësimit.....	54
3.7.2 Hartimi i programit.....	55
3.8 Zonat e Vlerësimit të Veçantë	59
3.8.1 Realizimi i përfitimeve të ZVV-së	59
3.8.2 Hartimi i programit.....	59
4. REKOMANDIME	62
4.1 Rekomandimet kryesore	62
4.2 Rekomandime mbështetëse.....	63
REFERENCAT DHE BURIME TË TJERA ME INTERES.....	65

SHTOJCA A. KRAHASIMI I INSTRUMENTEVE FINANCIARE PËR ZHVILLIMIN E TOKËS	68
SHTOJCA B. METODAT BAZË TË VLERËSIMIT TË PRONËS	71
Tabela 1. Metoda e krahasimit të shitjes	72
Tabela 2. Metoda e kostos.....	73
Tabela 3. Metoda e vlerësimit me vlerën e mbetur (Vlerësimi i tokës me potencial zhvillimi).....	74
Tabela 4. Metoda e vlerësimit me mbetje (Plani i Detajuar Vendor - PDV).....	75
Tabela 5. Metoda e kapitalizimit të të ardhurave (pronat që gjenerojnë të ardhura të mira).....	76
Tabela 6. Shumëfishuesi i të ardhurave neto	77

LISTA E SHKURTIMEVE

AKPT	Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit
FZHR	Fondi i Zhvillimit të Rajoneve
INK	Intensiteti i Ndërtimit me kushte
LPT	Ligji për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit
MZHU	Ministria e Zhvillimit Urban
PDV	Plani i Detajuar Vendor
PLGP	Projekti i USAID-it për Planifikimin dhe Qeverisjen Vendore
PPP	Partneriteti publik-privat
PPV	Plani i Përgjithshëm Vendor
TDZH	Transferimi i të Drejtave të Zhvillimit
USAID	Agjencia e Shteteve të Bashkuara për Zhvillimin Ndërkombëtar
VKM	Vendim i Këshillit të Ministrave
ZVV	Zonat e Vlerësimit të Veçantë
ZZB	Zonat e Zhvillimit të Biznesit

1. PËRMBLEDHJE EKZEKUTIVE

Projekti i Planifikimit dhe Qeverisjes Vendore në Shqipëri (PLGP), i financuar nga Agjencia e Shteteve të Bashkuara për Zhvillimin Ndërkombëtar (USAID), është një projekt mbi pesëvjeçar, që ofron asistencë teknike dhe trajnime për qeverinë qendrore dhe njësitë e qeverisjes vendore (NJQV) për t'i ndihmuar ato të zbatojnë me sukses legjislacionin, politikat dhe reformat e decentralizimit. Për të arritur qëllimin e tij, Projekti PLGP ndjek një strategji të koordinuar dhe të plotë me katër komponentë kryesorë: (1) mbështetje për qeverinë shqiptare për zbatimin e politikave efektive dhe të legjislacionit të decentralizimit; (2) përmirësimi i efikasitetit, transparencës dhe përgjegjshmërisë së veprimtarisë së NJQV-ve; (3) përmirësimi i administrimit të qeverisë vendore dhe mbikëqyrja e ndërmarrjeve publike vendore për të ofruar shërbime në përputhje me standardet e Bashkimit Evropian; (4) forcimi i aftësive të qeverisë qendrore dhe NJQV-ve për planifikimin dhe administrimin e zhvillimit urban dhe rajonal.

SHQIPËRIA KA NEVOJË PËR INVESTIME MË TË MËDHA NË INFRASTRUKTURËN E SAJ VENDORE

Infrastruktura është parakusht për mundësitë ekonomike, cilësi më të lartë të jetës dhe modeleve të qëndrueshme të zhvillimit urban. Sipas Komisionit Evropian, vendi tipik anëtar i Bashkimit Evropian ka shtatë herë më shumë kilometra rrugë për 100,000 banorë se Shqipëria dhe tre herë më shumë linja hekurudhore. Për më tepër, Shqipëria investon vetëm 25% të asaj që kërkohet për të mirëmbajtur infrastrukturën aktuale.

Decentralizimi politik dhe fiskal, reforma territoriale, ndryshimet demografike dhe rritja e kërkesave të popullsisë po rrisin presionin tek autoritetet e qeverisjes vendore në Shqipëri të shtojnë investimet në infrastrukturë. Megjithatë, rritja e presionin nuk përkon me rritjen e të ardhurave dhe NJQV-të po vuajnë seriozisht mungesën e fondeve, rrjedhimisht pamundësinë për të përmbushur kërkesën për shërbimet dhe infrastrukturën bazë.

FINANCIMI I INFRASTRUKTURËS

Në fund të fundit, nëse duam që decentralizimi të funksionojë, duhet të sigurohet dhe mirëmbahet infrastruktura dhe dikush duhet të paguajë për të. NJQV-të mund të investojnë në infrastrukturë nga taksat vendore dhe nga transfertat ndërqeveritare dhe/ose të përdorin instrumente të ndryshme të rritjes së të ardhurave për të kapur disa nga përfitimet financiare të lindura nga investimet publike që krijohen për zhvilluesit privatë, apo për komunitetin në përgjithësi.

Ky dokument ofron alternativa politikash për zbatimin e gjashtë instrumenteve financiare (d.m.th., për rritje të ardhurash) për zhvillimin e tokës, që mund të jenë të përshtatshme për Shqipërinë. Ky dokument u hartua nga Projekti i USAID-it për Planifikimin dhe Qeverisjen Vendore me kërkesë të Ministrisë së Zhvillimit Urban. Instrumentet financiare janë të përcaktuara në Ligjin për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit dhe aktet nënligjore të tij, për t'u përdorur nga NJQV-të për të administruar rritjen urbane dhe rajonale dhe për të financuar infrastrukturën fizike. Ky dokument

synon hartuesit e politikave në nivel kombëtar dhe vendor si dhe drejtues e të tjerë të interesuar në formulimin, ndikimin dhe administrimin e politikave në lidhje me:

- Transferimine të Drejtave të Zhvillimit
- Intensitetine Ndërtimit me kushte
- Financimin përmes Vlerës së Rritur të Taksës së Pronës
- Zonat e Zhvillimit të Biznesit
- Tarifatat e Përmirësimit¹
- Zonat e Vlerësimit të Veçantë

Programet e transferimit të të drejtave të zhvillimit (TDZH) ndihmojnë në zhvillimin e drejtpërdrejtë të zonave që kanë infrastrukturë publike, ose ku ajomund të sigurohet në mënyrë relativisht efikase, duke mbrojtur njëkohësisht toka të cilat nuk duhet të zhvillohen. Nëpërmjet programeve të Intensitetit të Ndërtimit me kushte (INK) u kërkohet zhvilluesve të paguajnë një kontribut për infrastrukturën publike apo shërbime në zona të veçanta në këmbim të mundësisë për të ndërtuar me një intensitet më të lartë. Financimi përmes Vlerës së Rritur të Taksës së Pronës u mundëson bashkive të përdorin fitimet e ardhshme nga të ardhurat prej taksës së pronës, për të financuar përmirësimet infrastrukturore aktuale. Zonat e zhvillimit të biznesit ofrojnë shërbime me financim privat, që plotësojnë shërbimet publike. Tarifatat e përmirësimit kapin atë pjesë të rritjes së vlerës së pronës në sajë të investimit publik, apo ndryshimeve në përdorimin e lejuar të tokës dhe ia kthejnë bashkisë për ta përdorur në investime të tjera publike. Zonat e vlerësimit të veçantë i ndajnë kostot e infrastrukturës mes atyre që përfitojnë drejtpërdrejtë prej saj.

Në këtë dokument diskutohet edhe për taksën e ndikimit në infrastrukturë të ndërtimeve të reja, një instrument financiar ende në fuqi dhe një gjenerator i rëndësishëm i të ardhurave të veta për NJQV-të.

MENAXHIMI I RISKUT

Të gjitha instrumentet financiare të trajtuara në këtë dokument janë partneritete publik-privat (PPP) ku NJQV-të dhe bizneset private ndajnë kostot dhe përfitimet e investimit publik dhe privat. Megjithatë, si çdo instrument financiar ato shoqërohen edhe me risqe. Ky dokument thekson se ato kanë si synim të plotësojnë, dhe jo të zëvendësojnë buxhetin e kapital, një strategji të mirë të investimeve kapitale, kontrole të rrepta të brendshme financiare, rregullore të qëndrueshme për rritjen (ekonomike) të territorit, dhe përfshirjen dhe angazhimin aktiv të shoqërisë civile, ku të gjitha janë të nevojshme për të mundësuar një mjedis të përshtatshëm për zhvillimin e qëndrueshëm dhe për të minimizuar rreziqet.

ROLI I USAID NË LEHTËSIMIN E NDRYSHIMIT

Edhe pse është i fokusuar tek instrumentet financiare për zhvillimin e tokës, ky dokument domosdoshmërisht merr parasysh ndryshimet e mëdha që janë në rrugë e sipër, apo në diskutim në Shqipëri me ndikim të mundshëm dramatik për financat vendore dhe për përdorimin e tokës. PLGP është angazhuar plotësisht në shumë prej këtyre drejtimeve, përfshirë këtu:

¹ Formë tarifimi e vlerës së rritur të tokës si rezultat in investimeve publike në infrastrukturë.

- Asistencën për qeverinë qendrore në hartimin dhe zbatimin e një kuadri të plotë fiskal, i cili i jep NJQV-ve më shumë pavarësi dhe qëndrueshmëri fiskale për sa i përket krijimit dhe shpenzimit të të ardhurave të veta, përfitimit të fondeve nga transfertat më të parashikueshme, angazhimit në PPP dhe aksesit tek financimi i borxhit. Nëpërmjet Projektit PLGP, USAID po ndihmon në hartimin dhe rishikimin e politikave dhe ligjeve që kanë të bëjnë me financat vendore, përfshirë këtu kompetencat tatimore, ndarjen e taksave, huamarrjen vendore, planin e investimeve kapitale, buxhetimin shumë-vjeçar, administrimin dhe kontrollin financiar, dhe masa të tjera që ndihmojnë në rritjen e përgjegjshmërisë së NJQV-ve.
- Ngritjen e kapaciteteve të stafit të qeverisë qendrore dhe vendore për të modernizuar sistemet publike të administrimit dhe menaxhimit (të pronave vendore, financiare, kadastrës, burimeve njerëzore, etj.). Asistenca e Projektit të USAID-it jo vetëm që ndërton kapacitetet, por edhe krijon momentin për të nxitur ndryshimet e nevojshme.
- Ndihmën për nivelin kombëtar dhe vendor të qeverisjes për ripërcaktimin e roleve dhe përgjegjësi të tyre në përgjigje të konsolidimit të territorit dhe decentralizimit financiar, si bazë për bashkëpunim dhe bashkërendim më të mirë.
- Integrimin e zërit të qytetarëve dhe, rrjedhimisht, i kërkesës së llogarisë, në praktikë dhe politikat e përgjithshme. Në fakt, shoqëria civile aktive dhe e angazhuar është një nga bazat e domosdoshme të një mjedisi të përshtatshëm për zhvillimin e qëndrueshëm
- Asistencën për qeveritë e të gjitha niveleve për hartimin e politikave dhe kuadrit ligjor si dhe burimet teknike për menaxhimin e rritjes dhe zhvillimit të qëndrueshëm të territorit, përfshirë këtu edhe mundësinë që vendimmarrësit, drejtuesit, dhe aktorët e tjerë të komunitetit të kuptojnë instrumentet e financimit dhe menaxhimit të zhvillimit të tokës të marrë nga praktikat më të mira ndërkombëtare.

PËRMBLEDHJE E REKOMANDIMEVE

Rekomandimet e këtij dokumenti formësohen brenda një kontesti më të gjerë të ndryshimeve të rëndësishme politike, ekonomike dhe shoqërore në Shqipëri si dhe brenda një konteksti specifik të asistencës amerikane për të mundësuar më shumë burime njerëzore dhe financiare për njësitë e qeverisjes vendore. Ato plotësojnë dhe kërkojnë bashkëpunim në të gjitha nivelet e qeverisjes si dhe mes qeverisë (vendore e qendrore) dhe sektorit privat. Ashtu si edhe me rekomandime të tjera për çështje të ndërlikuara politike, ato duhet të përshtaten sipas rrethanave në vend, ndaj edhe ky dokument orienton në përzgjedhjen e alternativës më të mirë për të trajtuar situata të caktuara në nivel vendor.

Ky dokument propozon katër rekomandime kryesore:

- Ofrohen hapa praktike për veprim për hartimin, zbatimin dhe monitorimin me sukses të çdo instrumenti financiar për zhvillimin e tokës. Hapat e veprimit që shoqërojnë diskutimin për Hartimin e Programit të çdo instrumenti mbështeten në standardet më të mira

ndërkombëtare. Ato rekomandohen për të drejtuar punën e zyrtarëve të zgjedhur, politikëbërësve, stafit profesional të bashkisë, qytetarëve dhe vendimmarrësve të tjerë.

- Rekomandohet rishikimi i mjedisit mundësues për gjashtë instrumentet financiare. Duhet të vlerësohet kuadri përkatës politik, ligjor, dhe rregullator për të identifikuar dhe trajtuar mangësitë që u vështirësojnë NJQV-ve zbatimin e përshtatshëm të kërkesave bazë të secilës nga gjashtë instrumentet financiare.
- Duhet të ardhurat nga përdorimi i instrumenteve financiare të diskutuara në këtë dokument të jenë kompetencë e NJQV-ve dhe të mos kërkohet të ndahen me qeverinë qendrore. Aftësia e NJQV-ve për krijimin dhe kontrollin e të ardhurave të veta është thelbi i efikasitetit dhe përgjegjshmërisë në decentralizim. Për më tepër, krijimi i këtyre lloj të ardhurash ka natyrë strikte lokale dhe varet tërësisht nga konteksti lokal dhe puna e bashkisë.
- Sugjerohet një model për optimizimin e të ardhurave nga burimet e veta vendore për zhvillimin e infrastrukturës vendore në zonat e synuara. Ky model financimi kuadër merr parasysh kontekstin aktual institucional dhe ligjor në Shqipëri dhe sugjeron një metodë për përdorimin e tre instrumenteve financiare –tarifa e përmirësimit, taksa e ndikimit në infrastrukturë dhe vlerësimin e veçantë– për të rritur të ardhura për infrastrukturën në zonat e caktuara të bashkisë.

Rekomandime të tjera për zbatimin me sukses janë edhe të mëposhtmet:

- Për vlerësimin e pronave duhet të përdoren metoda standarde, bashkëkohore dhe të përgjegjshme. Vlerësimi i pronës sipas standardeve të njohura ndërkombëtare mund të ndihmojë në shmangien e arbitraritetit në vendimet për blerjen, shitjen dhe vlerësimin, që në të kundërt mund të rritë rrezikun, që çon në vështirësi financiare dhe që mund të pengojë rritjen ekonomike. Metodatat standarde dhe të përgjegjshme të vlerësimit të pronës duhet të përdoren vazhdimisht nga sektori publik dhe ai privat.
- NJQV-ve duhet t'u jepet informacion për praktikatat më të mira të vlerësimit. Ato kanë nevojë për këshilla të përgjithshme dhe ndarjen e informacionit për vlerësimin më të mirë të pronave, si dhe për çështjet që lidhen me vlerësimin me qëllim që të marrin vendime të sakta të mbështetura në informacion në lidhje me zbatimin dhe përdorimin e instrumenteve financiare.
- Duhet të përcaktohet udhëzime të qarta për ankandet publike dhe format e tjera të konkurimit. Konkurimi dhe ankandet janë një nga format e kërkuara me ligj për programet INK dhe këshillohen edhe për programet TDZH. Ankandet efikase dhe të organizuara mirë mund të rrisin në mënyrë të konsiderueshme shumën e të ardhurave të krijuara në krahasim me ankandet e organizuara aty për aty apo pa ankand fare.
- Edhe taksa e ndikimit në infrastrukturë duhet të rishikohet. Rishikimi i metodologjisë për imponimin e kostove tek zhvilluesit dhe angazhimi i një pjese të të ardhurave nga kjo taksë tek investimet në infrastrukturë mund të rrisë të shumë e të ardhurave për këtë qëllim, rritjen e efikasitetit të kësaj takse dhe financimin e veprave publike.

- Qeveria shqiptare duhet të hartojë një përkufizim shumë të qartë të vlerës së tregut. Edhe pse rregulloret për instrumentet financiare përcaktojnë se vlera e pronës duhet të bazohet në vlerën e tregut, duket se nuk ka një përkufizim të qartë të vlerës së tregut në legjislacionin shqiptar. Një gjë e tillë e bën të vështirë të dimë me siguri gamën e vlerësimeve të pronës që mund të aplikohen në vend dhe, rrjedhimisht, nivelin e përshtatjes së instrumenteve financiare për nevojat dhe kontestin e bashkive të ndryshme.

2. TË ARDHURAT E QEVERISJES VENDORE DHE PLANIFIKIMI DHE ZHVILLIMI I TERRITORIT

2.1 Konteksti

NJQV-të në Shqipëri po luftojnë për të ofruar shërbimet dhe infrastrukturën bazë me qëllim përmbushjen e kërkesave të banorëve të tyre. Dy sfidat e tyre kryesore janë natyra e paplanifikuar e rritjes dhe zhvillimit si dhe burimet e kufizuara fiskale për të financuar veprat publike vendore. Pjesa më e madhe e peizazhit të ndërtuar në Shqipëri, veçanërisht në periferitë e qyteteve, karakterizohet nga ndërtimet e papërputhshme apo të paligjshme, me shërbime publike relativisht të dobëta. Ky është rezultat, kryesisht, i mungesës së kuadrit ligjor dhe institucional që do të siguronte një përdorim dhe zhvillimin të planifikuar të tokës si pasojë e regjimit komunist, korrupsionit dhe fondeve të pamjaftueshme në nivel vendor e qendror.

Edhe pse këto probleme kanë ekzistuar për një kohë të gjatë, nëpërmjet reformës së fundit territoriale në nivel kombëtar, në sajë të së cilës 373 NJQV u konsoliduan në 61 bashki me një numër më të madh popullsie dhe sipërfaqe më të madhe territori, si dhe politikave përkatëse të decentralizimit, NJQV-ve po u transferohen përgjegjësi të tjera për ofrim shërbimesh. Bashkitë janë përgjegjëse për arsimin publik, shëndetësinë, pyjet, transportin, zhvillimin e komunitetit dhe atë ekonomik, etj. në territoret e tyre më të mëdha e të konsoliduara rishtazi. Në 2016, ato pritet të marrin përgjegjësi edhe në fushën e bujqësisë, ujitjes dhe kullimit, mbrojtjes së mjedisit dhe shërbim i zjarrfikësit.

Transferimi i përgjegjësi të reja rrallë shoqërohet me burimet e mjaftueshme. Për më tepër, reformat territoriale shpesh janë të habitshme. Në shumë raste bashki kryesisht urbane përfitojnë toka rurale në zona të thella dhe bashki në zona malore përfitojnë zona bregdetare. Nga kjo pikëpamje, të gjitha njësitë vendore duhet të planifikojnë jo vetëm për sipërfaqe më të mëdha toke, por edhe për një shumëllojshmëri përdorimesh të tokës.

Ligji nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” (LPT) dhe aktet nënligjore përkatëse të nxjerra në 2015 ofrojnë një kuadër të fuqishëm ligjor dhe rregullator për NJQV-të për t’i dhënë formë përdorimit të tokës dhe zhvillimit të drejtpërdrejtë brenda kufijve të tyre administrativë. Sipas ligjit, bashkitëduhet të hartojnë plane të përgjithshme vendore të territorit (PPV). Këto plane duhet të trajtojnë rritjen dhe zhvillimin nëpërmjet një plani për përdorimin e ardhshëm të tokës, përcaktimin e prioritetëve për investimet publike dhe hartimin e një buxheti realist për investime kapitale për financimin e veprave publike. Deri tani nuk është miratuar ende asnjë PPV nga bashkitë e reja për territorin e tyre të konsoliduar pas reformës territoriale. Projekti PLGP po ofron asistencë teknike intensive për pesë bashki në hartimin e PPV-së dhe me ndihmën e

Ministrisë së Zhvillimit Urban (MZHU) dhe Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit (AKPT) ka përgatitur dhe shpërndarë një “Manual Teknik për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit në Shqipëri”, një manual teknik i detajuar në ndihmë të 61 bashkive për hartimin e planeve të përgjithshme vendore në përputhje me ligjet në fuqi.

Nëse hartohet dhe zbatohet siç duhet, PPV do të fillojë të japë një lidhje të qartë mes ofrimit dhe financimit të infrastrukturës publike dhe planifikimit të përdorimit efikas të tokës në nivel vendor. Megjithatë, zbatimi i të gjitha PPV-ve do të komprometohet së tepërmi nëse qeveria qendrore nuk transferon fonde të tjera dhe t’u mundësojë bashkive të marrin hua dhe kredi si dhe t’i japë NJQV-ve kompetenca për të krijuar të ardhura të mjaftueshme nga burimet e veta.

Investimet në infrastrukturë kanë rëndësi për rritjen dhe zhvillimin e qëndrueshëm vendor. Bashkëveprimi i politikës së përdorimit të tokës dhe sigurimi i infrastrukturës, si rrugë, ujësjellës-kanalizime, energji elektrike, drejtojnëveprimtaritë ekonomike, modelet e rritjes dhe ndikojnë në cilësinë e jetës. Sipas një studimi të Komisionit Evropian, Shqipëria ka 13.8% të rrugëve dhe 32% të hekurudhave (në kilometra në 100.000 banorë) të mesatares së një vendi të Bashkimit Evropian. Raportet të ngjashme ekzistojnë edhe për llojet e tjera të infrastrukturës, siç janë veprat e ujit dhe menaxhimin e mbetjeve të ngurta. Për më tepër, Shqipëria investon rreth 25% të nevojave për të mirëmbajtjen e infrastrukturës ekzistuese². Është e qartë se Shqipëria duhet të bëjë investime të konsiderueshme në infrastrukturë nëse shpreson të nxisë rritjen ekonomike dhe të përmirësojë cilësinë e jetës.

Ndërtimi, ligjshëm dhe i paligjshëm, ka nxitur rritjen ekonomike në Shqipëri, duke përbërë 10.3% të PBB-së³. Edhe pse infrastruktura publike nuk ka ndjekur të njëjtin ritëm me veprimtarinë private të ndërtimit, zhvillimi i tokës dhe vlera e tokës mbeten shumë të ndjeshme ndaj investimeve në infrastrukturë dhe pjesa më e madhe e zhvillimit ndodh kur rrugët, ujësjellës-kanalizimet dhe shërbime të tjera janë tashmë të instaluar ose të planifikuara. Me fjalë të tjera, shumë nga përfitimet financiare të investimeve të infrastrukturës publike rriten kur pranë kanë zhvillimet private dhe anasjelltas. Këto përfitime rriten jo vetëm për zhvilluesit e pasurive të patundshme por edhe për individët dhe familjet. Pronësia dhe rritja e vlerës së pronës nxisin krijimin e pasurive nga sektori privat dhe një cilësi më të lartë të jetës.

Bashkitë kapin një pjesë të vogël të përfitimeve që krijohen në procesin e zhvillimit të tokës nëpërmjet taksës së ndikimit në infrastrukturë për ndërtimet e reja, një nga të pakta burime të të ardhurave që krijohen në nivel vendor dhe përdoren prej tij. Kjo taksë përbënte deri në 25% të totalit të të ardhurave vendore në vitet e fundit⁴. Në vitet e fundit ka pasur luhataje të mëdha në totalin e të ardhurave të vjelur nga viti në vit nga taksa në pjesën më të madhe të bashkive për shkak të ndjeshmërisë së industrisë së ndërtimit ndaj ndryshimeve ekonomike dhe politikave publike, të tilla si moratoriumi në nivel kombëtar për ndërtimet. Nuk të habit fakti se sa më urbane të jetë një bashki, aq më shumë të ardhura gjeneron nga taksa e ndikimit në infrastrukturë. Pavarësisht paparashikueshmërisë së saj, kjo taksë mbetet një burim kryesor i të ardhurave vendore të shumë bashkive. Gjithsesi, të ardhurat nga kjo taksë rrallë përdoren specifikisht për infrastrukturë, por

² Komisioni Evropian. *Instrumenti i Asistencës së Para-Aderimit: Dokument i Strategjisë për Shqipërinë (2014-2020)*.

³ Të dhënat e vitit 2013 nga INSTAT, *Struktura e Prodhimit të Brendshëm Bruto, 2008-2013*.

⁴ Projekti i USAID-it për Planifikimin dhe Qeverisjen Vendore. *Dokument Studimor për Decentralizimin Fiskal*, f. 43 (të dhënat për 2008-2011 data); dhe Ministria e Financave (të dhënat 2012-2014)

Total i të ardhurave nga taksa e ndikimit në infrastrukturë të mbledhur çdo vit përkundër totalit të të ardhurave vendore: 2014, 17%; 2013, 14%; 2012, 13%; 2011, 25%; 2010, 17%; 2009, 22%; 2008, 18%.

kalojnë te të ardhurat e tjera të përgjithshme të bashkisë e përdoren për qëllime të tjera. Për më tepër kjo taksë ka një natyrë interesante sepse në thelb synon të mbulojë ndikimin e zhvillimeve në infrastrukturën ekzistuese dhe paguhet nga zhvilluesit dhe jo pronarët e tokës. Si rezultat, ajo nuk kap vlerën e rritur të pronës, e cila në fakt i mbetet pronarëve. Me një karakter të tillë dhe si nga të vetmet burime të veta të sigurta financiare (bashkia e ka shumë më të thjeshtë ta grumbullojë pasi nga pagesa e taksës varet leja e ndërtimit), shpesh bashkitë janë prirur të japin leje ndërtimi me pikësynimin e gjenerimit të të ardhurave, pavarësisht përshtatshmërisë së kërkesë për ndërtim.

Në pamje të përgjithshme të situatës së bashkive në Shqipëri, kemi faktin se pa rritjen e ndërtimeve të reja, NJQV-të kanë fare pak mënyra për të gjeneruar të ardhura me qëllim financimin e shërbimeve të rëndësishme. Mirëpo, me një rritje të tillë të ndërtimeve, rriten edhe më shumë kostot për investime kapitale dhe të mirëmbajtjes në infrastruktura dhe, rrjedhimisht, nevojë për akoma më shumë të ardhura.

Duket qartë se aftësia për të mbështetur zhvillimin dhe rritjen e vlerës së pronës në Shqipëri varet kryesisht nga planifikimi inteligjent dhe sigurimii përshtatshëm i infrastrukturës. Kjo mund të lehtësohet nga shfrytëzimi strategjik i një pjesë të përfitimeve nga vlerat tokës për të financuar infrastrukturësi dhe me anë të menaxhimit më të mirë të rritjes.

Instrumentet financiare për zhvillimin e tokës, të diskutuar në këtë dokument, si dhe përdorimi më strategjik i taksës së ndikimit në infrastrukturë u ofrojnë instrumente NJQV-ve për të administruar rritjen sipas planit të përgjithshëm vendor të tyre, ndërkohë që mundësojnë që një pjesë e konsiderueshme e zhvillimit të ri të paguajë për veten.

Edhe pse instrumentet financiare për zhvillimin e tokës ofrojnë një mundësi që bashkitë të hyjnë në rrugën e rritjes dhe zhvillimit të qëndrueshëm, shuma e parave, për të cilat bëhet fjalë, mund të nxisë pazare, preferenca politike dhe korrupsion të hapur. Për të shmangur këto eksternalitete negative, instrumentet financiare duhet të zbatohen sipas parimeve të shëndosha të qeverisjes dhe menaxhimit financiar dhe USAID ka dhënë asistencë e udhëzime si për qeverinë qendrore ashtu edhe atë vendore në këto fusha.

2.2 Orientimi i politikave të PLGP/USAID

Problemet e mësipërme të rritjes së paplanifikuar dhe të të ardhurave të pamjaftueshme të NJQV-ve të artikuluara në disa dokumente politikash të përgatitura nën kujdesin e Projektit PLGP/USAID, kryesisht tek *Dokument Politikash për Decentralizimin Fiskal (2012)*, *Kumtesë për Alternativat e Zbatimit të Taksës së Pasurisë së Patundshme (2013)*, *Rekomandime për Projekt Ligjin e Financave Vendore (2013)* dhe *Dokument Politikash për Krijimin e një Formule të Drejtë, Transparente dhe të Parashikueshme për Grantin e Pakushtëzuar (2015)*. Këto dokumente rekomandojnë rehabilitimin afatgjatë të financave vendore me anë të:

- **Forcimit të sistemeve të taksave vendore**, veçanërisht duke mundësuar përcaktimin nga NJQV të nivelit të taksës së pasurisë, mbledhjen në nivel vendor të taksës së pasurisë, dhe kontrollin në nivel vendor të të ardhurave nga taksa e pasurisë, si dhe realizimi i vlerësimit të taksës sipas vlerës aktuale të tregut të pasurisë. Taksa e pronës e llogaritur sipas vlerës, të cilën mbështet dhe rekomandon Projekti PLGP, është në thelb taksë me përfitim, sepse

investimi publik në shërbimet vendore dhe infrastrukturë mund të rrisin vlerën e pronës, e cila, rrjedhimisht, rrit të ardhurat nga taksat sipas një cikli të ndërlidhur.

- **Lidhja e taksave vendore dhe e të ardhurave të tjera me përmirësimet e shërbimeve.** Nëse NJQV-të duan të krijojnë të ardhura për të financuar veprat e nevojshme publike, zyrtarët vendorë duhet t'u bëjnë të qartë taksapaguesve se si do të shpenzohen të ardhurat. Në fund të fundit, siç është theksuar në disa studime të realizuara nga Projekti PLGP, lidhja midis të ardhurave dhe shpenzimeve është ndofta mënyra e vetme për të bindur popullsinë dhe bizneset të sigurojnë më shumë të ardhura për njësinë vendore.
- **Krijimi i instrumenteve realiste të borxhit publik për akses nga NJQV-të me qëllimin e investimeve të infrastrukturës afatgjatë.** NJQV-të e kanë të pamundur të financojnë shërbimet operative bazë dhe të sigurojnë shërbime të reja, e aq më pak të mirëmbajnë siç duhet infrastrukturën ekzistuese dhe të ndërtojnë infrastrukturë të re me të ardhurat që kanë aktualisht në dispozicion. Nëpërmjet Projektit PLGP, USAID i ka rekomanduar qeverisë shqiptare që investimet afatgjata për infrastrukturën të financohen nga borxhi publik për të përkuar me konsumin aktual të tij dhe pagesën për shërbimet përkatëse. Përdorimi i financimit të borxhit duhet të jetë transparent, dhe i lidhur në mënyrë rigoroze me prioritizimin e investimit të infrastrukturës nëpërmjet PPV-së dhe të minimizojë rreziqet e NJQV-ve.
- **Përmirësimi i mbledhjes së të ardhurave dhe raportimi i tyre,** veçanërisht në lidhje me transaksionet e pasurisë së patundshme dhe regjistrimit të tyre. Informacioni i saktë dhe i gatshëm që duhet t'i jepet NJQV-ve për parcelat dhe ndërtesat ka shumë rëndësi me qëllim që njësitë vendore të jenë të afta të kapin një pjesë të vlerës së këtyre pronave. USAID po ndihmon NJQV-të në rritjen e të ardhurave nga burimet e veta dhe në përmirësimin e efikasitetit të punës së tyre. Gjithsesi, këto përpjekje po pengohen nga mungesa e vullnetit të qeverisë qendrore për të ndarë të dhënat me NJQV-të, përfshirë këtu informacion nga baza e të dhënave të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.
- **Rritja e bashkëpunimit dhe ndarjes së të ardhurave mes qeverisë qendrore dhe NJQV-ve.** Bashkitë nuk mund dhe nuk duhet të zgjidhin vetë problemet e tyre financiare ngaqë detyrohen nga qeveria qendrore të përmbushin mandatet e tyre publike. Aftësia e NJQV-ve për të rritur të ardhurat vendore shpesh varet nga kompetencat që u jep pushteti qendror. NJQV-të në Shqipëri kanë më pak burime financiare se njësitë e tjera vendore në Evropën Juglindore. Si pjesë e decentralizimit, është e arsyeshme që NJQV-të të kenë më shumë autoritet veçanërisht për të trajtuar problemet e tyre fiskale dhe të negociojnë me qeverinë qendrore për përgjegjësitë e tyre për shpenzimet dhe të ardhurat. Në mënyrë specifike:
 - Rekomandohet që qeveria qendrore të rrisë shumën e grantit vjetor të pakushtëzuar dhe ta fiksojë atë tek një tregues i qëndrueshëm makroekonomik, si përqindje e totalit të të ardhurave kombëtare, si dhe të përmirësojë kriteret për ndarjen e grantit. Kjo do të rriste parashikueshmërinë e këtij burimi të rëndësishëm të të ardhurave të NJQV-ve duke u mundësuar atyre të planifikojnë më mirë investimet. Për të ndihmuar hartuesit e politikave në këtë drejtim, Projekti i USAID-it hartoi një instrument modelimi që i mundëson qeverisë shqiptare të simulojë ndarjen e grantit për secilën bashki sipas skenarëve të ndryshëm.

- Rekomandohet që qeveria qendrore të rishikojë politikat e saj në lidhje me madhësinë dhe përdorimin e Fondit të Zhvillimit të Rajoneve (FZHR), i cili shpërndan grante; në mënyrë specifike, që qeveria qendrore të favorizojë rritjen e autonomisë fiskale nëpërmjet grantit të pakushtëzuar dhe të përdorë në mënyrë më strategjike FZHR. Po ashtu, rekomandohet që kriteret për përzgjedhjen e projekteve dhe ndarjen e fondeve të FZHR të rishikohen dhe të bëhen më transparente.
- Parashtrimi i alternativave të tjera për gjenerimin e të ardhurave të NJQV-ve dhe sigurimi i autonomisë fiskale

Çështja e fundit lidhet ngushtësisht me planifikimin e territorit, duke qenë se të gjitha alternativat vendore të krijimit dhe shpenzimit të të ardhurave lidhen me zhvillimin e pasurive të patundshme dhe është në fokus të këtij dokumenti politikash. Sipas *Dokumenti Studimor të Decentralizimit Fiskal* të hartuar nga Projekti PLGP në vitin 2013, “zhvillimi i burimeve të të ardhurave të qeverisë vendore lidhet me përmirësimin e planifikimit dhe zhvillimit të përdorimit të tokës.” Qeveria shqiptare e përfshiu këtë rekomandim në Ligji “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”. Në thelb, Ligji “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, *Dokumenti Studimor* dhe studime të tjera të Projektit PLGP ofron një udhërrëfyes për ushtrimin e planifikimit të territorit në përdorimin e tokës jo vetëm si proces i projektimit fizik por edhe si proces i planifikimit financiar.

2.3 Ligji Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit, vlera e tokës dhe instrumentet financiare

Ligji 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” përcakton një politikë integruese dhe qasje qeverisëse për administrimin e përdorimit të tokës. Ky ligj mundëson instrumente planifikimi, përfshirë planet e përgjithshme vendore të territorit, plane sektoriale, dhe plane të detajuara vendore. Po ashtu, ligji mundëson instrumente rregullatore, përfshirë rregulloret e zhvillimit dhe aktet përkatëse nënligjore. Në ligj mundësohen edhe instrumente financiare për zhvillimin e tokës. Të gjitha këto instrumente janë të ndryshme, por duhet të funksionojnë bashkërisht. Instrumentet e planifikimit përcaktojnë se çfarë mund të ndërtojmë dhe ku; instrumentet rregullatore përcaktojnë se si duhet të ndërtohet; dhe instrumentet financiare i bëjnë zhvilluesit dhe pronarët privatë partnerë financiarë të bashkisë në sigurimin e veprave të nevojshme publike dhe në menaxhimin e rritjes. Kështu, Ligji 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” e përcakton planifikimin e territorit si katalizatorin për të çuar përpara shumë nga qëllimet e përbashkëta të qeverisë qendrore dhe bashkive, duke përfshirë ndërtimin e infrastrukturës, ruajtjen e tokës bujqësore, tokës natyrore dhe burimeve historike e kulturore; dhe mbështetjen e zhvillimit dhe rrizhimit të qëndrueshëm. Për më tepër, ligji përcakton se zhvillimi i territorit “duhet të jetë i drejtë dhe vlera e krijuar të përftohet dhe të përvetësohet nga shoqëria që e krijon atë.” (Neni 4/b)

2.3.1 Vlera e tokës dhe LPT

Ligji u mundëson NJQV-ve të zbatojnë instrumente financiare për të përfituar vlerën ekonomike të tokës private. Vlera e tokës private shpesh rritet si rezultat i investimeve publike në infrastrukturë, ndryshimeve në politikat vendore të përdorimit të tokës, dhe ndryshimeve të tjera social-ekonomike që çojnë në rritjen e popullsisë dhe të të ardhurave. Në fushat e planifikimit hapësinor, financave

publike dhe zhvillimit ndërkombëtar, është arritur një konsensus në vitet e fundit që NJQV-të të kenë të drejtën të vjelin një pjesë të rritjes së vlerës së tokës, me anë të taksave, tarifave apo pagesave në natyrë. Më pas këto fonde mund të përdoren për të financuar infrastrukturën dhe programet vendore për t'i shërbyer popullsisë në tërësi. Me fjalë të tjera, nëse zhvilluesi privat ndërton një pronë private gjatë një rruge publike, apo ndërhyr në sistemin ujësjellës-kanalizime, NJQV-të mund të përdorin instrumente të ndryshme financiare për të “kapur” një pjesë të përfitimit ekonomik të zhvillimit të tokës me infrastrukturë.

Ka po aq rëndësi të theksohet se sipas legjislacionit shqiptar për instrumentet financiare, vlera e tokës në këtë dokument i referohet “vlerës së tregut” të një parcele dhe gjithçka e ndërtuar në të. Megjithatë, duke se nuk ka një përkufizim të qartë të vlerës së tregut në legjislacionin shqiptar. Parlamenti Evropian e përkufizon vlerën e tregut “si shuma e llogaritur për të cilën prona duhet të këmbetet në datën e vlerësimit midis një blerësi të gatshëm dhe një shitësi të gatshëm, në një transaksion të pavarur pas marketingut të duhur, ku palët kanë vepruar me dijeni, urtësi dhe pa qenë të detyruar.”⁵ Ky është përkufizimi i përdorur në këtë dokument.

Nga ana tjetër, duket të kuptohet se vlera e tokës private vjen edhe nga të drejtat që mund të blihen apo shiten. Pronësia mbi tokën përbëhet nga një paketë të drejtash të ndryshme, që jepen nga legjislacioni në fuqi dhe që mund të ndryshojë nga shteti në shtet. Në përgjithësi, kur dikush blen një parcelë tokë, blerësi blen të gjithë grupin e të drejtave që shoqërohen me të, të tilla si e drejta për akses, e drejta për kultivim, apo e drejta e zhvillimit. Të drejtat e zhvillimit, ashtu si edhe të drejtat e tjera, “mund të mbahen nga pronari i tokës, të shkëmbehen ose të shiten.” (Ligji 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, Neni 3/10)

Zakonisht, pjesa më e madhe e vlerës së tokës “kapet” nga vendi që është i dëshirueshëm apo me përfitim për ndërtime në të. Sektori privat synon të zhvillojë pikërisht në këto vende me përfitime. Përveçse “të kapet”, vlera e tokës mund edhe “të krijohet” apo “mbrohet”. Për shembull, toka e ndotur, vendgrumbullimet e mbetjeve, apo tokat që ndodhen në zona të padëshirueshme mund të jenë tepër të shtrenjta apo me rrezik të madh ekonomik për investime nga zhvilluesit privatë. Ose për të dhënë një shembull tjetër: banorët e një zone mund t'i kërkojnë bashkisë të instalojë një tubacion të ri kanalizimi për shtëpitë dhe bizneset e tyre. Në raste të tilla, sektori privat synon të përdorë instrumente specifike për ta bërë zhvillimin sa më të realizueshëm, d.m.th., për të krijuar vlerë. Nga ana tjetër, mund të ketë zona ku zhvillimi nuk është në interesin më të mirë të komunitetit, të tilla si ligatinat apo toka bujqësore, ku ndërtimi mund të shkaktojë përmbytje ose dëmtim të një ekosistemi tepër të rëndësishëm mjedisor, ose të një sektori ekonomik. Në raste të tilla, vlera e tokës duhet të mbrohet.

Toka në një ekonomi të shëndetshme të tregut të lirë vazhdimisht riciklohet nëpërmjet një procesi të rritjes dhe rënies, në të cilën prona bëhet më shumë apo më pak e dëshirueshme duke ndryshuar edhe vlerën sipas ciklit. Duke siguruar instrumente planifikimi, rregullatore dhe financiare për të kapur, krijuar dhe ruajtur vlerën e tokës në përputhje me një plan të përgjithshëm vendor të territorit, Ligji 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” ofron kuadrin për një sistem efikas dhe të gjithanshëm të administrimit të përdorimit të tokës për të orientuar dhe mbështetur llojet e zhvillimit që ndihmojnë NJQV-në të përmbushë qëllimet e veta.

Në fakt, përfshirja e instrumenteve financiare në Ligji 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” ka shumë rëndësi. Në një raport të OKB-Habitat 2010 theksohet se “efektiviteti i

⁵ Rregullorja (BE) Nr. 575/2013 e Parlamentit Evropian dhe Këshillit të Evropës, Neni 4, Paragrafi 76.

[instrumenteve financiare për] kapjen e vlerës së tokës përmirësohet shumë nëse ato përfshihen në një sistem efikas të menaxhimit të përdorimit të tokës.”⁶ Instrumentet financiare u ofrojnë NJQV-ve më shumë kapacitet për të nxitur, orientuar, ndarë, dhe shpërblyer përdorimet private të tokës në mënyrë të atillë që të jetë me përfitim për komunitetin, kur shoqërohen nga transparenca dhe kujdesi i duhur.

Transparenca, kujdesi i duhur dhe kapja e efikase të vlerës së tokës janë të lidhura ngushtësisht me sistemin e vlerësimit të pronës, sistem që karakterizohet nga përgjegjshmëria. Në Shtojcën B përshkruhen metoda të njohura ndërkombëtarisht për vlerësimin e pronës. Përdorimi i tyre është me rëndësi për efikasitetin e sistemit të financave vendore dhe për rritjen e ekonomisë vendore. Nëse vlera e pronës përcaktohet në mënyrë arbitrare nga palët dhe paratë e paguara për të nuk i nënshtrohen asnjë vlerësimi standard të miratuar, shpesh një gjë e tillë rezulton në vlera arbitrarisht të larta të kapitalit dhe qirasë, veçanërisht për objektet e banimit dhe veçanërisht në zonat urbane.

2.3.2 Instrumente financiare dhe LPT

Përveç taksës së ndikimit në infrastrukturë të përmendur më sipër, Ligji 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” përcakton dy instrumente specifike financiare “për orientimin e zhvillimit” në përputhje me Planin e Përgjithshëm Vendor të Territorit:

- *Intensiteti i ndërtimit me kushte*, ose e drejta e zhvilluesit në zonat të caktuara në këmbim të investimit në vepra publike apo kontribut financiar që destinohet për investime kapitale publike (Neni 30).
- *Transferimi i së drejtës për zhvillim*, në të cilin monumentet historike e kulturore dhe tokat bujqësore dhe natyrore ruhen nga zhvillimi duke transferuar “të drejtën për zhvillim” të pronarit tek një vend apo zonë tjetër ku dëshirohet të realizohet zhvillimi (Neni 31).

Për më tepër, ligji mundëson “përfitime nga e drejta e zhvillimit dhe vlera e rritur e tokës ... për t’u përdorur për ndërtimin apo financimin e infrastrukturës publike, kryesisht në zonat ku u krijuan këto përfitime,” duke lejuar kështu që instrumentet e tjera financiare të kapin përfitimet e vlerës së tokës (Neni 22).

2.4 Ngritja e kapaciteteve institucionale nga Projekti PLGP

Rruga për të kaluar nga hartimi i politikave në miratimin e tyre dhe më pas nga hartimi dhe ratifikimi i legjislacionit përkatës e më pas në zbatimin e programeve rrallëherë është e lehtë dhe e shtruar. Stafi si në qeverinë qendrore ashtu edhe në njësitë e qeverisjes vendore në Shqipëri ndeshen me një sërë detyrat të ndërlikuara në zbatimin e rregulloreve të planifikimit dhe zhvillimit të territorit dhe nismave përkatëse.

Mandati i asistencës së USAID-it nëpërmjet Projektit PLGP është të ndërtojë kapacitetet me anë të asistencës teknike dhe trajnimeve.

⁶ Hendriks, M. dhe Tonkin, A. “Land Vale Capture Taxation (LVC/T) Scoping Study-Raport përfundimtar”.

Asistenca dhe mbështetja e projektit janë veçanërisht të rëndësishme në vitin e pestë të këtij projekti teksa bashkitë dhe institucionet shtetërore përballen me sfidat e reformës territoriale të vitit 2015, reformë që uli numrin e NJQV-ve nga 373 në 61. Duke punuar në nivel kombëtar, kryesisht në bashkëpunim me Ministrinë e Zhvillimit Urban dhe Agjencinë Kombëtare të Planifikimit të Territorit, USAID do të vazhdojë të ndihmojnë në hartimin dhe analizimin e politikave, strategjisë dhe legjislacionit. Në nivel vendor, USAID do të vazhdojë të punojë për ngritjen e kapaciteteve të NJQV-ve, veçanërisht 13 bashkive partnere dhe 6 bashkive model.

Qëllimi i punës së Komponentit 4 të Projektit PLGP në planin 5-vjeçar të miratuar së fundmi është “forcimi i kapaciteteve të qeverisë shqiptare dhe NJQV-ve për të planifikuar dhe menaxhuar rritjen urbane dhe rajonale.” Që nga fillimet e projektit, theksi i vazhdueshëm i aktiviteteve të ndërtimit të kapaciteteve nga ana e Projektit PLGP ka qenë lehtësimi i kushteve që nxisin ndryshimet në sistem.

Ky diskutim për instrumentet financiare për zhvillimin e tokës është në përputhje me mandatin e Projektit PLGP për rritjen e aftësive, shkathtësive, njohurive, instinkteve, proceseve dhe burimeve siç përcaktohet në planin e punës për vitin e pestë.

Sipas Planit të Punës së Projekti PLGP në vitin e pestë:

- Ekspertizë teknike në zbatimin e instrumenteve financiare për zhvillimin e tokës në nivel kombëtar e vendor, përfshirë hartimin e një dokumenti politikash për instrumenteve financiare dhe asistencë për Ministrinë e Zhvillimit Urban, me kërkesë të saj, për hartimin ose rishikimin e legjislacionit përkatës për instrumente të ndryshme financiare;
- Vazhdim i mbështetjes për Ministrinë e Zhvillimit Urban dhe AKPT duke rritur kështu ndikimin institucional të asistencës së ShBA-ve në lidhje me planifikimin dhe zhvillimin e territorit në Shqipëri, përfshirë:
 - Dhënia e mbështetjes për legjislacionin
 - Ofrimi i trajnimeve dhe seminareve të specializuara
 - Realizimi i analizave të brendshme institucionale
 - Hartimi dhe përhapja e një studimi për tipologjitë e zhvillimit hapësinor të tokës për përdorim nga MZHU dhe AKPT, për të rishikuar standardet e planifikimit dhe zhvillimit të territorit
 - Mbështetje për MZHU në strukturimin e agjencisë së re për dhënien e lejeve të ndërtimit
- Vazhdimi i mbështetjes për MZHU dhe AKPT në përgatitjen e Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit (PPK); Projekti PLGP do të ofrojë mbështetje sipas kërkesës për MZHU dhe AKPT në procesin e hartimit dhe zbatimit të PPK-së.
- Ofrimi i mbështetjes intensive teknike dhe asistencës për 5 bashki model në përgatitjen e të gjitha aspekteve të planeve të përgjithshme vendore të territorit.
- Mbështetje për pesë bashkitë model në përshtatjen e shpejtë me rolet e tyre më të mëdha të administrative, rregulluese dhe siguroese të shërbimeve pas reformës territoriale, përfshirë trajnimin tematik në planifikimin e territorit dhe administratën publike si dhe lehtësimin e pjesëmarrjes së publikut.

- Botimi dhe përhapja, në bashkëpunim me MZHU dhe AKPT, i “Manualit Teknik për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit në Shqipëri”, i cili ofron udhëzime për NJQV në të gjithë vendin për hartimin e PPV-ve në përputhje me Ligji 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”. Ky manual teknik ka një kapitull të shkurtër edhe për instrumentet financiare.
- Mbështetje për MZHU në hartimin e një legjislacioni të ri për hapësirat publike. Ligji i ri rregullon krijimin dhe administrimin e hapësirave publike, përcakton alternativat dhe procedurat për përdorimin e hapësirës private si hapësirë publike dhe sigurimin e një marrëveshjeje model për përdorimin e hapësirës publike. Ky ligj ka lidhje të mirëfilltë me hartimin dhe zbatimin e shumë instrumenteve financiare duke qenë se pjesa më e madhe e veprave dhe pronave publike janë të hapura dhe të aksesueshëm për publikun dhe i shërbejnë atij.

3. INSTRUMENTET FINANCIARE

Instrumentet financiare të përshkruara më poshtë e bëjnë sektorin privat partner financiar me bashkinë në arritjen e qëllimeve të njësisë vendore. Të gjitha këto instrumente, në mënyra të ndryshme, krijojnë të ardhura në mënyrë të drejtpërdrejtë dhe menjëherë, d.m.th., para se të ndërmerret vetë investimi në infrastrukturë. Megjithatë, ato nuk duhet të shihen si mënyra praktike dhe të këshillueshme për të financuar të gjithë buxhetin kapital apo për të anashkaluar reforma të tjera fiskale vendore të evidentuara në këtë dokument politikash. Përkundrazi, këto instrumente duhet të konsiderohen si instrumente specifike për të financuar investimet kapitale dhe ku secili prej tyre ka një avantazh të ndryshëm praktik. Nëse zbatohen siç duhet, këto instrumente rrisin zhdërvjelltësinë dhe zgjedhjet për administratën vendore. Në të gjitha rastet, vlera e tyre varet në fund të fundit nga cilësia e menaxhimit fiskal dhe të përdorimit të tokës në bazë të të cilave merren vendimet për investime nga ana e bashkisë.

3.1 Perspektiva ndërkombëtare

Me të drejtë mund të mendohet se pjesa më e madhe e sfidave me të cilat përballlet Shqipëria në hartimin dhe zbatimin e programeve për instrumentet financiare mund të jenë përjetuar më parë nga vende të tjera. Megjithatë, procedurat e ndryshme legjislative, ligjet kushtetuese dhe sistemet e tatimit japin një garanci pothuajse të plotë se situatat në dukje të ngjashme të çojnë në politika dhe rezultate të ndryshme. Është me përfitim të mësojmë nga përvoja e të tjerëve, por vetëm kur kjo përvojë bazohet në kontekstin shqiptar.

Me rëndësi të madhe janë edhe politika dhe kultura e vendit. Ndërkohë që vende me të ardhura të mëdha kanë shqetësime që lidhen me financimin e mirëmbajtjes së infrastrukturës apo ndërtimin e infrastrukturës së re që nxit rritjen e mëtejshme, shumë vende të tjera, si Shqipëria, luftojnë për të siguruar infrastrukturën bazë. Po ashtu, disa vende nxisin modele të zhvillimit të dendur, ndërsa të tjera vende e pranojnë këtë model zhvillimi vetëm me kushte specifike. Aspekte të tjera të ndryshme janë edhe të drejtat e pronës, interesi publik, shpronësimi, e kështu me radhë.

Është e qartë se ka një lëvizje në shumë qytete të botës për një përfshirje më të madhe të sektorit privat në zhvillimin e infrastrukturës dhe menaxhimin e rritjes. Ky dokument përpiqet të evidentojë faktorët e përbashkët për zbatimin me sukses të instrumenteve financiare në pjesën më të madhe të vendeve (në mos tek të gjitha ato). Citohen edhe disa raste studimore ndërkombëtare, por këto referime janë strategjike. Edhe pse ato kanë lidhje mjaft të fortë me kontekstin shqiptar, këto raste nuk duhet të kopjohen fjalë për fjalë, por të kuptohet arsyetimi i tyre.

3.2 Taksa e Ndikimit në Infrastrukturë për ndërtimet e reja

Taksa e ndikimit në infrastrukturë për ndërtimet e reja është taksë njëherëshe që paguhet nga zhvilluesit gjatë procesit të marrjes së lejes së ndërtimit (kusht për marrjen e lejes). Kjo taksë është në nivelin 1-3% të totalit të investimit të një projekti (2-4% në Tiranë) siç raportohet nga zhvilluesit dhe legjislacioni përkatës⁷, pas verifikimit dhe pranimit nga bashkia të projektit të ndërtimit/zhvillimit. Kjo taksë synohet të zbusë ndikimin që ka zhvillimi i ri në infrastrukturën ekzistuese të komunitetit.

Siç u tha edhe më sipër, kjo taksë përfaqëson një burim të rëndësishëm për të ardhurat e qeverisjes vendore. Në shumë raste ajo shkon deri në 25% e totalit të të ardhurave vendore në vitet e fundit. Ka ndryshime të konsiderueshme mes NJQV-ve, ku bashkitë me rritje të shpejtë të popullsisë krijojnë pjesën më të madhe të të ardhurave nga kjo taksë. Po ashtu ka edhe luhate të mëdha në sasinë e të ardhurave që vilen nga viti në vit. Të ardhurat nga taksa ligjërish nuk destinohen për investime në infrastrukturë publike por shpesh për të financuar shpenzimet të tjera operative të bashkisë.

Një pjesë shumë e konsiderueshme e studimeve ndërkombëtare konstatojnë se taksat e ndikimit janë forma “ekonomikisht efikase” të financimit të infrastrukturës, sepse kostot krijohen nga zhvillimi i ri, i cili përfiton më drejtpërsëdrejti nga infrastruktura. Gjithsesi, nëse duam që tërealizohen këto forma efikase, të ardhurat nga taksa e ndikimit në infrastrukturë duhet të destinohet për shpenzimet kapitale të lidhura me instalimet apo përmirësimet e infrastrukturës publike, që dalin të nevojshme për të mundësuar rritjen, si rrugë, shkolla, hapësira publike, biblioteka, ujësjellës-kanalizime, etj. Shpërndarja e kostove mbi zhvillimin e ri dhe mbi poullsinë ekzistuese, sikurse ndodh me të ardhurat e përgjithshme qëalokohen për të financuar infrastruktura, ka rezultuar më pak efikase dhe më e padrejtë për taksapaguesit.

Kërkimet dhe përvoja praktike se:

- ✓ Taksa e ndikimit në infrastrukturë duhet të dallohet sipas llojit të ndërtimeve, si rezidenciale, tregtare dhe industriale. Pra duhet të lidhet me ndikimin real të llojit të zhvillimit në infrastrukturën ekzistuese. Për shembull, kostoja e ofrimit të shërbimeve publike për zhvillimet rezidenciale (pallatet e banimit) është përgjithësisht më e lartë se ajo për llojet e tjera të zhvillimeve apo zonave të banimit dhe taksat duhet të reflektojnë dallime të tilla.
- ✓ Duhet të krijohet edhe një metodë e standardizuar dhe transparente për raportimin e kostove të ndërtimit, si bazë për llogaritjen e taksës së ndikimit në infrastrukturë.
- ✓ Taksat e ndikimit në infrastrukturë të lidhura me planin e investimeve afatgjatë në infrastrukturë mund të ndihmojnë në mbështetjen e rritjes. Në Mumbai të Indisë, p.sh., është llogaritur se një taksë prej 10% e kostos së ndërtimit të ri mund të financojë deri në 40-50% të të gjithë investimit për infrastrukturën e nevojshme për 20 vitet e ardhme.
- ✓ Taksa e ndikimit në infrastrukturë nuk pengon aftësinë e NJQV-së për të ofruar instrumente të tjera financiare. Për shembull, bashkia që synon të orientojë rritjen drejt zonave ku mund rregullohet në mënyrën më efikase mund të bëjë që të dallohen taksat e ndikimit në infrastrukturë sipas vendit, duke kontribuar kështu në mënyrë të konsiderueshme në

⁷ Këto vlera janë deri në fund të vitit 2015. Aktualisht qeveria po punon për të ndryshuar/rritur nivelin e kësaj takse.

efikasitetin e zhvillimit të territorit dhe në plotësimin e programeve TDZH dhe INK, siç tregon edhe përvoja në Brazil, ShBA, dhe gjetkë.

Me pak fjalë, kërkimet dhe përvoja praktike tregojnë se taksat e ndikimit në infrastrukturë që bëjnë dallimin mes niveleve të taksës dhe kanë rregulla më të qarta për aplikimin e tyre krijojnë më shumë të ardhura për bashkitë dhe janë më të ndershme për taksapaguesit. Ato vendosin një proces të parashikueshëm, që aplikohet njësoj për të gjithë zhvilluesit.

Sipas këtyre standardeve, metoda aktuale e llogaritjes së taksës së ndikimit në infrastrukturë në Shqipëri nuk është e drejtë për taksapaguesit (zhvilluesit). Gjithashtu, kjo metodë mund të rrisë edhe rreziqet financiare të bashkisë. Paqëndrueshmëria në zhvillimin e tregut të pasurive të patundshme është pjesë e realitetit të tregut. Mbrojtja praktike kundër këtij rreziku është qëtë ardhurave të taksës njëherëshe e të paparashikueshme (si taksa e ndikimit në infrastrukturë) të dedikohen/alokohen për projekte njëherëshe kapitale.

Nga ana tjetër, taksa e ndikimit në infrastrukturë është e lehtë për t'u aplikuar dhe kjo lehtësi e taksës është një tipar i fuqishëm i saj, gjë që nuk duhet të nënvlerësohet apo të humbasë në rishikimet e ardhshme të taksës. Me shumë gjasa mund të argumentohet se taksa e ndikimit në infrastrukturë, siç aplikohet aktualisht, kap faktikisht disa nga përfitimet e akorduara nga ofrimi jo-specifik i infrastrukturës së përgjithshme publike dhe nga zhvillimi gradual i komunitetit, të cilat instrumentet e tjera financiare specifike për llojin e zhvillimit dhe të shtjelluara në këtë dokument nuk janë të projektuara për t'i kapur. Edhe taksa vjetore e pasurisë duhet të kapëkëto përfitime, por, në nivelin kaq të ulët që aplikohet në Shqipëri, kjo taksë sjell një vlerë të shtuar minimale ose nuk kap përfitime thuajse aspak.

Mirëpo, NJQV-të në Shqipëri janë në situatë të vështirë financiare. Kështu, moskalimi i të ardhurave nga taksa e ndikimit në infrastrukturë tek fondet e përgjithshme vendore do të shtonte edhe më shumë presion tek buxheti vendor, që është tashmë në vështirësi. Gjithsesi, duke përdorur të ardhurat për qëllime të përgjithshme, zhvendosja e taksës së ndikimit në infrastrukturë u kushton të gjithë banorëve dhe/ose rezulton në realizime apomos realizime të investimeve publike në infrastrukturë. Për më tepër, taksa e ndikimit në infrastrukturë pritet që praktikisht të kompensojë pamundësinë e NJQV-ve të aksesojnë fonde të borxhit të përgjithshëm për infrastrukturën, rol të cilin NJQV-të nuk janë të projektuara për ta luajtur.

Është e arsyeshme të mendohet se niveli i shërbimeve vendore që ofrohen nga NJQV-të mund të ishte më i ulët pa taksën e ndikimit në infrastrukturë. Po ashtu mund të supozohet se nëse të ardhurat vendore nga burimet e tjera do të rriteshin, NJQV-të do të ishin më të predispozuara për të angazhuar më shumë të ardhura nga taksa e ndikimit në infrastrukturë për investimet në infrastrukturë. Në thelb, taksa e ndikimit në infrastrukturë duket më e mirë apo më e keqe për sa i përket efikasitetit, barazisë apo vullnetit politik, në varësi të alternativës që konsiderohet si më e mundshme. Realiteti është se bashkitë në Shqipëri aktualisht kanë pak alternativa të arsyeshme fiskale.

Ndofta, si kompromis mes mosangazhimit apo angazhimit të plotë të taksës, NJQV-të mund të destinonjë çdo vit një pjesë të të ardhurave të parashikuara nga taksa e ndikimit në infrastrukturë për investime në vepra të rëndësishme të caktuara publike për të plotësuar investimet e tjera kapitale dhe për të nxitur apo ruajtur në këtë mënyrë rritjen. Rënia e fleksibilitetit buxhetor në planin afatshkurtër mund të kompensohet nga kursimet afatgjate që mund të ricaktohen për të financuar shërbime të tjera.

Kutiza 1

Tarifa e ndikimit në infrastrukturë në Karolinën e Jugut, ShBA

Mbi 1000 NJQV në ShBA përdorin tarifën e ndikimit në infrastrukturë për të krijuar fonde për financimin e infrastrukturës. Në disa konte me rritje të shpejtë në Florida dhe Kaliforni, taksa e ndikimit në infrastrukturë llogaritet se përbën një të katërtën apo më shumë të të ardhurave të qeverisë vendore. Në përgjithësi, në ShBA, zhvilluesit instalojnë infrastrukturën e brendshme të nevojshme për një projekt me shpenzimet e tyre dhe më pas transferojnë pronësinë të së gjithës apo pjesës më të madhe të kësaj infrastrukture tek NJQV. Tarifa e ndikimit në infrastrukturë është projektuar për të mbuluar kostot *eksternale* të zhvillimit të ri, d.m.th., kostot e rritjes së kërkesës/presionit që gjeneron zhvillimi i ri për rrugë, ujësjellës-kanalizime, parkim, hapësira të gjelbra dhe çlodhëse dhe vepra të tjera publike.

Sipas ligjit amerikan, shtetet duhet të autorizojnë NJQV-të të vendosin tarifa të ndikimit në infrastrukturë dhe të gjitha të ardhurat nga këto tarifa duhet të përdoren ekskluzivisht për investime kapitale që të justifikojnë tarifën. Këto të ardhura nuk mund të përdoren për të plotësuar nevojat për buxhetin e shpenzimeve operative të bashkisë. Edhe pse legjislacioni nga shteti në shtet ka shumë ndryshime, të gjitha NJQV-të që vendosin tarifa të ndikimit në infrastrukturë duhet:

- Të kenë një plan të plotë të përdorimit të tokës dhe buxhetin kapital të gatshëm si basë për tarifën e ndikimit në infrastrukturë
- Të hartojnë formula të arsyeshme për të llogaritur tarifën

Legjislacioni në shtetin e Karolinës së Jugut, ashtu si edhe ligjet e shteteve të tjera në ShBA, autorizon përdorimin e tarifës së ndikimit në infrastrukturë . NJQV-të në këtë shtet mund të llogarisin tarifën për ndërtimin e objekteve të reja ose riparimin apo zgjerimin e atyre ekzistuese, për: prodhimin dhe trajtimin e ujit; grumbullimin dhe trajtimin e ujit të mbetur; mbledhjen, riciklimin, trajtimin dhe depozitimin e mbetjeve të ngurta; rrugë dhe ura; kontrolli i ujërave të shiut dhe përmblytjeve; sigurimin publik dhe mbrojtjen kundër zjarrit; ndriçimi i rrugëve; parqe, biblioteka dhe argëtim. NJQV-të mund të llogarisin taksën e ndikimit edhe për pajisje dhe automjete kapitale për të ofruar shërbimet publike të mësipërme. Ndërtimi i shkollave dhe objekteve shëndetësore nuk mund të financohen nga tarifa e ndikimit në Karolinën e Jugut.

Bashkitë në Karolinën e Jugut duhet të respektojnë procesin e mëposhtëm të zbatimit:

- 1. Të përpilohet një raport që studion tarifën e ndikimit në infrastrukturë**, ku të përcaktohet një listë projektesh për financim nga tarifa e ndikimit në infrastrukturë në buxhetin kapital të bashkisë. Sipas ligjit të Karolinës së Jugut, raporti duhet të llogarisë shumën e tarifës së ndikimit në infrastrukturë, "sipas kostove aktuale të përmirësimit infrastrukturor apo llogaritjeve të përafërta të kostove, të mbështetura nga studime të sakta inxhinierike" në përputhje me një plan të gjithanshëm hapësinor të miratuar. Në plan dhe në buxhet duhet të detajohen kapacitetet e infrastrukturës aktuale, të evidentohen supozime për përdorimin e ardhshëm të tokës, të sigurohen parashikimet për nevojat e ardhshme të infrastrukturës dhe të përcaktohen nivelet e pranueshme të ofrimit të shërbimeve. Nëse e gjithë bashkia nuk përfiton nga infrastruktura e re apo e përmirësuar, ose nëse kostoja e ofrimit të objektit ndryshon në pjesë të ndryshme të qytetit, atëherë bashkia duhet të caktojë një apo më shumë zona shërbimi për llogaritjen, mbledhjen e shpenzimin e tarifës së ndikimit në infrastrukturë. Në këtë mënyrë, tarifa llogaritet mbi vlerën reale të ndikimit të zhvillimit në infrastrukturë.
- 2. Të miratojë një urdhër bashkiak që autorizon aplikimin e tarifës.**
- 3. Të botojë një raport vjetor me hollësi të të gjitha tarifave të ndikimit të mbledhura në vitin e kaluar.**

(vijon)

Kutiza 1

Tarifa e ndikimit në infrastrukturë në Karolinën e Jugut, ShBA (vazhdim)

Bashkitë në Karolinën e Jugut në përgjithësi përdorin formulat bazë për llogaritjen e tarifës së ndikimit për përdorime banimi dhe të tjera. Formula llogaritet për lloje dhe madhësi të ndryshme të zhvillimit në zona të ndryshme:

Tarifa e ndikimit në infrastrukturë për zhvillimin rezidencial = (NNRB) x (P/FM) x (KPF)

NNRB= numri i njërive të reja të banimit të krijuara nga zhvillimi i propozuar

P/FM = mesatarja e llogaritur person për familje botuar nga Zyra e ShBA-ve për Sondazhe për kategori të ndryshme njësisht banimi

KPF= kosto për frymë të ofrimit të një objekti të caktuar vendor (p.sh., parqe, mbrojtje kundër zjarrit, rrugë, etj.) për përdorim rezidencial në një zonë të caktuar brenda bashkisë sipas llogaritjeve në Raportin e Studimit të Tarifës së Ndikimit të Zhvillimit)

Tarifa e Ndikimit të Zhvillimit Jo-Banim = (NNSF/1000) x (RMHP) x (KPF)

NNSF = shuma e sipërfaqes së re neto të propozuar nga zhvillimi në metër katrorë; në rastet ku përdoret një variabël tjetër dhe jo metër katror për të përcaktuar RMHP (si dhoma hoteli, banka për klasë, etj.), atëherë përdoret ai variabël në vend të metër katror, dhe se ky variabël nuk pjesëtohet me 1000 në formulën lart.

RMHP = raporti mesatar i hapësirës për punonjës të miratuar nga Drejtoria e Planifikimit e bashkisë

KPF= kosto për frymë të ofrimit të një objekti të caktuar vendor për përdorues jo-rezidencialë në një zonë të caktuar brenda bashkisë sipas llogaritjeve në Raportin e Studimit të Tarifës së Ndikimit të Zhvillimit)

Zhvillimet me përdorim të përzier paguajnë tarifa në bazë të raportit të përdorimeve rezidenciale e jo-rezidenciale. Nëse zhvilluesi beson se tarifa është e padrejtë apo e pajustificuar, ai mund të kërkojë të bëhet një llogaritje të pavarur nga një profesionist i kualifikuar i pavarur dhe i miratuar nga Drejtoria e Planifikimit e bashkisë. Tarifa e ndikimit të infrastrukturës duhet të paguhet në kohën që jepet leja e ndërtimit. Nuk jepen shërbimet komunale (ujë/drita) apo nuk jepet Certifikata e Përdorimit deri sa të jetë paguar tarifa e ndikimit.

Përvoja në Karolinën e Jugut dhe gjetkë në ShBA sugjeron se tarifat më të larta të ndikimit, sipas radhës, janë për: rrugë, ujësjellës, parqe, dhe kanalizime. Në Karolinën e Jugut, një shtet me popullsi 4.8 milionë, tarifa mesatare e ndikimit për ndërtime banimi është rreth 6,000 dollarë për njësi banimi. Në 2014, tarifa e ndikimit vetëm për ndërtime banimi siguroi 148 milionë dollarë, ku e gjithë shuma duhet të investohet në infrastrukturë që lidhet me rritjen.

3.3 Transferimi i të drejtave të Zhvillimit

Transferimi i të drejtave të zhvillimit (TDZH) është një teknikë e menaxhimit të përdorimit të tokës që transferon zhvillimin nga një zonë ku bashkia dëshiron të ketë më pak zhvillim tek zonat ku njësia vendore synon të ketë më shumë zhvillim, në përputhje me planin e përgjithshëm vendor të territorit. (PPV)

Ligji 107/2014, “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, u kërkon bashkive të miratojnë PPV, të cilat duhet të përmbushin 7 qëllime dhe 18 parime, përfshirë këtu: mbrojtjen e burimeve natyrore dhe historike, sigurimin e infrastrukturës së përshtatshme për nxitjen e investimeve, marrjen e

vlerës së rritur të tokën nga shoqëria që e krijon atë, si dhe nxitjen e zhvillimit të balancuar rajonal. Neni 31 i Ligjit PT bën të mundur transferimin e të drejtave të zhvillimit për të ndihmuar bashkitë në arritjen e këtyre qëllimeve.

Po ashtu, VKM 408/2015, “Për miratimin e rregulloreve të zhvillimit të territorit” përcakton procedurat për krijimin e programit të transferimit të të drejtave të zhvillimit.

Programi i transferimit të të drejtave të zhvillimit, sipas parashikimit në ligj, përmban disa elemente bazë.

- ✓ Bashkia identifikon zonat që dëshiron t'i ruajë, të njohura edhe si “zonat dhënëse”. Këto zona mund të jenë prona private ku zhvillimi ndalohej apo kufizohet në masën më të madhe nga PPV. Në këto zona përfshihen:
 - Toka bujqësore,
 - Toka natyrore,
 - Toka me monumente historike dhe kulturore nën dhe mbi tokë.
- ✓ Pronarët e pronave në zonat dhënëse shesin potencialin e zhvillimit të tokës, ose “të drejtën” e zhvillimit, tek zhvilluesit që duan të rrisin potencialin e zhvillimit në “zonat marrëse”, të cilat identifikohen nga bashkia si zona më të përshtatshme për rritje të mëtejshme. Duke blerë të drejtat e zhvillimit nga një zonë dhënëse, zhvilluesit mund të rrisin intensitetin e projekteve (sipërfaqen/numrin e kateve) në zonat marrëse.
- ✓ Transferimi i të drejtave të zhvillimit mund të përdoret në zonat marrëse vetëm për zhvillime banimi.
- ✓ Për të marrë kompensimin e tij nga shitja e të drejtave të zhvillimit, pronari i pronës në zonën dhënëse vendos një servitut në pronën e tij që ndalon përgjithnjë zhvillimin e mëtejshëm të tokës. Pronari i pronës ka ende në pronësi tokën dhe e përdor për qëllimet bazë të saj sipas karakterit, pra bujqësi apo tokë natyrore apo monument kulture.
- ✓ Programet TDZH janë vullnetare. Transaksionet bëhen mes blerësve dhe shitësve dhe bashkia lehtëson zbatimin e programit.

3.3.1 Realizimi i përfitimeve të TDZH

Programet TDZH vijnë si përgjigje të shqetësimeve për rritjen e popullsisë dhe ndikimeve të zhvillimit. Ato e përqendrojnë zhvillimin në zonat që i përshtaten më mirë zhvillimit dhe në të njëjtën kohë ndihmojnë në uljen e humbjeve të tokës bujqësore, tokës pyjore, hapësirave të hapura dhe vendeve historike e kulturore. Nëpërmjet menaxhimit të rritjes dhe zhvillimit, TDZH mund të ulin shumë nga kostot për infrastrukturën publike, duke mbrojtur njëkohësisht mjedisin dhe duke rritur cilësinë e jetës.

Për të realizuar plotësisht këto përfitime, NJQV duhet të përcaktojë me kujdes mënyrën e ndarjes së të drejtave të zhvillimit, vlerën e tyre për parcelat e zonave dhënëse, formulën për transferimin e tyre dhe nivelin e administrimit që do të sigurohet nga bashkia. Brenda parametrave të ligjit, NJQV-të duhet të përshtatin elementët e programit TDZH për të pasqyruar objektivat e tyre të ruajtjes dhe

zhvillimit dhe kjo aftësi për t'u përshtatur dhe ndryshuar ka shumë rëndësi nëse duam që programi TDZH të ketë sukses.

3.3.2 Hartimi i Programit

Legjislacioni përkatës kërkon që programi TDZH të hartohet në përputhje me planin e përgjithshëm vendor të territorit. Duhet të ketë përputhshmëri midis vendndodhjes e rregullave për zonat dhënëse dhe marrëse dhe politikave të PPV. Po ashtu, në PPV duhet të përfshihen detaje nga programi TDZH.

Shumë studime ndërkombëtare sugjerojnë se hartimi i një programi të suksesshëm TDZH kërkon marrjen e disa veprimeve, ku të gjitha janë tashmë të parashikuara në legjislacionin përkatës shqiptar. Këto veprime paraqiten më poshtë në formën e pyetjeve për t'u marrë parasysh nga hartuesit e politikave. Përgjigjet për këto pyetje kanë lidhje me njëra tjetrën dhe janë ndihmë për bashkinë në ndërmarrjen e një studimi fizibiliteti për një program vendor TDZH. Veprimet nuk është e thënë të ndjekin njëri tjetrin. Shumë prej tyre mund dhe duhet të ndërmerren njëkohësisht duke mbështetur kështu veprimin tjetër.

1. Të përcaktohet qëllimi i programit,
2. Të kryhet ndërgjegjësimi publik,
3. Të vlerësohet ndërveprimi/përputhshmëria e TDZH me programet dhe rregulloret e tjera,
4. Të kryhet një analizë e tregut,
5. Të përcaktohen zonat dhënëse,
6. Të përcaktohen zonat marrëse,
7. Të përcaktohen formulat e transferimit dhe procedura e transferimit,
8. Të krijohet buxheti për administrimin dhe monitorimin.

Hapi 1. Të përcaktohet qëllimi i programit

Që në fillim ka shumë rëndësi që të shqyrtohet me kujdes qëllimi apo synimet që bashkia dëshiron të përmbushen nga programi TDZH. Një gjë e tillë do t'i japë formë politikës së përgjithshme të programit TDZH dhe mbi bazën e tyre do të merren vendime specifike për hartimin e këtij programi.

- Cilat lloje tokash apo zona dëshiron të mbrojë bashkia?
- Ku dëshiron bashkia të nxisë rritjen?
- Cila do të ishte përzierja e përdorimit të tokës që bashkia ka dëshirë të shohë në zonën marrëse?
- Si do të ndryshojë zona marrëse me kalimin e kohës teksa përdoret programi TDZH?
- Me çfarë nevojash infrastrukturore do të përballet zona marrëse?
- Cilat çështje të cilësisë së jetës janë me rëndësi për qytetarët dhe do të ndikohen nga ndryshimet në zonën marrëse?
- A i kuptojnë dhe mbështesin përfitimet e mundshme të programit TDZH banorët e zonës marrëse?

Hapi 2. Të kryhet ndërgjegjësimi publik

Duke qenë se është program vullnetar, çelës për suksesin e tij është oferta e të drejtave të zhvillimit që pronarët e pronave kanë dëshirë t'i shesin dhe zhvilluesit të kenë dëshirë t'i blejnë. Bashkisë do

t'i duhet të komunikojë me ata që do të ndikohen nga programi TDZH dhe të kuptojë se çfarë i motivon ata ekonomikisht. Këtu përfshihet pronarët e pronave, zhvilluesit, ekspertët e pasurive të paluajtshme, urbanistët, banorët dhe aktorët e tjerë të interesuar. Marrja e përgjigjeve për pyetjet e përgjithshme që jepen më poshtë jo vetëm ndihmon për transparencën me publikun, por u vjen në ndihmë bashkive në hartimin e një programi që kënaq interesat e njerëzve të cilëve do t'u shërbejë:

- Cilat janë pikëpamjet e pronarëve për presionin e zhvillimit?
- A janë të shqetësuar pronarët e tokave për ruajtjen apo për përdorimet e papërputhshme të tokës?
- A e shohin pronarët pronën e tyre si një investim që kanë në plan për ta shitur?
- Cilat janë alternativat e pronarëve për të tashmen dhe të ardhmen e përdorimit të tokës së tyre?
- A i mbështesin pronarët e tokave kufizimet e përhershme të vendosura në përdorimin e tokës së tyre, të tilla si servituti i pronës?
- Cilat janë nevojat e zhvilluesve?
- Ku e shohin zhvilluesit kërkesën për rritje dhe zhvillim në komunitet?

Takimet në grupe fokusi me zhvilluesit, planifikuesit, dhe profesionistët e pasurive të patundshme mund të përsosin më tej përgjigjet e këtyre pyetjeve. Ata mund të ndihmojnë në përcaktimin, për shembull, të zonave të veçanta të bashkisë që të sigurojnë më shumë mundësi për zbatimin me sukses të TDZH. Zonat potenciale dhënëse duhet të analizohen në bazë të kushteve të tregut, të tilla si karakteristikat e tokës, vlera e tokës dhe tregu i mundshëm i shitjes për parcelat dhënëse. Zonat e mundshme marrëse duhet të analizohen në bazë të karakteristikave dhe vlerave të zhvillimit të banimit. Bazuar në këto diskutime, duhet të bëhet e mundur të identifikohet vlera më e ulët që do të pranonte pronari i pronës dhe vlera më e madhe që do të paguante zhvilluesi për një zhvillim të drejtë në një zonë të caktuar. Kjo njohuri do të bënte të mundur krijimin e formulave për transferimin e të drejtave të zhvillimit.

Hapi 3. Të vlerësohet ndërveprimi/përputhshmëria e TDZH me programet dhe rregulloret e tjera

Ka shumë rëndësi që bashkitë të shqyrtojnë rregulloret dhe programet e tjera vendore të miratuara për të siguruar që programi i propozuar TDZH të jetë në përputhje me to.

- Si do të ndikonte tek programet aktuale, apo të propozuara programi TDZH? Për shembull, nëse bashkia ka një tjetër instrument financiar për zhvillimin e tokës që ofron stimuj të ngjashëm për zhvilluesit, a do të ulë një program efektivitetin e një programi tjetër?
- Si do të ndikonin programet aktuale funksionimin e një programi të ardhshëm TDZH? Për shembull, a do të parandalonin përdorimin e bonuseve të intensitetit TDZH në një zonë marrëse rregulloret aktuale të distancave dhe zonave mbrojtëse të ndërtimit?
- A e mbështet dhe nxit programin TDZH udhëheqja politike vendore? Nëse zhvilluesit perceptojnë një mënyrë më të shpejtë e më pak të kushtueshme për të marrë më shumë intensitet ndërtimi për një projekt të caktuar, do të duhet një udhëheqje e fortë politike vendore për të bërë të mundur që TDZH të njihen dhe të pranohen si një alternativë e mundshme biznesi.

Hapi 4. Të kryhet një analizë e tregut

Një nga hapat më të rëndësishëm dhe më të ndërlikuar për përcaktimin e një programi të suksesshëm TDZH është të kuptohen faktorët që nxisin kërkesën në zonën marrëse dhe ofertën në zonën dhënëse. Një analizë e tillë e faktorëve që nxisin vlerën e tregut në tregun vendas të pasurive të paluajtshme ndihmon që të bëhet e mundur që bashkia harton një program të drejtë me qëllim që të inkurajojë pjesëmarrjen e të gjithë aktorëve të interesuar. Duke qenë se askush nuk detyrohet të blejë apo të shesë të drejta zhvillimi, vlera financiare e stimujve dhe kostoja e pjesëmarrjes duhet të jetë e balancuar nëse synohet që programi TDZH të funksionojë. Pjesa më e madhe e zhvilluesve do të marrin pjesë vetëm nëse fitimi nga programi parashikohet të jetë i njëjtë apo më i madh se fitimi nga mospjesëmarrja në këtë program. Pjesa më e madhe e pronarëve të tokave do të marrin pjesë vetëm nëse shohin se kanë më shumë fitim nga shitja e të drejtave të zhvillimit sesa nga vetë zhvillimi i tokës. Bashkia duhet të hartojë një metodë që ndaj të drejtat e zhvillimit ku të balancohet fitimet mes blerësve dhe shitësve. Kjo duhet të jetë objektivi kryesor i analizës së tregut.

Sipas ligjit, vlera monetare e të TDZH përcaktohet plotësisht nga shitësi dhe blerësi. Pronarët e tokës, zhvilluesit dhe palët e treta mund të negociojnë lirisht çmimin e blerjes dhe shitjes së këtyre të drejtave. Megjithatë, bashkia përcakton madhësinë e tokës që do të ruhet në zonën dhënëse në këmbim të një rritje fikse të intensitetit në zonën marrëse dhe kjo përcakton kryesisht nivelin dhe vëllimin e transaksioneve.

Po sipas ligjit, bashkia duhet të ndajë të drejta të zhvillimit sipas një formule. Edhe pse nuk ka vlera të përcaktuara për zhvillimin e të drejtave, dhe as një metodologji të vetme për përcaktimin e këtyre vlerave, formulat për transferimin e këtyre të drejtave duhet të nxisin mjaftueshmërisht që si blerësi, ashtu edhe shitësi të jenë të gatshëm të marrin pjesë në program. Blerësit e të drejtave duhet të paktën të rikuperojnë, mundësisht edhe të nxjerrin fitim, nga blerja e të drejtave; shitësit e të drejtave, nga ana tjetër, duhet të besojnë se kanë marrë një çmim të drejtë për të drejtat e zhvillimit; dhe formula duhet të plotësojë nevojat e të dy këtyre pjesëmarrësve. Kjo formulë llogaritet rast pas rasti dhe ndryshon midis bashkive dhe midis rasteve brenda një bashkie.

Legjislacioni shqiptar lejon që zonat dhënëse të jenë toka bujqësore, toka natyrore, ose toka me pasuri historike ose kulturore. Zhvillimet e banimit në zonat marrëse mund të përfitojnë një rritje të intensitetit të ndërtimit (I). Për shembull, nëse sipërfaqja e parcelës është 1,000 m² dhe lështë 1, kjo do të thotë se ndërtesa nuk mund të jetë më shumë se 1,000 m².

Disa nga pyetjet bazë në lidhje me analizën e tregut janë:

- A ka bashkia informacion të saktë për tregun e pasurive të paluajtshme, të tilla si ndryshimi i popullsisë, veprimtaria e lejeve të ndërtimit, çmimet e shitjes, kostot e ndërtimit, vlera e pronave, ndryshimet vjetore të vlerave të pasurisë? Nëse jo, a mund ta marrë bashkia këtë informacion nga ekspertët vendas të pasurive të paluajtshme apo duhet të marrë një konsulent për këtë punë?
- A ka komunikuar bashkia me zhvilluesit apo investitorët e pasurive të paluajtshme, duke qenë se pjesëmarrja e tyre do të përcaktojë në një masë të madhe suksesin e programit TDZH?
- A mund të krijojë bashkia një proces për balancimin e ofertës dhe kërkesës për të drejtat e zhvillimit?

Hapi 5. Të përcaktohen zonat dhënëse

Procesi i përcaktimit të zonave dhënëse ndikohet nga informacioni i përftuar nga veprimtaritë e

mëparshme të planifikimit. Duke identifikuar tashmë qëllimin e programit dhe pasi të jetë mësuar përgjithësisht mbështetja e njerëzve, bashkia mund të fokusohet tani tek pyetje më specifike.

- Cilat toka synon të mbrojë bashkia? Tokë bujqësore? Pyjet? Toka periferike? Tokat ku bashkia siguron furnizimin me ujë? Hapësirat publike? Habitatin e jetës së egër? Tokat me trashëgimi historike? Toka me rëndësi të veçantë për bashkinë? Është e rëndësishme të theksohet se tregu i vlerëson bashkitë programet e të cilave përmbushin ruajtjen e këtyre tokave. Me fjalë të tjera, vlera e këtyre tokave dhe zonave përreth tyre ka gjasa të rriten sapo të sigurohet mbrojtja e tyre.
- Sa tokë duhet të synojë bashkia për ta ruajtur? Në shumë raste, sipërfaqja e tokës që bashkia do të mbrojë lidhet me llojin e tokës që ajo synon mbrojtje. Në të gjitha rastet, sipërfaqja e tokës që mund të ruajë bashkia lidhet me kapacitetin e zonave marrëse për të përfshirë më shumë zhvillim.
- Si do t'i përcaktojë zonat dhënëse bashkia? Me hartë? Sipas kriterëve? Sipas tipologjisë së përdorimit? Bashkia mund të heqë një vizë në hartë për zonën që synon të ruajë, ose të caktojë një sërë kriteresh për përcaktuar tiparet e zonës dhënëse, ose të zgjedhë zonat dhënëse sipas tipologjisë së përdorimit të tokës, apo të përshtatë të tre metodat duke i kombinuar ato me njëra tjetrën. Cilado qoftë metoda që përdoret, zonat dhënëse duhet të identifikohen në hartë në PPV me informacione për secilën pronë të përshtatshme nga Regjistri i Pasurive të Paluajtshme, në përputhje me VKM 408/2015, Për Miratimin e Rregulloreve të Zhvillimit të Territorit.

Bashkia duhet të përcaktojë numrin total të të drejtave të zhvillimit në zonat dhënëse që janë të disponueshme për transferim tek zonat marrëse.

Kutiza 2

Ndarja e të drejtave të zhvillimit në zonat dhënëse

Mënyra e caktimit të të drejtave të zhvillimit në një zonë dhënëse varet kryesisht nga përdorimi i tokës, tipologjitë apo karakteristikat, pronësia, dhe vlera aktuale apo potenciale e tokës. Le të shohim disa nga mënyrat se si mund të caktohen të drejtat e zhvillimit në një rast hipotetik të një parcele me sipërfaqe 50 ha. Këto nuk janë mundësitë e vetme, por jepen për të shpjeguar konceptin e përgjithshëm të caktimit të të drejtave.

1. Për shembull, të drejtat e zhvillimit caktohen në mënyrë të atillë që të ketë një të drejtë zhvillimi për çdo 10 hektarë. Kështu, zona dhënëse 50 ha ka 5 të drejta zhvillimi. Ky format përdoret më shpesh për tokat bujqësore dhe ato natyrore. Në këtë rast nevojitet të përcaktohet vlera monetare e të drejtës së zhvillimit, ose sipërfaqja e ndërtimit që kjo e drejtë përfaqëson.
2. Supozojmë se zona dhënëse 50 ha ka 10 parcela me madhësi të njëjtë apo të ndryshme. Çdo parcele i caktohet një e drejtë zhvillimi. Kështu, zona dhënëse 50 ha ka 5 të drejta zhvillimi. Ky format përdoret më shpesh për tokat në kufi të qytetit që ka gjasa të zhvillohet apo të miratohet për zhvillim së shpejti. Në këtë rast nevojitet të përcaktohet vlera monetare e të drejtës së zhvillimit, ose sipërfaqja e ndërtimit që kjo e drejtë përfaqëson.
3. Supozojmë se zona dhënëse 50 ha ka disa parcela me vlerë totale tregu prej 2 milionë lekë. Për çdo 100,000 lekë vlerë toke, pronarit i caktohet një e drejtë zhvillimi. Kështu, zona dërguese prej 50 ha ka 20 të drejta zhvillimi. Ky format përdoret më shpesh për zonat dhënëse me përdorim të përzier të tokës: p.sh., disa parcela mund të jenë të pazëna, të tjerat mund të kenë një ndërtesë, ndërsa të tjerat mund të kenë disa ndërtesa dhe njëra prej tyre mund të ketë një liqen të vogël. Në këtë rast nevojitet të përcaktohet vlera monetare e të drejtës së zhvillimit, ose sipërfaqja e ndërtimit që kjo e drejtë përfaqëson.
4. Supozojmë se të gjitha parcelat në zonën dhënëse prej 50 ha kanë nga një ndërtesë. Supozojmë se intensiteti i lejuar i ndërtimit për këto parcela është 2 edhe pse ato janë ndërtuar me Intensitet 1. Kështu, Intensiteti i pashfrytëzuar duhet të transferohet në një zonë marrëse. Ky format aplikohet më shpesh në zonat periferike apo zonat e vjetra urbane ku ka gjasa të realizohet një rizhvillim me densitet më të lartë. Ky format përdoret edhe për të ruajtur pasuritë e trashëgimisë historike.

Hapi 6. Të përcaktohen zonat marrëse

Edhe procesi i përcaktimit të zonave marrëse ndikohet nga informacioni i marrë nga veprimtaritë e mëparshme të programeve projektuese, veçanërisht duke u bazuar tek mbështetja dhe nevojat për cilësi më të mirë të jetës së banorëve në zonat marrëse si dhe tek mendimet e zhvilluesve. Zonat marrëse financojnë ruajtjen e zonave dhënëse dhe pasqyrojnë edhe qëllimet e rritjes së bashkisë. Zonat marrëse, ashtu si ato dërguese, duhet të identifikohen në hartën e planit të përgjithshëm vendor të territorit me informacione për pronat që përmbushin kriteret, në përputhje me VKM 408/2015. Prandaj, përveç sigurimit të mbështetjes publike, zonat marrëse duhet të jenë në përputhje me qëllimet strategjike, planet e investimeve kapitale dhe rregulloret e zhvillimit të planit të përgjithshëm vendor të territorit. Në mënyrë më specifike:

- Cilat zona janë planifikuar për rritje të banimit?
- Cilat zona nuk po përjetojnë rritje që mund të përfitojnë nga programi TDZH?
- Cilat zona mund të jenë të përshtatshme për rritje për shkak të përmirësimeve të planifikuara të infrastrukturës?
- Cilat zona janë më të përshtatshme për rritjen e intensitetit?
- Si do të ndikojë rritja e intensitetit te këto zona?
- Cili është intensiteti bazë dhe maksimale për këto zona?

Bashkia duhet të përcaktojë numrin total të të drejtave të zhvillimit që nevojiten për të ndërtuar sipas intensitetit maksimal.

Hapi 7. Të përcaktohen formulat e transferimit

Shumë programe TDZH përdorin një raport të thjeshtë një-për-një kur përcaktohen se sa të drejta zhvillimi mund të ketë një parcelë në tokën e zonës dhënëse dhe sa të drejta kërkohen për një sasi të caktuar intensiteti shtesë në zonën marrëse ose koeficienti i shfrytëzimit. Shumë të tjerë përdorin një raport diferencues ($1/x$ apo $x/1$). Në cilindro rast, formula duhet të përcaktojë kriteret e llogaritjes së këtyre raporteve në zonat të veçanta dhënëse dhe marrëse.

Në formën e saj më të thjeshtë, formula duhet të jetë: “për çdo x m² apo hektar pronari i një zone dhënëse merr ytë drejta zhvillimi.” Më pas, të drejtat e zhvillimit mund të shiten dhe të kthehen në rritje të intensitetit të ndërtimit në zonën marrëse. P.sh., pronari i tokës mund të marrë një të drejtë zhvillimi për çdo 1,000 m² të tokës periferike të vendosur në mbrojtje ose për çdo 50 ha të tokës bujqësore të ruajtur. Formula identifikon edhe sa merr zhvilluesi për çdo të drejtë në zonën marrëse. P.sh., në një zonë, një e drejtë zhvillimi mund t’i bëjë të mundur zhvilluesit të rrisë intensitetin e ndërtimit me 0.1 ose me 100 metra katrorë, deri në intensitetin maksimal të lejuar në zonë. Në një zonë tjetër, dy të drejtave të zhvillimit mund t’u duhet të marrin të njëjtën rritje të intensitetit të ndërtimit. Bashkia mund të japë një çertifikatë TDZH për pronarët për secilën të drejtë zhvillimi që zotërojnë ata.

Disa shembuj të formulave të transferimit të të drejtave të zhvillimit paraqiten edhe më poshtë, por që nuk janë të vetmet:

- Për çdo X lekë që pronari i një zone dhënëse merr nga shitja e pronës së tij/saj (p.sh., 1 milionë lekë) pronari në një zonë marrëse mund të rrisë sasinë e sipërfaqes së ndërtimit me Y metër katrorë (p.sh., 250 m²), por vetëm brenda kufizimeve të sipërfaqes së përgjithshme maksimale të lejuar të ndërtimit.
- Sipërfaqja e pashfrytëzuar mund të transferohet me raportin X:X. P.sh., supozojmë se sipërfaqja e një parcele është 500 m² dhe parcela ka një $I=0.75$. Ndërtesa në terren mund të ketë, rrjedhimisht, një sipërfaqe maksimale prej 375 m² (500 x 0.75). Nëse parcela nuk ka asnjë ndërtim, i gjithë intensiteti i papërdorur mund të transferohet. Nëse në parcelë ka një ndërtim me sipërfaqe 200 m², pjesa e mbetur prej 125 m² (375-200) mund të shitet.
- Duke qenë se shpenzimet e restaurimit të një prone historike shpesh i tejkalojnë të ardhurat që mund të sjellin këto prona historike, pronari i një ndërtese të tillë dhe bashkia mund të negociojnë për numrin dhe vlerën e të drejtave të zhvillimit që nevojiten për të bërë restaurimin e ndërtesës tërheqëse financiarisht sa edhe vetë rizhvillimi.

Ka të ngjarë të nevojiten formula të ndryshme për zona të ndryshme dhënëse dhe marrëse, meqenëse vlera e tokës mund të ndryshojë në mënyrë të konsiderueshme në territorin e bashkisë. Në të gjitha rastet, formula për llogaritjen e rritjes së intensitetit lidhet me intensitetin bazë. Zhvilluesit mund të tejkalojnë intensitetin bazë të një zone, por vetëm brenda kufizimeve të sipërfaqes maksimale dhe lartësisë së kateve. Rregulloret e PPV duhet të përcaktojnë intensitetet bazë dhe maksimale të drejta, të forta dhe të qarta për të gjitha zonat marrëse.

Të drejtat e zhvillimit nga një pronë dhënëse mund të ndahen tek më shumë se një pronë marrëse

dhe një pronë marrëse mund të pranojë të drejta zhvillimi nga më shumë se një pronë dhënëse, deri në intensitetin maksimal të specifikuar në formulën e shpërndarjes. Pronarët e intensiteteve mund të shesin në çdo kohë të gjitha ose një pjesë të të drejtave që zotërojnë.

Forma më e thjeshtë e programit TDZH është kur një pronari i pronës i shet të drejtat të zhvillimit drejtpërsëdrejti një blerësi. Të dy palët negociojnë çmimin dhe kushtet e shitjes, të cilat mund të ndryshojnë në varësi të kushteve të tregut. Pronari i pronës regjistron një servitut moszhvillimipër pasurinë nga e cila mund të jenë ndarë të drejtat e zhvillimit. Blerësi mund të aplikojë të drejtën për një projekt zhvillimi në një zonë marrëse. Edhe pse ky është procesi më i thjeshtë i TDZH-së, ai ende kërkon që qeveria vendore të nxjerrë, të monitorojë dhe të rivlerësojë të drejtat të zhvillimit.

Me kalimin e kohës, vlera e të drejtave të zhvillimit do të përcaktohet duke analizuar tregun, d.m.th., duke krahasuar çmimet e shitjes së të drejtave të zhvillimit. Megjithatë, fillimisht shitjet mund të jenë të pakta në një program të ri, dhe bashkisë do t'i duhet të sigurojë që formula e transferimit reflekton ekuilibër vlerash mes pronave të zonave dhënëse dhe marrëse.

Në Shtojcën B shpjegohen metoda bazë por të fuqishme të vlerësimit të pronës. Duke qenë se kushtet e tregut të pasurive të paluajtshme ndryshojnë, bashkitë duhet të bëjnë rivlerësime të tregut herë pas here për të bërë përshtatjet e duhura në formulat e ndarjes, sipas vlerësimeve të pronave.

Shpesh ekspertët e pasurive të patundshme veprojnë si ndërmjetës për blerësit dhe shitësit e mundshëm të të drejtave të zhvillimit, ashtu siç veprojnë edhe për shitblerjen e pasurive të patundshme. Kjo mund të ndihmojë në prezantimin e programit edhe me më shumë fuqi në tregun e lirë, sepse njohuritë dhe përvoja që sjellin ekspertët të pasurive të patundshme në këto shitblerje mund të bëjë që procesi të jetë i drejtë për blerësit, shitësit dhe bashkinë dhe mund të ulë rrezikun për të gjitha palët e përfshira në proces. Në një treg të lirë, ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme, apo palët e treta, të tillë si donatorët e huaj, mund të bëhen blerës dhe shitës të mundshëm të të drejtave të zhvillimit. Disa të tretë mund të kenë dëshirë të nxjerrin fitime nga tregtia me të drejtat e zhvillimit, të tjerë mund të duan të ruajnë tokën bujqësore apo të mbrojnë vendet me trashëgimi kulturore/historike.

Bashkitë në vende të tjera kanë krijuar “banka” për blerjen, shitjen dhe ruajtjen e të drejtave të zhvillimit. Një bankë e tillë mund të administrohet nga qeveria vendore, ose qendrore apo edhe nga një subjekt privat. Në thelb, banka TDZH merr përsipër pjesën më të madhe të riskut që vjen nga tregu i dobët i të drejtave të zhvillimit. Në programet TDZH, rrallë mund të ketë garanci që pronarët në zonat dhënëse të jenë në gjendje të shesin të drejtat e tyre të zhvillimit. Banka TDZH mund t'i blejë të gjitha këto të drejta zhvillimi me vlerën aktuale të tregut dhe t'i mbajë ato deri sa të gjendet një blerës ose mund t'i ndajë të ardhurat nga shitja një për një e të drejtave mes pronarëve që hoqën dorë nga të drejtat e tyre të zhvillimit. Ka vetëm dy shembuj se si mund të funksionojë banka TDZH. Banka, nga ana tjetër, e bën më të thjeshtë për organizatat jofitimprurëse apo donatorë të tjerë që duan t'i blejnë për t'i ruajtur apo rishitur këto të drejta. Njësitë vendore apo qeveria qendrore duhet të angazhojë fonde për bankën TDZH, të paktën në hapat e parë të saj. Me kalimin e kohës, të ardhurat nga shitja e të drejtave të zhvillimit mund të riinvestohen në bankë për të financuar blerje të tjera, duke krijuar kështu një fond që sa vjen e rritet.

Së fundi, ZRPP ka konfirmuar aftësinë e saj për të regjistruar transaksionet TDZH.

Kutiza 3

TDZH dhe PPV

Për përcaktimin e zonave marrëse dhe dhënëse dhe caktimin e të drejtave të zhvillimit, Plani i Përgjithshëm Vendor i Territorit është instrumenti ku duhet ta nisë bashkia procesin TDZH. NJQV duhet ta nisë nga rezultati që synon të arrijë dhe të marrë vendime se si të përmbushë atë.

Për shembull, le të supozojmë se qëllimi i një PPV është të ruajë fermat familjare. Sipas Organizatës së Kombeve të Bashkuara për Ushqimin dhe Bujqësinë, madhësia mesatare e fermave tipike familjare në Shqipëri është rreth 2 hektarë. Për të bërë të mundur arrijtjen e këtij qëllimi, bashkia mund të caktojë një të drejtë zhvillimi për çdo dy hektarë tokë në një zonë bujqësore dhënëse dhe t'i lidhë këto të drejta në mënyrë të veçantë me fermat familjare. Bashkia mund të përcaktojë një intensitet shumë të ulët bazë në një zonë marrëse, duke detyruar zhvilluesit të blejnë të drejtat e zhvillimit me qëllim që të bëjë të mundur ndërtimin e një projekti fitimprurës. Duke përshtatur zonën dhënëse të fermave familjare me zonën marrëse të një densiteti të ulët bazë bashkia krijon një treg për të drejtat e zhvillimit dhe fermerët e familjes do të kenë mundësi marrin më shumë të ardhura njëherëshe.

Hapi 8. Të krijohet buxheti për administrimin dhe monitorimin

Programet TDZH janë mjaft të ndërlikuara për t'u zbatuar dhe administrimi e monitorimi i tyre kushton. (Gjithsesi, janë më pak të kushtueshme sesa administrimi i rritjes së paplanifikuar.) Kur programi është i vogël dhe përfshirja e NJQV-së është e vogël, mund të kërkohe vetëm pak kohë nga orari i punës i një punonjësi për të shqyrtuar dhe përpunuar aplikimet dhe për të mbajtur një ditar të blerjeve dhe shitjeve të të drejtave të zhvillimit. Pjesa më e madhe e programeve të suksesshme kërkojnë më shumë burime nga njëësia e qeverisjes vendore.

- Në ç'nivel dëshiron dhe është në gjendje NJQV të ndërhyjë? Administrimi dhe monitorimi i programit TDZH mund të ketë nevojë që stafi i bashkisë:
 - Të krijojë dhe mbajë një bazë të dhënash për transaksionet TDZH dhe kufizimet përkatëse
 - Të krijojë dhe mbajë një bazë të dhënash për përdoruesit e mundshëm dhe të interesuar
 - Të krijojë dhe mbajë hartat dhe kriteret për zonat marrëse dhe dhënëse
 - Të krijojë aplikacione dhe formularë të tjerë
 - Të japë certifikata TDZH për të dokumentuar të drejtat e zhvillimit
 - Të përpunojë aplikimet
 - Të sigurohet që lejet e ndërtimit nuk jepen për prona që i kanë shitur tashmë të drejtat e tyre të zhvillimit
 - Të administrojë transfertat e të drejtave të zhvillimit duke krijuar bankën TDZH ose duke negociuar transaksionet me pronarët dhe zhvilluesit
 - Të ngrejë një mekanizëm për zbatimin e programit
 - Të vëzhgojë tregun vendas të pasurive të patundshme për të drejtat e zhvillimit dhe të rekomandojë përshtatjet për formulat e ndarjes së të drejtave sipas nevojës
 - Të vendosë dhe të mbledhë tarifatat për të ndihmuar në rikuperimin e kostove të administrimit dhe monitorimit
 - Të sigurojë se plani i bashkisë për përmirësimet kapitale dhe rregulloret e zhvillimit vazhdojnë të mbështesin programin teksa bëhen transfertat e të drejtave të zhvillimit
 - Të sigurojë që programi vazhdon të përmbushë qëllimet e planit të përgjithshëm vendor të

- territorit
- T'ju japë përgjigje një sërë opinionesh që mund të shprehin zhvilluesit dhe pronarët
 - Të hartojë udhëzime për të orientuar stafin në komunikimin e tyre me pronarët dhe zhvilluesit
 - Të edukojë zyrtarët vendorë, pronarët, zhvilluesit dhe banorët për programin
 - Të krijojë dhe mirëmbajë një faqe interneti të thjeshtë për t'u përdorur
- Si do ta evidentojë dhe raportojë ecurinë e programit TDZH bashkia, ashtu siç kërkohet nga ligji i planifikimit të territorit? Gjatë administrimit normal të programit do të nevojiten disa të dhëna që mund të përdoren nga bashkia për të matur ecurinë e programi sipas synimit, për të ndryshuar formën e programit me qëllim që të përmbushë edhe më mirë objektivin e tij dhe për t'i raportuar edhe publikut. Ndër disa nga këto të dhëna janë edhe të mëposhtmet:
 - Numri i transaksioneve të përfunduara
 - Zonat, sipërfaqja dhe vlera e llojeve të ndryshme të tokës së caktuara për ruajtje
 - Zonat, sipërfaqja dhe vlera e hapësirës së shtuar për banim
 - Ndryshimet në transaksione dhe sipërfaqja e caktuar për ruajtje krahasuar me periudhat e mëparshme
 - Ndryshimet në çmimin e të drejtës së zhvillimit
 - Mendimi për përvojën e përdoruesve në transaksione
 - Mendimi i banorëve në zonat marrëse
 - Kostot e administrimit të programit

Kutiza 4

Të Drejtat e Tregtueshme të Zhvillimit në Brazil

Sao Paulo në Brazil ndihmon në financimin e infrastrukturës së re dhe përmirësimeve të tjera në nivel vendor me anë të shitjes dhe tregtimit të të drejtave të zhvillimit. Bashkia cakton densitetin bazë dhe maksimal (intensitetin e ndërtimit) për zona të caktuara. Zhvilluesit duhet të blejnë të drejta zhvillimi për të ndërtuar përtej densitetin bazë.

Në zonat e autorizuara për densitet të lartë, bashkia llogarit sipërfaqen maksimale totale të shfrytëzimit, në metra katrorë, që mund të ndërtohet në një vit. Në një zonë tjetër, bashkia llogarit totalin e investimit vjetor që nevojitet për ndërtimin e infrastrukturës së re apo përmirësimin e asaj ekzistuese. Totali i shumës së nevojshme për infrastrukturën në zonën në fjalë pjesëtohet me sipërfaqen e re të shfrytëzueshme për të dalë në një kosto për metër katror. Ky është çmimi më i ulët i shitjes së të drejtave të zhvillimit.

Zhvilluesi që dëshiron të ndërtojë një shtesë prej 1,000 metra katrorë sipërfaqe të shfrytëzueshme duhet të blejë 1,000 të drejta zhvillimi. Të ardhurat nga shitja shkojnë për një fond të veçantë që mund të përdoret për të financuar veprat publike të reja apo përmirësimin e atyre ekzistuese në zonat në fjalë sipas një plani vendor të mirëfilltë për hapësirat publike. Në këtë mënyrë janë financuar projekte të veçanta, të tilla si stacione metroje si dhe nisma të tjera për instalimin e sistemeve ujësjellës-kanalizime dhe të rrugëve të reja në lagjet ku mungonin këto shërbime.

Sao Paulo mban një intensitet ndërtimi prej 1.0 në zonat e autorizuara për densitet të lartë. Koeficienti i ulët siguron një treg të mirë për të drejtat e zhvillimit. Bashkia nxjerr në ankand të drejta zhvillimi, të cilat shpesh shiten për shumë më tepër se çmimi fillestar.

Sao Paulo është një nga qytetet më të mëdha në botë dhe ka një treg të fuqishëm të pasurive paluajtshme. Sistemi i shitjes dhe tregtimit të të drejtave të zhvillimit është përhapur edhe në qytete të tjera të Brazilit dhe Amerikës Latine me rezultate nga më të ndryshme. Sistemi në përgjithësi funksionon më mirë aty ku densiteti bazë mbahet i ulët, ku vlerat e pasurive janë relativisht të larta dhe ka një presion të madh tregu për zhvillim.

Ligjet që rregullojnë transferimin e të drejtave të zhvillimit dhe instrumentet e tjera financiare në Shqipëri detyrojnë që transaksionet të bazohen në vlerën e tregut, d.m.th., në çmimet e përcaktuara nga blerësi dhe shitësi me vullnetin e tyre të lirë. Në Sao Paulo, bashkia përcakton çmimin e të drejtave të zhvillimit sipas nevojave për investime në infrastrukturë. Këtu kemi të bëjmë më tepër me një çmim të caktuar sesa një çmim sipas tregut. Megjithatë, ankandi i të drejtave të zhvillimit vendos disiplinën e tregut në këtë proces.

3.4 Intensiteti i Ndërtimit me Kushte

Intensiteti i Ndërtimit me kushte (INK) i jep mundësi zhvilluesit të ndërtojë me një intensitet më të lartë në zona të caktuara të bashkisë me kusht që të ofrojë investime publike. Për shembull, bashkia cakton një kufi të intensitetit bazë të ndërtimit në një zonë të caktuar, të tillë si rrugë apo një zonë, dhe më pas i ofron ndërtuesve një “bonus” (për intensitetin), por vetëm në këmbim të investimeve në vepra publike.

Neni 30 i Ligjit 107/2014, “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, përcakton se aplikantët për leje ndërtimi, në këmbim të lejes për të ndërtuar me intensitet më të lartë, duhet të ofrojnë kontributin e tyre:

- Që të financojnë investimet kapitale në infrastrukturën dhe shërbimet publike, përfshirë këtu strehimin social
- Në zonat e parashikuara në planin e përgjithshëm vendor të territorit
- Në marrëveshje me autoritetet vendore

VKM 408/2015, “Për miratimin e rregulloreve të zhvillimit të territorit” përcakton se:

- Programi INK kufizohet për ndërtimet me komponent banimi
- Intensiteti i ndërtimit, përfshirë intensitetin bonus, nuk mund të shkojnë përtej intensitetit maksimal.
- Vlera e intensitetit shtesë përcaktohet nga vlera e tregut në përputhje me ligjet dhe rregulloret në fuqi.
- Pagesa për intensitetin shtesë bëhet në formën e përmirësimeve të veprave publike ose parave.

Të gjitha zonat e bashkisë ose disa prej tyre mund të përcaktohen si të përshtatshme për programin INK në planin e ri apo të ndryshuar të përgjithshëm vendor të territorit. Për zona të ndryshme të bashkisë mund të përgatiten programe të ndryshme me përzjerje të ndryshme të bonuseve të intensitetit dhe të përfitimeve publike.

Përmirësimet e veprave publike që kërkohen nga ana e bashkisë në këmbim të një rritjeje të intensitetit të ndërtimit duhet të përcaktohen në PPV. Disa nga këto përmirësime mund të jenë edhe si më poshtë vijon:

- Strehimi social
- Përmirësime në hapësira publike apo mjediset e lidhura me to
- Parqe publike ose kënde lojërash
- Çerdhe, kopshte ose shtëpi për të moshuar
- Ndërmarrje publike (si ujësjellës-kanalizime)
- Përmirësim i rrugëve
- Objekte shërbimesh shëndetësore dhe të tjera
- Objekte kulturore dhe të artit publik
- Tokë për përmirësime publike
- Objekte apo përfitime të tjera për banorët e njësisë vendore
- Kombinime të përmirësimeve dhe/ose para në këmbim të përmirësimeve

Përmirësimet mund të ofrohen në zonën e përcaktuar, apo edhe në ndonjë zonë tjetër.

Në këmbim të përmirësimit, njësia vendore jep rritje të intensitetit të ndërtimit mbi intensitetin bazë (intensitet i zbatuar në mungesë të programit INK) për pronarin në një vend të caktuar, me një vlerë numerike të jo më tepër se sa intensiteti bazë. Pra në kushtet e zbatimit të INK, intensitetin maksimal i lejuar për atë zonë në planin e përgjithshëm vendor të territorit është jo më tepër se dyfishi i intensitetit bazë. Pra në thelb, INK është një intensitet bonus mbi atë bazë.

3.4.1 Realizimi i përfitimeve nga INK

Në thelb, programi i intensitetit të ndërtimit me kusht është një partneritet publik privat, në të cilin NJQV-të dhe zhvilluesit ndajnë investimet në vepra publike që duan. Për këto investime nevojiten shumë pak ose aspak subvencione nga fondet publike. Programi INK mund të ofrojë stimuj ekonomikë për zonat ku del i nevojshëm rizhvillimi.

Këto program shpesh perceptohen nga publiku sikur bashkia po u jep më shumë zhvilluesve dhe si këmbim nuk merr shumë prej tyre. Për të kuptuar përfitimet nga INK nevojiten komunikimi i hapur me publikun si dhe rregulloret e transparencës së programit.

3.4.2 Hartimi i Programit

Legjislacioni detyron autoritetet vendore të planifikimit që duan të krijojnë një program INK të përgatisin një plan të detajuar për zbatimin e programit, një studim për kapacitetin mbajtës dhe një program të transparencës me publikun, në përputhje me PPV.

Hapat e mëposhtëm mund t'ju vijnë në ndihmë autoriteteve vendore të planifikimit për ngritjen e një programi INK në përputhje me legjislacionin në fuqi.

1. Të kryhet ndërgjegjësimi publik.
2. Të përcaktohen detajet e zonave të synuara.
3. Të përcaktohen përfitimet e publikut.
4. Të vlerësohet ndërveprimi/përputhshmëria e INK me programet dhe rregulloret e tjera.
5. Të përcaktohet vlera e tregut dhe pagesat e zhvilluesve.
6. Të krijohet buxheti për administrimin dhe monitorimin.

Hapi 1. Të kryhet ndërgjegjësimi publik

Ka jashtëzakonisht rëndësi për transparencën e publikut dhe për zbatimin me efektivitet të programit që NJQV-të të marrin mendimin e popullatës që do të ndikohet drejtpërsëdrejti nga programi INK, veçanërisht nga zhvilluesit dhe banorët e zonave ku do të zbatohen bonuset e intensitetit.

- Cilat investime publiku kanë dëshirë banorët të kenë në zonën e tyre të synuar?
- Cilat investime shohin si të realizueshme në zonën në fjalë zhvilluesit?
- Ku duhet të jenë zonat e synuara?

Hapi 2. Të përcaktohen detajet e zonave të synuara

Duke përdorur informacionin e mbledhur në fushatën e ndërgjegjësimit publik të fillohet me përpilimin e detajeve për:

- Pjesët e sipërfaqes së bashkisë duhet të nxitet zhvillimi me intensitet më të lartë për banim
- Intensitetin bazë, rritjen e intensitetit dhe intensitetin maksimal që do të lejohet në secilën zonë të synuar
- Përfitimet publike që do të ofrohen nga zhvilluesi në çdo zonë në këmbim të rritjes së intensitetit

Përgjigjet për pyetjet e mëposhtme do të ndihmojnë bashkinë në përpunimin e këtyre detajeve:

- A ka kërkesë të mjaftueshme për rritjen e intensitetit në zonat e programuara për këtë rritje?

Nëse bashkia nuk është e sigurt në këtë aspekt, atëherë do të ishte më mirë të kryhej një analizë tregu për të parë nëse kërkesa është e mjaftueshme.

- Cili është intensiteti më i lartë që mund të ketë bashkia në një zonë të caktuar dhe të jetë ende në gjendje të ofrojë shërbime me infrastrukturën aktuale? Sa do të jetë ndikimi i këtij intensiteti në zonën përreth? Para se të nisë me zbatimin e një programi INK, duhet të kryhet një studim i kapacitetit mbajtës të secilës zonë të synuar, siç kërkohet me ligj. Studimi duhet të marrë në analizë intensitetin maksimal të mundshëm në zonën e synuar, pra, intensitetin që do të ketë zona e synuar nëse të gjitha pronat e zhvillueshme marrin bonus intensiteti, si dhe ndikimin e intensitetit shtesë tek shërbimet publike.

Në bazë të kapacitetit mbajtës dhe informacioneve të tjera, bashkia duhet të përcaktojë intensitetin bazë si dhe atë maksimal për secilën zonë të synuar, të cilin bonusi i intensiteti nuk duhet ta tejkalojë.

Sipas legjislationit në fuqi, bonusi i koeficientit të shfrytëzimit i një projekti banimi nuk mund të tejkalojë shumën e koeficientit bazë të zonës dhe lartësia e ndërtesës nuk mund të jetë më shumë se dyfishi i lartësisë bazë. Programi INK nuk mund të anashkalojë standardet e tjera të zhvillimit apo të ulë kufizimet që rrjedhin prej këtyre standardeve.

Ka rëndësi të theksohet se masa në të cilën bonusi i intensitetit është vërtet “bonus” varet nga kërkesa për rritje të intensitetit dhe densitetin bazë dhe maksimal të lejuar sipas rregulloreve vendore të zhvillimit. Nëse duam që bonusi i intensitetit të jetë vërtet “bonus”, intensiteti bazë duhet të jetë mjaft i ulët, por jo aq i ulët sa të vihet në pikëpyetje integriteti dhe ndershmëria e rregulloreve të zhvillimit. Po ashtu, bonusi i intensitetit duhet të jetë aq i madh sa të tërheqë zhvillime të reja banimi por jo tepër i madh që të mos bëjë të mundur shërbimet me infrastrukturë vendore për zonat në fjalë.

Hapi 3. Të përcaktohen përfitimet e publikut

Po e ritheksojmë: ka rëndësi të merret mendimi i banorëve, bizneseve dhe aktorëve të tjerë kur zgjidhen përmirësimet e mundshme si dhe të përdoren të dhënat nga studimet e tregut dhe të kapacitetit mbajtës të infrastrukturës.

- Çfarë lloj përmirësimesh publike nevojiten në secilën zonë të synuar? A mungojnë në zonë parqet apo strehimi social? A ankohen banorët për gjendjen e trotuareve apo rrugëve? A do të bëjë të nevojshme rritja e intensitetit ndërtimin e shkollave të reja?
- Çfarë lloj përmirësimesh publike do të nxisin zhvillimin apo të rrisin vlerat e pronave në zonat ku nevojitet më shumë zhvillim apo ku vlerat e pronave janë të ulëta? Zonat me presion të ulët apo të moderuar për përdorimin e tokës dhe ku toka ka më pak vlerë mund të jenë zona që do të ishte mirë që bashkia të synonte për zbatimin e programit të intensitetit të ndërtimit me kusht.

Nëse autoriteti vendor i planifikimit vendos se nuk është i mundur ose praktik investimi i përshtatshëm publik, atëherë bashkia duhet të kërkojë që të bëhet pagesë në cash në llogari të bashkisë.

Duke qenë se fondet e përfuara nga programi INK mund të jenë relativisht të vogla në disa zona,

këto fonde nuk duhet të përdoren për përmirësime të tjera publike në zona të tjera, por duhet të fokusohen në arritjen e disa përfitimeve të vogla por të prekshme për qytetarët e zonës. Po ashtu, parashikueshmëria e procesit të zhvillimit rritet duke hartuar një listë të vogël alternativash.

Hapi 4. Të vlerësohet ndërveprimi/përputhshmëria e INK me programet dhe rregulloret e tjera

Të gjitha rregulloret dhe programet e zhvillimit dhe të përdorimit të tokës duhet të vlerësohen dhe të përshtaten sipas nevojës për të funksionuar me programin INK. Rregulloret dhe programet që punojnë për qëllime të ndryshme nuk do të kenë efekt në kapjen e vlerës e dëshiruar të tokës.

- A konkurren apo bie ndesh me programe të tjera të nxitjes së zhvillimit në bashki programi INK? P.sh., programi INK u ofron zhvilluesve të njëjtin stimul (ritje intensiteti) si programi TDZH në Shqipëri. Si do të bëhet dallimi mes dy programeve? Po ashtu, me planifikim të kujdesshëm, programi INK mund të përdoret në bashkërendim me financimin nga rritja e të ardhurave nga taksa e pronës, p.sh., për të rigjeneruar një qendër historike apo në një zonë që ka nevojë për zhvillim të mëtejshëm. Megjithatë, në mungesë të një parashikimi të saktë, programi INK mund të përfundojë si konkurrent i programit të financimit nga rritja e të ardhurave nga taksa e pronës.
- A pengojnë rregulloret e tjera të ndërtimit, si distancat dhe koeficienti i shfrytëzimit, rritjen e intensitetit në zonat e synuara? Programi INK mund të autorizojë rritjen e intensitetit, por nuk mund të shmangë standardet e zhvillimit në zonat e synuara.

Hapi 5. Të përcaktohet vlera e tregut dhe pagesat e zhvilluesve

Sipas legjislacionit në fuqi, vlera e intensitetit të shtuar bazohet në vlerën pronave sipas tregut në zonën ku do të bëhet ndërtimi. Në ligjin shqiptar duket se jepen dy metoda për përcaktimin e vlerës së tregut: metodologjia për kompensimin dhe kthimin e pronave si dhe vlerat (për transaksionet) e pronës (tokë e ndërtesë)je botuar çdo vit me Vendim të Këshillit të Ministrave.

Sipas standardeve ndërkombëtare të vlerësimit të pronës, vlerat e tregut të pasurive të paluajtshme në përgjithësi përcaktohet nga krahasimi i çmimeve të fundit të shitjes së pasurisë, vlerësimi i potencialit të tregut (vlera para dhe pas investimit në infrastrukturë publike) apo, zakonisht për projektet e mëdha, shqyrtimi i kapitalizimit të të ardhurave të projektit. Zhvilluesve duhet t'u kërkohet t'i paraqesin bashkisë një *preventiv* apo analizë të krahasueshme financiare, në të cilën të jepen detaje të llogaritjeve të zhvilluesit për përfitimin financiar të projektit.

NJQV-të duhet të kenë informacion të mjaftueshëm mbi të cilin të marrin vendime, përfshirë këtu të dhëna të hollësishme për shpenzimet dhe të ardhurat nga ndërtimi. Aplikuesve në këtë program duhet t'u kërkohet të japin këtë informacion kur kërkojnë stimuj dhe bonuse publike.

Informacione të tilla shpesh jepen pasi të jetë arritur një marrëveshje për ruajtjen e konfidencialitetit. Për projekte më të mëdha, bashkia mund të punësojë një konsulent për të analizuar përmbajtjen dhe saktësinë e informacionit financiar të projektit të zhvilluesit.

Në Shtojcën B shpjegohen disa metoda për vlerësimin standard dhe bazë të pronës.

Sipas VKM 408/2015, pagesa me para, sipërfaqe toke apo në natyrë duhet të përcaktohet me anë të:

- Konkurrimit të hapur i organizuar nga bashkia, ose
- Ankandit të organizuar nga bashkia, ose
- Negociata të drejtpërdrejta midis zhvilluesit dhe bashkisë.

Sipas ligjit, zhvilluesit duhet të konkurrojnë për pjesëmarrje në program. Në një treg të lirë, konkurrenca është mjeti më i mirë që siguron një zgjedhje më të mirë të përmirësimeve publike, çmime më të ulëta, dhe cilësi më të lartë për banorët si dhe lojë të barabartë për zhvilluesit.

Pavarësisht llojit të pagesës (fonde, tokë, apo në natyrë) që vendoset (me konkurrencë, ankand, apo negociata), praktikrat më të mira ndërkombëtare sugjerojnë se vendimi për të miratuar pagesën duhet të bëhet nga autoriteti kompetent vendor duke u bazuar tek:

- Vlera në para e përmirësimit publik
- Përshtatshmëria me të cilën intensiteti i shtuar përputhet me vendin dhe si lidhet ajo me përdorimet dhe strukturat përreth
- Shpjegim i hollësishëm se si ndihmon përmirësimi publik politikrat fizike, sociale dhe kulturore të planit të përgjithshëm vendor të territorit.

Po ashtu:

- Pagesat duhet të bëhen para se të jepen lejet e ndërtimit.
- Duhet të përcaktohen afatet kohore dhe standardet e performancës në kontratën e ndërtimit për infrastrukturën publike, me dispozita që përcaktojnë rikuperimin e kostove nëse zhvilluesit që përfituan bonus intensiteti nuk përmbushin detyrimet e tyre.
- Procesi i miratimit të pagesave duhet të jetë transparent.

Hapi 6. Të krijohet buxheti për administrimin dhe monitorimin

Programi INK kërkon standarde të mirë-dokumentuara të zhvillimit dhe standarde inspektimi e respektimi të rregulloreve për të siguruar cilësinë e përmirësimeve publike të bëra nga zhvilluesi. Po ashtu, kërkon edhe procesverbale dhe regjistrime të mirëfillta për t'u mbajtur nga personeli i financës, planifikimit dhe prokurimit.

Ekziston një rrezik me programet INK që procesi i miratimit të bonusit të shihet nga publiku si një çështje negociatash për një zonë të caktuar, në të cilën zhvilluesi e rregullon me NJQV-të që të shmangë rregulloret e kontrollit të zhvillimit. Në këto programe duhet të përfshihen elementë të monitorimit të performancës për të dokumentuar dhe verifikuar efektet e tyre. Këta elementë duhet të raportohen rregullisht tek publiku dhe në to të përfshihet edhe si më poshtë:

- Zonat, sipërfaqja dhe vlera e hapësirës së shtuar për banim si rezultat i bonusit të intensitetit
- Vendndodhja, karakteri dhe vlera e shërbimeve publike të ofruara nga zhvilluesit në këmbim të bonuseve të intensitetit
- Ndryshimet në çmimin e vlerës së tokës në zonat e synuara
- Mendimi i banorëve në zonat e synuara
- Kostot e administrimit të programit

Sipas rezultateve nga monitorimi i ecurisë së programit, duhet të bëhen ndryshimet e nevojshme në program për të reflektuar nevojat dhe prioritetet në ndryshim në konsultim me publikun.

Kutiza 5

Ankandet dhe Intensiteti i Zhvillimit me Kushte

Vlera e veprës publike që duhet të ofrojë zhvilluesi me qëllim që të ndërtojë me densitet më të madh me anë të programit INK përcaktohet nëpërmjet: (1) Negociata të drejtpërdrejta midis zhvilluesit dhe bashkisë (2) Konkurrimit të hapur i organizuar nga bashkia, (3) Ankandit të organizuar nga bashkia.

Shumica dërrmuese e studimeve arrijnë në përfundimin se konkurrenca e hapur prodhon çmime më të larta se negociatat dhe ankandet prodhojnë çmime më të larta se konkurrenca. Për shembull, një studim i Bankës Botërore konstatoi se ankandet rritën të ardhurat nga shitja e tokës në Egjipt me dhjetëfish nga çmimi i mëparshëm administrativ i po të njëjtës tokë. Studimet e ankandëve të të drejtave të zhvillimit në Brazil sugjerojnë se këto ankande arrijnë çmime shumë herë më të larta në bashkitë që kanë treg të konsoliduar të pasurive të paluajtshme dhe ku drejtuesit vendorë kanë ekspertizën e nevojshme për këtë qëllim.

Për më tepër, ankandet nuk bëjnë të nevojshme që bashkia të llogarisë në detaje vlerën e veprës publike. Teoria pas ankandëve të ndershme dhe të hapura është se zhvilluesi do të faktorizojë çmimin maksimal të veprës publike në ofertën e tij apo të saj.

Për bashkitë në Shqipëri, shumat financiare në konsideratë në ankandet që lidhen me pronat janë shumë të mëdha. Rrjedhimisht, edhe diferenca mes ankandit efikas dhe atij *ad-hoc*, apo pa ankand fare është shumë e madhe.

Nuk është pjesë e këtij dokumenti studimi dhe raportimi i përdorimit efikas të ankandëve. Por është e qartë se bashkitë në Shqipëri do të përfitonin nga udhëzimet për praktikatat më të mira për planifikimin dhe realizimin e ankandëve publike.

3.5 Financimi përmes Vlerës së Rritur të Taksës së Pronës

Financimi përmes Vlerës së Rritur të Taksës së Pronës (FVRTP) i bën të mundur NJQV-ve të përdorin të ardhurat e ardhshme të taksës së pronës për të financuar përmirësimet publike në zonën e synuar, të tilla si rrugë apo tubacione ujësjellësi apo për të thithur zhvillimet e nevojshme. Brenda zonës së bashkisë të shërbyer nga FVRTP, vlera e pronës para investimit në infrastrukturën publike përcaktohet si niveli “bazë”. Çdo vit, për sa kohë që ekziston FVRTP, bashkia llogarit vlerën “aktuale” të pronës brenda zonës së shërbyer nga FVRTP. Diferenca mes vlerë bazë dhe vlerës aktuale është vlera e rritur e pronës. Taksat e pronës të paguara çdo vit me vlerën bazë vazhdojnë të shkojnë në fondin e shpenzimeve të përgjithshme operative të bashkisë. Të ardhurat shtesë nga taksa e pronës të krijuar mbi nivelin bazë në sajë të rritjes së vlerës së pronës –rritja e taksës– vendosen në një fond të veçantë nga bashkia për të financuar përmirësimet që janë bërë në zonën ku aplikohet FVRTP. Kështu, supozohet se përmirësimet publike të bëra nga bashkia në zonë dhe investimet përkatëse private do të bëjnë të rritet vlera e pronës. Qartësisht, funksioni i FVRTP kushtëzohet nga ekzistenca e një sistemi të konsoliduar të taksës së pronës, të llogaritur mbi bazë vlere (të tregut).

Për të ilustruar se si funksionon FVRTP, supozojmë se bashkia dëshiron të rihvillojë një zonë që aktualisht ka ndërtesa të vogla dhe parcela toke bosh. Le të supozojmë se vlera e pronës në zonë është 200 milionë lekë. Bashkia vendos se duke bërë një investim të menjëhershëm prej 10 milionë lekë në kanalizime të reja, ndërtuesit privatë do të bëjnë investime të konsiderueshme në zhvillime

të reja, duke sjellë si rezultat rritje të vlerës totale të pronës në zonë nga 200 milionë në 500 milionë për dhjetë vjet:

Vlera bazë 2015:	Lekë 200 milionë
Vlera aktuale 2025:	Lekë 500 milionë
Rritja e vlerës:	Lekë 300 milionë

Nëse bashkia taton 1% të vlerës së pronës, të ardhurat nga taksa përkatëse e pasurisë do të jenë:

Taksat bazë të pronës 2015:	Lekë 2.000.000 (200 milionë x 0,01)
Taksat aktuale të pronës 2025:	Lekë 5.000.000 (500 milionë x 0,01)
Rritja në taksën e pasurisë:	Lekë 3.000.000 (300 milionë x 0,01)

Rritja në taksën e pronës llogaritet të ecë çdo vit për dhjetë vjet deri sa arrin në 3 milionë lekë. Bashkia e përdor rritjen vjetore për të financuar investimin që solli këtë rritje. Pas shlyerjes së investimit, rritja në të ardhura nga kjo taksë mund të destinohet për përmirësime të tjera në zonë, duke sjellë si rezultat, me shpresë, në rritje të tjera të vlerës së pronës në zonë, ose këto të ardhura nga rritja e vlerës mund të kalojnë tek fondet e përgjithshme të bashkisë për t'u përdorur në të mirë të të gjithë komunitetit. Të gjitha taksat e pronës mbledhen çdo vit ose sipas periudhave kohore të përcaktuara nga bashkia. Vlerat aktuale të pronës rrillogariten çdo vit për të gjithë jetën e FVRTP për të kapur ndryshimin vjetor të vlerës së pasurisë.

Financimi përmes Vlerës së Rritur të Taksës së Pronës mund të aplikohet edhe në një vend të caktuar, si ndërtesë e braktisur industriale, për të nxitur rrizhvillimin.

Disa nga projekte që do të përfitonin më shumë nga programi FVRTP janë edhe të mëposhtmet por që nuk kufizohen vetëm me to:

- Rizhvillimi i ndërtesave të dëmtuara apo bosh
- Financimi i përmirësimeve infrastrukturore publike, si rrugë, kanalizime dhe ujësjellës, veçanërisht në zonat që kanë nevojë për rigjenerim
- Pastrimi i zonave të ndotura
- Sigurimi i infrastrukturës së nevojshme për ndërtimin e një kantieri për përdorim të ri industrial
- Rehabilitimi i ndërtesave historike

3.5.1 Realizimi i përfitimeve të FVRTP

Financimi përmes Vlerës së Rritur të Taksës së Pronës ofron një mënyrë për të angazhuar një burim të caktuar të ardhurash për të nxitur zhvillimin pa përdorur fondet e shpenzimeve operative të bashkisë apo për të rritur taksën e pasurisë. Programet FVRTP administrohen në nivel vendor dhe mund të ndërthuren me instrumente të tjera financiare për zhvillimin e tokës.

Marrja e përfitimeve të plota të financimit nga rritja e vlerës së taksës së pronës kërkon ngritjen dhe funksionimin e sistemit të taksës së pronës të bazuar në vlerën e tregut, sistem që krijohet dhe administrohet në nivel vendor, procedura efikase dhe transparente të menaxhimit të financave publike dhe një proces efikas dhe të përpiktë të vlerësimit të tokës.

3.5.2 Hartimi i programit

Udhëzimi i mëposhtëm i praktikave më të mira mund t'i vijë në ndihmë bashkisë të hartojë një program të efektshëm FVRTP:

1. Të kryhet një analizë paraprake e fizibilitetit,
2. Të krijohet një plan rizhvillimi,
3. Të miratohet,
4. Të zbatohet,
5. Të vlerësohet dhe të përfundohet procesi.

Hapi 1. Të kryhet një analizë paraprake e fizibilitetit

Analiza e fizibilitetit është një vlerësim paraprak i nevojës, dhe potencialit për përfitime ekonomike, të një programi FVRTP. Analiza shërben si bazë për planifikim më formal, më të detajuar dhe me kosto të përcaktuar që nevojitet për planin e rizhvillimit. Ajo bazohet në përvojën dhe gjykimin profesional të zyrtarëve të qeverisë vendore, zhvilluesve, banorëve vendas, dhe të tjerëve. Më poshtë jepen disa pyetje që mund të bëhen nga të interesuarit për të përcaktuar nëse duhet të procedohet me programin FVRTP:

- A kanë rëndësi përmirësimet e propozuara nga bashkia për vlerën e pronës që ajo të rritet përtej nivelit të zakonshëm të nxitur nga tregu?
- A është kapaciteti financiar i zhvilluesit privat i qëndrueshëm dhe me gjasa të vazhdojë të jetë i qëndrueshëm në mënyrë që të përfundojë projektet e propozuara?
- A janë në përputhje me planin e përgjithshëm vendor të territorit përmirësimet private dhe publike të propozuara?
- A është FVRTP i vetmi instrument financiar i bashkisë për përmirësimin e zonës? A janë më të mëdha përfitimet sesa rreziqet e programit FVRTP?

Hapi 2. Të krijohet një plan rizhvillimi

Nëse vlerësimi paraprak sugjeron se programi FVRTP është më se i realizueshëm për zonën, hapi tjetër të krijohet një plan rizhvillimi. Ky program ka gjasa të dështojë financiarisht nëse nuk ka një plan formal të detajuar ku të përshkruhen veprimet që do të ndërmarrë bashkia për të përmirësuar zonën, buxheti dhe afatet e zbatimit për zonën. Ky plan ka rëndësi duke qenë se bashkia ndërmerr rreziqe të konsiderueshme kur shpenzon nga fondet e veta për krijimin e programit FVRTP dhe kur siguron borxhe për të financuar përmirësimet publike.

Plani i rizhvillimit duhet të përfshijë:

- A. Një përshkrim të kufijve të zonës së rekomanduar për rizhvillim. Nuk ka madhësi ideale për zonën FVRTP. Gjithsesi, në përgjithësi, sipërfaqja e madhe gjeografike rrit gjasat që zona e synuar për rizhvillim të përjetojë rritje ekonomike, t'i bëjë të mundur bashkisë të vjelë më shumë të ardhura nga rritja e vlerës krahasuar me një zonë më të vogël të FVRTP, dhe, nëse përdoret financimi me kredi, mund të sjellë si rezultat ulje të riskut të parashikuar të kredisë dhe rritje përkatëse në vlerësimin e bonove dhe përqindje më të ulët interesi për shlyerjen e kredisë.

Shpesh bashkia ka në pronësi dhe transferon një sipërfaqe të caktuar toke dhe jo zonë më të madhe për zhvilluesit me vlerën e tregut dhe në përputhje me planin e rizhvillimit.

- B. Një përshkrim të arsyeve pse zona ka nevojë për rizhvillim dhe se si ky rizhvillim është në përputhje me planin e përgjithshëm vendor të territorit. Kjo duhet të përfshijë objektivat dhe qëllimet e rizhvillimit të bashkisë për zonës, si mbështesin këto qëllime e objektiva politikat e PPV-së dhe një shpjegim pse rritja ekonomike ka gjasa të mos realizohet në mungesë të një program FVRTP.
- C. Buxheti për kohëzgjatjen e FVRTP. Buxheti duhet, të paktën, të vendosë nivelin bazë të vlerësuar të pronës dhe të ardhurat bazë nga taksa e pasurisë, vlerën e parashikuar të rritjes së projektit dhe të ardhurat nga rritja e vlerës, dhe të përcaktojë një mënyrë për të financuar përmirësimet publike. Buxheti duhet të paraqesë rezultate me parashikime të përvitshme të kostove totale të bashkisë dhe të ardhurave për të gjitha projektet në zonën FVRTP.

Për të llogaritur totalin e të ardhurave vjetore, bashkia ka nevojë të kryejë një analizë të secilës parcelë në zonën FVRTP dhe kontributin e tyre përkatës në rritjen e të ardhurave. Përveç përcaktimit të ndikimit të të ardhurave të secilës parcelë FVRTP, bashkia duhet të përcaktojë edhe “afatin”, d.m.th., duhet të vendosë sa shpejtë duhet të realizohet ndërtimi. Bashkia duhet të vlerësojë edhe “thithjen” nga tregu, ose sa shpejt do të shihet apo jepen me qira hapësirat e reja si dhe kohën “e pritjes” që nga periudha kur pronat dalin në treg deri kur ato vlerësohen dhe vilen taksat e tyre. Në këtë mënyrë mund të llogaritet rritja e vlerës për taksën.

Parashikimet e kostove dhe të ardhurave të bashkisë do të mbështeten në informacionin e siguruar nga proformat e dhëna nga zhvilluesit. Proforma është një dokument i zhvilluesit në të cilën jepen pritshmëritë e tij nga performanca financiare e projektit. Kur FVRTP ka vetëm një zhvillues dhe vetëm një projekt, proforma mund të futet menjëherë në buxhetin e programit FVRTP. Nëse ka disa zhvillues me disa proforma, bashkisë i duhet të bashkojë të gjitha të dhënat në një dokument. Zhvilluesit që shpresojnë të marrin pjesë në një program FVRTP duhet të ndajnë informacionin e tyre në një format proforma me bashkinë. Edhe pse zhvilluesi përgatit proformën, zyrtarët vendorë nuk duhet ta marrin të mirëqenë se informacioni financiar që paraqet zhvilluesi është plotësisht i paanshëm. Ata duhet të kryejnë analizat e tyre për shifrat që ka dhënë zhvilluesi duke i krahasuar ato me kostot e njohura të ndërtimit, të dhënat e qirasë dhe shitjes, si dhe tregues të tjerë të tregut të pasurive të patundshme në vend.

Në buxhet duhet të përcaktohet edhe si do të financohen përmirësimet publike. Ka dy lloj alternativash të zakonshme: financimi i vazhdueshëm (*pay as you go*) dhe financimi sipas përdorimit (*pay as you use*).

Financimi ‘*pay as you go*’ nënkupton kursimin e të ardhurave nga rritja e vlerës së taksës deri sa të jetë mbledhur e gjithë shuma për të financuar përmirësimin publik. Ky lloj financimi shmang kostot dhe rreziqet që shoqërojnë financimin me hua, por si proces mund të jetë i ngadaltë dhe mund të vështirësojë investimet kryesore e të drejtpërdrejta publike që shpesh janë të nevojshme për të nxitur zhvillimin privat që nga ana e vet e bën të suksesshëm programin FVRTP.

Në financimin ‘*pay as you use*’ zakonisht bashkia nxjerr bono për të financuar përmirësimet publike dhe përdor të ardhurat nga taksa e rritjes së vlerës për të paguar interesin e huas. Edhe pse bashkia merr detyrime afatgjate të borxhit, ky opsion i bën të mundur bashkisë të ndërmarrë projekte të kushtueshme të përmirësimeve publike që shpesh janë të nevojshme në fazën e hershme të programit FVRTP. Si alternativë –për të ulur rrezikun financiar të bashkisë–

zhvilluesi mund të blejë të gjitha ose pjesën më të madhe të bonove të nxjerra nga bashkia. Ose zhvilluesi mund të financojë përmirësimet publike dhe bashkia mund të rimbursojë më pas zhvilluesin teksa vjel të ardhurat nga taksa e rritjes së vlerës.

Buxheti duhet përcaktojë edhe për çfarë duhet të përdoren fondet FVRTP. Shpenzimet, të tilla si shpronësimet për pronat, shërbimet profesionale (arkitekurore, inxhinierike, ligjore, planifikim financiar, etj.), prishje dhe administrimi i programit FVRTP, mund të jenë të konsiderueshme dhe duhet bërë e qartë se cilat kosto janë të pranueshme.

- D. Një afat për rizhvillimin e zonës. Afati për rizhvillimin e zonës –në thelb kohëzgjatja e programit FVRTP– mund të përcaktohet nga ritmi i parashikuar i zhvillimit ose mund të caktohet nga kushtet e bonove të nxjerra për të mbështetur nga projektet FVRTP, zakonisht 10 ose 20 vjet.
- E. Përshkrimi i procesit të ndryshimit të planit. Nëse kushtet e tregut ndryshojnë, mund të dalë e nevojshme të ndryshohet edhe plani i rizhvillimit, përfshirë kufijtë dhe parashikimet financiare. Procesi i ndryshimit të planit duhet të jetë i qartë.

Hapi 3. Të miratohet

Miratimi zyrtar i planit të rizhvillimit dhe krijimi i një zone FVRTP zakonisht kërkojnë që bashkia të lidhë marrëveshje zyrtare dhe me fuqi ligjore midis sektorit publik dhe atij privat, marrëveshje ku të përcaktohen detyrimet e të dy palëve si dhe të kryejë dëgjesa publike në mënyrë që banorët dhe aktorët e tjerë të interesuar të shprehin mendimet e tyre për programin e propozuar FVRTP. Në pjesën më të madhe të vendeve, duke qenë se administrimi i taksës vendore është përgjegjësi e pushtetit vendor, krijimi i një FVRTP është funksion vendor dhe nuk nevojitet miratim nga qeveria qendrore.

Hapi 4. Të zbatohet

Zbatimi nis në përgjithësi me nisjen e përmirësimeve publike dhe ndërtimin nga sektori privat. Edhe financimi i projektit fillon në këtë fazë: krijimi i bazës tatimore dhe nivelit të taksës, lëvrimi i huas dhe krijimi i rritjes së taksës që janë të nevojshme për të mbyllur huan.

Duhet të krijohet një ekip për zbatimin e FVRTP për të administruar programin FVRTP. Në këtë ekip duhet të bëjnë pjesë zyrtarë të lartë të bashkisë ose të emëruar prej tyre. Ekipi duhet të ketë si detyrë mbikëqyrjen dhe administrimin e zonës FVRTP, monitorimin e performancës së përditshme të FVRTP dhe kontrollin e zbatimit të marrëveshjes bashki-zhvillues. Ekipi mund të kërkojë edhe ekspertizën e këshilltarëve të jashtëm për krijimin, monitorimin dhe raportimin e performancës FVRTP.

Hapi 5. Të vlerësohet dhe të përfundohet

Procesi FVRTP kërkon monitorim të vazhdueshëm nga bashkia. Në raportet e analizës vjetore, që duhet të bëhen publike, duhet të krahasohet performanca aktuale e planit të rizhvillimit me performancën e parashikuar, përfshirë këtu, dhe jo vetëm, zhvillimin aktual publik dhe privat përkundër atij të parashikuar si dhe ndryshimet aktuale të të ardhurave nga taksa përkundër atij të parashikuar.

Së fundi, bashkia duhet të përfundojë programin në fund të kohëzgjatjes së tij dhe të vlerësojë performancën e tij. Në këtë pikë, të ardhurat totale (bazë dhe nga rritja e vlerës) kanë kaluar në

fondin e përgjithshëm të bashkisë. programi FVRTP mund të përfundojë edhe më herët nëse evidentohen deficite për shkak se të ardhurat vjetore të parashikuara nga taksat janë më të ulëta nga parashikimi dhe se shpenzimet nuk janë realizuar. Zakonisht, defiqiti duhet të ndodhë të paktën dy vite rresht para se të ndërpritet programi FVRTP.

Kutiza 6

Financimi përmes Vlerës së Rritur të Taksës së Pronës për bashkitë e vogla

Financimi përmes Vlerës së Rritur të Taksës së Pronës është programi më i përdorur nga qeveria vendore për financimin e zhvillimit ekonomik në ShBA, por rrallë përdoret në vende të tjera të botës, me sa mendohet për shkak të rreziqeve financiare të lidhura me të. Programet FVRTP mbështesin infrastrukturën publike, blerjen e tokës, prishjen e objekteve, përgatitjen e kantierit dhe programe të tjera që pakësojnë kostot e drejtpërdrejta kapitale të zhvilluesit por që nuk sjellin të ardhura të reja dhe që kërkojnë planifikim të kujdesshëm për të siguruar që rritja e vlerës së taksës të mbulojë kostot e programit. Megjithatë, FVRTP nuk u jep NJQV-ve pushtet të mjaftueshëm për të krijuar vizione të dallueshme të zhvillimit urban dhe për të joshur zhvilluesit që nevojiten për ta kthyer këtë vizion në realitet. Dhe pikërisht këto aspekte e bëjnë detyruese për qasjen “sipërmarrëse” ndaj qeverisjes që është kaq e përhapur në ShBA.

Në ShBA, p.sh., FVRTP është përdorur për të krijuar zonë teatri në qendër të Çikagos; qendra të njohura në arenën ndërkombëtare për sportet amatoriale në periferi të Indianapolisit; fshat turistik në Koloradon ruarale, zyrtar qendror për Sears në Illinois; qendra të mëdha sportive në Florida; Muzeu Ndërkombëtar i Spiunazhit në Washington DC, si dhe mijëra projekte të tjera me qendra të mëdha tregtare dhe rezidenciale.

Qyteti Fort Kent, në shtetin Maine (me popullsi prej 4,000) është një model për përdorimin e financimit përmes vlerës së rritur të taksës së pronës nga bashkitë e vogla. Sipas ligjit të shtetit Maine, biznesi mund t'i propozojë bashkisë investime për të cilën zona apo rajoni FVRTP. Në vitin 2006, një zhvillues në Fort Kent i kërkoi bashkisë ndihmë për ndërtimin e një qendre

për kujdesin ndaj të moshuarve në një parcelë tokë private të pazhvilluar që nuk kishte lidhje me rrjetin ujësjellës-kanalizime. Në përgjigje të kësaj kërkesë, bashkia krijoi rajonin FVRTP që përfshinte parcelën për t'u zhvilluar dhe aksesin tek tubacionet kryesore ujësjellës-kanalizime. Zhvilluesi bleu tokën me një çmim të ulët duke qenë se nuk kishte as ujë as kanalizime. Bashkia financoi lidhjen e parcelës me tubacionet ujësjellës-kanalizime me anë të një bonoje dhe huaje vendore. Të ardhurat e krijuara nga kapja e vlerës FVRTP u përdorën për të paguar interesat e bonos dhe huas:

• Kostoja e zhvilluesit për të blerë parcelën e tokës së pazhvilluar	\$17,000
• Vlera aktuale në treg e tokës dhe ndërtesës së re për të moshuarit	\$3,032,000
• Rritja e vlerës së taksës (kapja e vlerës)	\$3,015,000
• Bonoja dhe huaja vendore për lidhjen me ujësjellës-kanalizime	\$330,000
• Të ardhurat vjetore FVRTP të aplikuara për bonon dhe huan	\$52,000

Qendra e kujdesit krijoi 65 vende të reja pune. Pranë saj u jap edhe një lagje e re me zhvillime rezidenciale dhe tregtare përgjatë linjës së ujësjellës-kanalizime si dhe u ndërtuan 16 shtëpi të reja private (me vlerë mbi 3 milionë dollarë).

3.6 Zonat e Zhvillimit të Biznesit

Zona e Zhvillimit të Biznesit (ZZB) është një partneritet publik-privat me anë të të cilit pronarët e pronave dhe bizneseve zgjedhin të kontribuojnë financiarisht për zhvillimin, mirëmbajtjen dhe promovimin e zonës së tyre tregtare. ZZB-të ofrojnë një sërë shërbimesh private, në bashkërendim me shërbimet publike vendore dhe investojnë në prosperitetin afatgjatë ekonomik të zonave të tyre. Shërbimet e ofruara nga ZZB janë plotësuese për shërbimet e ofruara për zonën nga bashkia. Për shembull, edhe nëse ZZB ofron pastrim të rrugëve, gjithsesi bashkia do të vazhdojë të ofrojë shërbime pastrimit të rrugëve ashtu siç vepronte para krijimit të ZZB-së.

Në shërbimet dhe investimet plotësuese mund të përfshihet si më poshtë, por jo vetëm:

- Përmirësimet kapitale, si përmirësimi i ndriçimit, koshat e plehrave, sinjalistika dekorative e rrugës dhe trotuare më të gjera, si dhe mbjellje pemësh e lulesh dhe krijimi i zonave të parkimit;
- Mirëmbajtje, si pastrim rrugësh, trotuaresh, heqje e grafitëve nga muret, etj.;
- Marketing, si sponsorizim festivalesh, instalime të zbukurimeve të festave, hartimi i materialeve promovuese, dhe ofrimi i asistencës turistike, etj.;
- Planifikimi i përdorimit të tokës në bashkëpunim me bashkinë për investimin afatgjatë publik dhe privat në zonë me qëllim, p.sh., për të ruajtur dhe përmirësuar asetet unike në zonë, për të akomoduar më shumë vizitorë dhe për të përmirësuar përdorimin mikso për biznes.

Pronarët e bizneseve dhe të pronave të tjera marrin nismën të krijojnë një ZZB për zonën e tyre tregtare. Fondet për të financuar shërbimet dhe investimet ZZB përcaktohen dhe krijohen nëpërmjet një vlerësimi (kontributi) të veçantë të paguar nga pronarët e biznesit dhe pronave. Kontributi/tarifa zakonisht është e pavarur nga taksa e pasurisë. Gjithsesi, në shumë raste, tarifa faturohet dhe mbledhet në një llogari të veçantë të krijuar nga bashkia dhe në të njëjtën kohë që faturohet e mbledhet taksa e pasurisë. Më pas fondet lëvrohen tek ZZB, e cila nga ana e vet ofron shërbimet për zonën në fjalë. Në raste të tjera, ZZB i faturon dhe mbledh fondet vetë në mënyrë të drejtpërdrejtë. Shuma e paguar nga pronarët përcaktohet sipas një formule që krijon çdo ZZB për zonën e saj gjatë procesit të formimit. Formulatat bazohen në madhësinë e pronës, masën e pamjes së ndërtesës nga rruga dhe vlerën e pronës.

ZZB-të mund të krijojnë të ardhura edhe nga grantet apo donacionet. Megjithatë, këto fonde priren të jenë të paparashikueshme dhe ndodhin rrallë, ndaj dhe nuk duhet të zëvendësojnë tarifën vjetore. Tarifatat vjetore ofrojnë një bazë të qëndrueshme financiare për veprimtaritë e ZZB-së.

Më pak e zakonshme, por gjithsesi efektive si metodë është që bashkia të rritë nivelin e taksës së pasurisë për pronat në zonën ZZB dhe takalojë këtë rritje të taksës tek ZZB.

Çdo ZZB drejtohet nga Bordi i Drejtorëve që zgjidhet nga anëtarët e zonës dhe në të mund të bëjnë pjesë pronarë pronash, qiramarrës, zyrtarë publikë dhe banorë. Bordi ka përgjegjësi mbikëqyrëse për ZZB dhe emëron një administrator për të administruar ZZB çdo ditë.

3.6.1 Realizimi i përfitimeve të ZZB-ve

Mund të arrihen rezultate të dukshme dhe kuptimplote kur aktorët e biznesit punojnë së bashku për të ofruar shërbime plotësuese me financim të qëndrueshëm dhe të vazhdueshëm, si rezultat i:

aftësisë për t'iu përshtatur shpesh nevojave në ndryshim të komunitetit të biznesit; potencialit për të rritur shitjet me pakicë dhe vlerën e pronave, dhe përfundimisht për të patur një zonë më tërheqëse dhe më funksionale për biznesin.

Ka rëndësi të theksohet se për të realizuar plotësisht këto përfitime, ZZB kërkon përfshirje të një shumice biznesesh me modele të suksesshme biznesi (qarkullim të bollshëm parash, krijimi i emrit në treg, evidentimi i qëllimeve dhe strategjisë për qëndrueshmëri të biznesit në të ardhmen) dhe kapital për të investuar në tarifën e veçantë, për të financuar përmirësimet e nevojshme dhe të rëndësishme.

3.6.2 Hartimi i programit

Edhe pse në Shqipëri nuk ka legjislacion për ZZB, zona të tilla janë krijuar në Korçë, Shkodër, Berat, dhe Krujë dhe disa të tjera në Tiranë, Durrës, Elbasan, dhe Vlorë, përmes ndihmës së donatorëve të huaj. Aktualisht po bëhet një vlerësim i performancës së ZZB-ve ekzistuese, që po kryhet nga Fondacioni Shqiptaro-Amerikan i Zhvillimit dhe dy konsulentë. Raporti paraprak i bërë publik në janar të vitit 2015 konstaton rezultate mbresëlënëse dhe rekomandon hartimin e legjislacionit për ZZB-të.

Në veprimtaritë e mëposhtme (hapa të programit) merren parasysh rekomandimet e raportit paraprak si dhe praktikat më të mira ndërkombëtare për hartimin me sukses të legjislacionit përkatës dhe krijimit të zonave të zhvillimit të biznesit:

1. Të kryhet një analizë paraprake e fizibilitetit,
2. Të krijohet komiteti organizator,
3. Të hartohet një plan biznesi për ZZB-në.
4. Të zbatohet.

Hapi 1. Të kryhet një analizë paraprake e fizibilitetit

Raporti paraprak i fizibilitetit ndihmon në marrjen e vendimit për të vazhduar apo jo me krijimin e një plani të hollësishëm biznesi për ZZB-në. Nga grupi i vogël me pronarë biznesesh, pronash dhe zyrtarë vendorë mund të diskutohen pyetje si më poshtë:

- A mund të jetë ekonomikisht i qëndrueshëm ZZB?

ZZB që është e qëndrueshme e krijon pjesën më të madhe të të ardhurave nga tarifa e veçantë që i vihet pronave në të. Nëse zona ka shumë dyqane bosh me pamje nga rruga, ose nëse pronarët e tyre nuk mund të paguajnë dot tarifën e veçantë, atëherë aktorët e interesuar duhet të nxisin bashkinë të përdorë investimet kapitale dhe instrumentet e tjera financiare për të forcuar ekonomikisht zonën para se të hartojë dhe zbatojë programin ZZB.

- A e mbështesin ZZB-në zyrtarët vendorë?

Mbështetja nga bashkia ka shumë rëndësi, sepse shumë prej shërbimeve të ofruara nga ZZB ka shumë gjasa të ofrohen në hapësirat publike.

- Cilat janë shqetësimet më madhore që mund të trajtojë ZZB në mënyrë të arsyeshme? Më shumë vende parkimi? Hapësira më të mira publike? Thithja e turistëve? Promovimi i zonës?

- Cilat janë planet afatgjata të bashkisë për zonën dhe si mund të ndikojë ZZB në to?

Për shembull, disa bashki kanë përparuar me investime publike, të cilat në raste të tjera nuk do të ishin realizuar, sepse ZZB-ja ka rënë dakord për t'i mirëmbajtur ato me fondet e veta me një standard të lartë.

Hapi 2. Të krijohet komiteti organizator.

Një grup prej 10-20 persona të respektuar, të cilët të përfaqësojnë të gjitha interesat në zonë, kryesisht pronarët e pronave, por edhe pronarët e bizneseve, bashkinë, banorët dhe përfaqësues të organizatave të komunitetit, duhet të marrë përgjegjësinë për përparimin e idesë së një ZZB dhe, si përfundim, të hartojë një plan biznesi për ZZB. Ndër disa nga përgjegjësitë e komitetit organizator janë:

- Zgjedhja e kryetarit. Kryetari/ja duhet të jetë dikush me njohuri të mira për zonën, me diapazon profesional dhe personal për të ardhmen e zonës, të jetë i hapur ndaj ndryshimit dhe të ketë aftësinë për të ndërtuar konsensus mes anëtarëve të komitetit organizator.
- Të formulohet një vizion për zonën. Çfarë lloji vendi duan anëtarët e komitetit organizator që të jetë zona? Si duan që të duket zona dhe ndjesia që të jep ajo? Cili është potenciali më i madh i zonës?
- Të evidentohen kostot organizative. Krijim i një oferte kërkon kohë dhe para për të organizuar dhe edukuar aktorët kryesorë dhe për të shkruar planin e biznesit. Ndër burimet e zakonshme të financimit për organizimin e ZZB-së janë: kontributet financiare dhe në natyrë nga anëtarët e komitetit organizator dhe individë e organizata të tjera në zonën që do të shërbehet nga ZZB, grantet nga bashkia ose nivele të tjera të qeverisjes dhe grante e asistencë tjetër nga organizmat jo-fitimprurës.
- Të përcaktohen kufijtë e përgjithshëm. Ka shumë rëndësi të kemi një ide të përgjithshme për kufijtë e zonës, sepse kjo ndihmon në identifikimin e pronave që do të përfshihen në projekt, të cilat nga ana e tyre do të ndihmojnë për të ardhurat e tarifës së projektit. Kufijtë mund të ndryshojnë me ecurinë e planifikimit. P.sh., nëse vizioni është që zona të kthehet në destinacion për turistët, atëherë në këtë zonë nuk duhet të përfshihet spitali. Nga ana tjetër, nëse zona fokusohet në zhvillimin e teknologjisë apo në kujdesin shëndetësor, atëherë ka shumë rëndësi të kemi një spital në këtë zonë. Në parashikimin e kufijve duke të mos ketë boshllëqe mes pronave të përfshira në zonë në mënyrë që shërbimi të ofrohet në mënyrë të barabartë. Për shembull, nëse disa prona nuk janë të përfshirë në ZZB, do të jetë e pamundur të mos u ofrohet shërbimi i pastrimit të rrugës ku ndodhen ato, të cilat përfitojnë nga shërbimi edhe pse nuk kontribuojnë për të.
- Të krijohet një bazë të dhënash për pronarët dhe qiramarrësit. Të mblidhet informacion për secilën pronë si dhe të dhëna për të kontaktuar pronarin apo qiramarrësin. Këto të dhëna mund të merren nga ZRPP, vizita në terren dhe burime të tjera.
- Të kryhet një minisondazh me pronarët dhe biznesmenët për të parë nevojat e tyre. Çfarë mendojnë ata për kushtet e zonës? Çfarë problemesh ka zona në fjalë? Çfarë shërbimesh nevojiten? Këto pyetje duhet t'u bëhen pronarëve dhe përfaqësuesve të biznesit.
- Të organizohen takime publike. Pas hartimit të planit të biznesit duhet të organizohen një ose më shumë takime publike për të informuar publikun në lidhje me ZZB-në, për të dëgjuar mendimet e tyre dhe për të marrë mbështetjen si dhe kontributet e tyre për procesin e formimit të ZZB-së.

Hapi 3. Të hartohet plani i biznesit për ZZB-në

Plani i biznesit duhet të bazohet në punën e mëparshme të komitetit organizator dhe duhet të përmbajë:

- A. Një përshkrim dhe hartë të kufijve të zonës. Në bazë të saj të identifikohet secila parcelë brenda zonës.
- B. Shërbimet dhe përmirësimet e propozuara dhe kostoja e tyre maksimale. Shërbimet dhe përmirësimet e dhëna nga ZZB duhet të përcaktohen në bazë të nevojave të evidentuara nga sondazhi i kryer nga komiteti organizator. Niveli i shërbimit ka shumë gjasa të përcaktohet nga kostoja e tij. P.sh., nëse ZZB zgjedh të ofrojë shërbimin e mirëmbajtjes së trotuareve, duhet të përcaktohet sa punëtorë do të duhet të merren në punë, sa orë pune në javë do të nevojiten ose do të duhet të merren llogaritjet e kostove nga firma që kanë dëshirë të japin shërbime të tilla në ZZB.
- C. Buxheti i vitit të parë për përmirësimet, mirëmbajtjen dhe funksionimin. Shërbimet dhe përmirësimet që do të ofrojë ZZB dhe kostot e tyre duhet të jenë baza për përgatitjen e buxhetit të vitit të parë. Në kostot e programit në buxhet, përveç atyre të shërbimeve, duhet të përfshihen pagat e stafit, qiraja e zyrës, materialet dhe kancelaritë, si dhe shpenzime të tjera administrative dhe të përgjithshme.
- D. Formula dhe metoda e përcaktimit të tarifës. Formula e përcaktimit të tarifës vendos shumën që duhet të paguajë çdo vit pronari i pronës që ndodhet brenda ZZB-së. Totali i tarifës duhet të mbulojë kostot e përcaktuara në buxhet. Tarifat zakonisht bazohen në gjatësinë e pronës që ka pamje nga rruga ose në sipërfaqen totale të pronës. Metoda e gjatësisë së pronës në anë të rrugës përdoret më shpesh kur pjesa më e madhe e përfitimeve të shërbimeve të ZZB-së shijohen ng dyqanet dhe restorantet që ndodhen në nivel dhe në anë të rrugës. Metoda e sipërfaqes totale të pronës përdoret zakonisht për zona me veprimtari të konsiderueshme tregtare në ndërtesa të mëdha (qendra tregtare).
- E. Koha e propozuar për zbatimin dhe përfundimin e planit të zonës. Në përgjithësi ZZB operon për një periudhë të caktuar, p.sh., 5 vjet, dhe pas skadimit të këtij afati pronarët dhe qiramarrësit duhet të votojnë nëse duan që ZZB të vazhdojë të funksionojë.
- F. Rregullat dhe rregulloret që propozohen për t'u zbatuar në zonë. Në përgjithësi në legjislacionin për ZZB përcaktohet se të gjitha rregullat që harton ZZB duhet të vlejnjë për të gjithë pronarët e pronave në zonën në fjalë. Kjo ka shumë rëndësi, veçanërisht për tarifën; d.m.th., të gjithë pronarët e pronave në ZZB duhet të paguajnë tarifën vjetore pavarësisht nëse e mbështesin ose jo atë. Ndër rregulla të tjera për pronarët mund të jenë, p.sh., standardet për mirëmbajtjen e jashtme të pronës ose detyrimi që të gjithë pronarët duhet të vendosin në dritaret e katit të parë “markën” ose logon e marketingut për zonën, të përcaktuar nga drejtuesit e ZZB-së. Në rregulloret duhet të përshkruhet procesi në të cilin anëtari që nuk bie dakord me punën e ZZB-së të ketë mundësi të apelojë vendimin e ZZB-së. Në rregulloret duhet të përcaktohet edhe procesi për zgjerimin e ZZB-së apo ndryshimit të planit të biznesit, përfshirë këtu edhe ndryshimin e tarifës vjetore.
- G. Përshkrim të procedurave të zonës në lidhje me bordin e drejtorëve. Duhet të përshkruhet një mekanizëm që u mundëson pronarëve dhe qiramarrësve në zonë të votojnë për bordin e drejtorëve. Duhet të përshkruhen edhe përgjegjësitë e përgjithshme të bordit. Bordi do të administrojë ZZB-në duke punësuar edhe një administrator. Në fund të fundit, bordi është përgjegjës për punën dhe rezultatet e ZZB-së.

Hapi 4. Të zbatohet

Në zbatimin zakonisht përfshihen:

- A. Zgjedhja e bordit të drejtorëve, i cili duhet të përfshijë përfaqësues të pronarëve dhe qiramarrësve në zonë, përfaqësues nga bashkia, nga komuniteti apo organizata vendore, të zgjedhur me votë nga pronarët e pronave dhe bizneseve në zonë. Pjesa më e madhe e anëtarëve të bordit duhet të jenë pronarë të pronave në zonë.
- B. Lidhja e marrëveshjes me bashkinë. Duke qenë se një pjesë e mirë e punës së ZZB-së me gjasa do të ketë të bëjë me përmirësimet e hapësirave publike apo punë nga afër për planifikimin dhe bashkërendimin me punonjës të bashkisë, apo edhe marrëveshje mirëmbajtjeje dhe zhvillimi me bashkinë, këshillohet, madje mund të kërkohet nga ligji, që të lidhet një marrëveshje ligjore zyrtare ose memorandum bashkëpunimi me bashkinë.
- C. Emërimi i një administratori. Bordi do të emërojë një administrator që do të jetë përgjegjës për punët e përditshme të ZZB-së.

Kutiza 7

ZZB në Shqipëri

Në vitin 2011, Fondacionin jo-fitimprurës –Shqiptaro-Amerikan i Zhvillimit (AADF) hyri në partneritet me NJQV-të në Shkodër dhe Korçë për të bërë përmirësime infrastrukturore në zonat e qendrës së këtyre bashkive. Fondacioni siguroi 60% të investimit në infrastrukturë kurse bashkia dha 40%. Bashkitë dhe zonat e investimeve u përzgjedhën nga AADF për potencialin e turizmit ku investimet u projektuan për të tërhequr sa më shumë vizitorë dhe klientë të bizneseve.

AADF, bashkitë dhe bizneset në zonat e synuara krijuan më pas zonat e zhvillimit të biznesit për të ruajtur dhe tarifuar përmirësimet. Një proces i ngjashëm u përdor për të krijuar zona të tilla edhe në Berat (2013) dhe Krujë (2014).

Karakteristika të këtyre katër ZZB-ve në Shqipëri janë:

Lidhja me NJQV. ZZB-të u krijuan pas lidhjes së marrëveshjes së bashkëpunimit mes bashkisë dhe AADF-së.

Financimi dhe të ardhurat. Pjesa më e madhe e të ardhurave të ZZB vijnë nga tarifat e bizneseve aktuale, të cilat bashkia i transferoi tek ZZB duke shpresuar se kjo zonë do të krijojë më shumë të ardhura. Bizneset paguajnë në mënyrë vullnetare një tarifë prej 500 lekësh (ose më pak) në muaj. ZZB kërkon edhe sponsorizime dhe grante. Të ardhurat vjetore të një ZZB në total janë përgjithësisht 1.8-2.4 milionë lekë.

Formimi, drejtimi, administrimi. ZZB-të krijohen sipas një marrëveshjeje të pjesës më të madhe të bizneseve në zonën e synuar. Bizneset zgjedhin me vullnetin e tyre një bord drejtorësh, i cili ka kompetencat të mbikëqyrë funksionimin e ZZB-së, përfshirë këtu financat, prokurimin, dhe hartimin e e një plani strategjik për zonën. Bordi ka 5-7 anëtarë, përfshirë një nga bashkia (zakonisht nënkryetari i bashkisë) dhe një përfaqësues i AADF-së. Bordi emëron një administrator për të drejtuar punët e përditshme të ZZB.

Vijon

Kutiza 7

ZZB në Shqipëri (*vazhdim*)

Madhësia. Madhësia e anëtarësisë së ZZB janë: Korça 58, Shkodra 65, Berati 65 dhe Kruja 52. Po punohet intensivisht për të zgjeruar ZZB-të në këto bashki.

Programimi. Shërbimet e ofruara nga ZZB, qoftë drejtpërdrejtë apo në partneritet me të tretë, janë:

- Patrulla sigurie
- Aktivitete specifike/ndërtimi i komunitetit
- Zhvillimi ekonomik
- Zhvillimi i sektorit të tregtisë
- Marketing dhe promocion
- Promovimi i turizmit
- Përmirësime kapitale
- Ruajtja dhe zgjerimi i biznesit
- Krijimi i hapësirave publike

Ngritja e kapaciteteve. AADF ofron shërbime këshillimore për biznesin dhe grante të vogla për anëtarët e ZZB-së për rritjen e shitjeve, për krijimin e markave dhe identitetit në treg, si dhe për hartimin e planeve të qëndrueshme të biznesit. Këto shërbime u ofrohen edhe bizneseve të tjera në bashki për të përfituar nga potenciali i ZZB-së.

Performanca. Sipas AADF-së:

- *Investimet.* AADF ka bërë në total investime prej 10 milionë dollarë në ZZB aktuale në Shqipëri dhe planifikon një ZZB edhe në Tiranë. Qeveria shqiptare ka investuar rreth 20 milionë dollarë në këto ZZB. Investimet private të dokumentuara kanë arritur në 10 milionë dollarë, kryesisht nga biznesmenë privatë që kanë investuar në rritjen e biznesit të tyre. Investimet private pritet të dyfishohen në vitet e ardhshme.
- *Marketing.* ZZB-të në Korçë dhe Shkodër organizojnë secila mbi 20 ngjarje publike çdo vit. Në pjesën më të madhe, këto aktivitete nuk bëheshin para se të krijoheshin ZZB-të.
- *Vende pune.* ZZB në Shkodër ka hapur 120 vende të reja pune të përhershme dhe ajo në Korçë ka krijuar 50 vende pune. AADF po ofron stimuj për bizneset në Krujë që suveniret t'i prodhojnë vetë dhe të mos i importojnë, me shpresë se do të krijohen vende të reja pune.

Sfidat. Zona e Zhvillimit të Biznesit është një koncept i ri në Shqipëri dhe është ende e vështirë të sigurohet mbështetje politike dhe e biznesit në këtë drejtim. Mungesa e një procesi formal dhe të ligjshëm në Shqipëri që organizatat të vijojnë të bëhen ZZB e bën të vështirë nisjen e krimit të ZZB-ve dhe, edhe kur formohen, këto zona janë politikisht dhe financiarisht të pasigurta.

3.7 Tarifat e Përmirësimit

Tarifat e përmirësimit janë tarifa që vendos dhe mbledh NJQV për investimet e kryera në rrugë, ujësjellës-kanalizime, dhe objekte të tjera, të cilat kanë ndikuar që tokat private pranë tyre “të jenë më të mira” për zhvillim, pra t’u jetë rritur vlera e pronës. Tarifat e përmirësimit, ashtu si dhe taksa e ndikimit në infrastrukturë, vendosen dhe mblidhen vetëm një herë, por momenti i mbledhjes mund të ndryshojë sipas rastit: në fillim, gjatë zbatimit të infrastrukturës publike ose pas mbarimit të punimeve. Çdo moment ka avantazhet dhe disavantazhet e veta në lidhje me grumbullimin. Po ashtu, bashkia mund ta mbledhë këtë tarifë edhe me këste për gjatë jetës së zbatimit të projektit. Tarifa e përmirësimit ka lidhje me ndikimin e infrastrukturës publike në vlerën e

tokës/pronës përgjatë të cilës ajo krijohet. Ndryshe nga taksa e ndikimit në infrastrukturë, e cila synon të rikuperojnë disa nga kostot që zhvillimi i ri do të krijojë infrastrukturë publike, tarifën e përmirësimit lidhen drejtpërsëdrejti me fitimet e pronarit të tokës (pronari i mëparshëm apo sipas rastit zhvilluesi nëse merr pronësinë e tokës) nga rritja e vlerës së tokës. Tarifa e përmirësimit ka aftësinë të lidhë në mënyrë të drejtpërdrejtë fondet e krijuara nga tarifa me investimin publik që kryhet në zonën ku mblidhen këto fonde.

Në Indi, p.sh., rregulloret e tarifave të përmirësimit përcaktohen nga qeveria qendrore, por vihen në zbatim nga qeveria vendore sipas dëshirës së tyre. Në një bashki që ka marrë vendimin të vendosë këtë tarifë, përcaktohen vlerat e tregut të pronës për një zonë të miratuar për zhvillim (zona e përcaktuar e përmirësimit). Për këtë zonë përgatitet një plan i detajuar vendor. Me përfundimin e planit, pronat në zonë janë automatikisht të miratuara për zhvillim. Pronari i pronës paguan një tarifë përmirësimi për bashkinë kur pronat i shitet një zhvilluesi ose blerësi tjetër me një çmim të ri e më të lartë tregu. Tarifa e përmirësimit llogaritet deri në 50% të rritjes së vlerës së pronës në treg. Më pas, bashkia siguron infrastrukturën duke e financuar atë me këto fonde.

Shumë vende të botës, në mos pjesa më e madhe e tyre, kanë zbatuar forma të ndryshme të tarifës së përmirësimit me rezultate nga më të ndryshme. Danimarka i dha fund programit të tarifës së përmirësimit në vitin 2006 pas kundërshtimit të publikut. Në Britaninë e Madhe për shumë vite me radhë u vendos tarifa e përmirësimit prej 40% të rritjes së fituar të vlerës së tokës që i atribuohet investimit publik. Edhe ky program u ndërpre pas rezistencës së publikut. Një program tjetër që pasoi dhe që synonte të vendoste tarifa të ndryshme për “tokën e gjelbër” dhe “tokën e kontaminuar” u hodh poshtë pas opinionit negativ të publikut. Në Britaninë dhe Danimarkë, tarifën u vendosën sipas shitjes së pronës të konvertuar në tokë urbane. Ndryshe nga Britania e Danimarka, Spanja dhe Amerika Latine kanë një histori të gjatë suksesi me zbatimin e programeve të tarifës së përmirësimit.

3.7.1 Realizimi i përfitimeve të tarifës së përmirësimit

Ka një logjikë interesante në kapjen e vlerës së përmirësimit që në përgjithësi pranohet nga taksapaguesit, pronarët dhe zhvilluesit. Për bashkinë dhe taksapaguesit, tarifën e përmirësimit shkurtojnë hendekun ekonomik mes nevojës për të ndërtuar apo zgjeruar infrastrukturën publike e akomoduar zhvillime të reja dhe fondeve për t'i realizuar ato. Për më tepër, rritja në vlerën e tokës që rezulton nga zhvillimi i kalon pronarit të tokës pavarësisht se kur shitet dhe zhvillohet toka për përdorim me intensitet më të lartë.

Për të realizuar këto përfitime, rregullat për ndarjen e tarifës së përmirësimit duhet të jenë të qarta dhe të sigurta; d.m.th., përfitimet nga rritja e vlerës së tokës duhet të jenë të përcaktuara saktësisht dhe tarifën të mos jenë të tepruara. Përkundrazi, ato duhet të jenë financiarisht të përballueshme nga pagesit dhe të mirë-argumentuara. Përndryshe, këto tarifa mund të hidhen poshtë nga gjykata si arbitrare dhe të padrejta dhe publiku mund t'i konsiderojë ato si thjesht një taksë e re.

Në Shtetet e Bashkuara, këto kundërshtime shpesh kapërcehen duke përdorur një formë të tarifës së përmirësimit, të quajtur Zona e Vlerësimit të Veçantë. Këto janë programe, ku pronarët dhe bashkia bien dakord për kostot e një projekti të vogël dhe për rregullat e vlerësimit të tarifës para se të nisë projekti. Zonat e Vlerësimit të Veçantë trajtohen në pjesën tjetër të këtij dokumenti.

3.7.2 Hartimi i programit

Ka shumë forma të programeve të tarifave të përmirësimit. Disa programe theksojnë nevojën e planit vendor të zhvillimit; disa të tjerë marrin shkas nga konvertimi i tokës bujqësore në tokë urbane. Disa të tjera kanë një tarifë fikse dhe disa programe të tjera vendosin një tarifë pas negociatave mes bashkisë dhe pronarëve/zhvilluesve.

Të gjitha programet e suksesshme plotësojnë kushtet e mëposhtme. Duhet të theksohet se rëndësia që i kushtohet çdo kushti ndryshon sipas sistemit ligjor dhe traditave të vendit ku aplikohet ai kusht.

1. Të përcaktohen përfitimet (përmirësimet) e krijuara nga qeveria qendrore, vendore apo rajonale. Këto mund të jenë përmirësime planifikimi ose infrastrukturore.
2. Të identifikohen një ose disa përfitues nga sektori privat.
3. Të përcaktohen me saktësi përfitimet.
4. Të përdoret një mekanizëm transparent dhe publik për të zbatuar tarifën e përmirësimit.
5. Të zbatohet dhe mbështetet programi me udhëheqje të fortë politike.

Hapi 1. Të përcaktohen përfitimet (përmirësimet) e krijuara nga qeveria qendrore, vendore apo rajonale

Duhet të përcaktohen ndërtimet apo përmirësimet që rrisin, apo kanë gjasa të rrisin, vlerën e tokës.

- A mund të bëhet dallimi mes sigurimit të përgjithshëm jo-specifik të infrastrukturës publike dhe asaj që është specifike për zonën?
- A përfshihen këtu veprat të ndërtuara nga të gjitha nivelet e qeverisjes apo vetëm ato të ndërtuara me taksat vendore?
- Cilat lloje përmirësimesh publike do të përfshihen? Vetëm rrugët, ujësjellës-kanalizime? Po përmirësime më të specializuara, si sisteme ujitjeje të ndërtuara me fonde publike që rrisin prodhimtarinë e tokës bujqësore? Po linjat e telekomunikacionit?
- A do të amortizohen shpenzimet kapitale publike? A do të përfshihen veprat publike që ekzistojnë para ose pas një date të caktuar?

Hapi 2. Të identifikohen një ose disa përfitues nga sektori privat

Duhet të përcaktohen qartë përfituesit –pronarët– që përfitojnë nga infrastruktura dhe që rrjedhimisht duhet të paguajnë tarifën e përmirësimit.

- Çfarë kriteresh do të përdoren për të përcaktuar një zonë për tarifë përmirësimi?
- A mund të përcaktohet në shifra të sakta rritja e vlerës së tokës, parcelë për parcelë?
- A përfitojnë njësoj nga investimi publik të gjitha parcelat brenda një zone të përcaktuar për tarifë përmirësimi?
- A aplikohet drejtësisht modeli i shpërndarjes?

Hapi 3. Të përcaktohen me saktësi përfitimet

Rritja e fshehtë e vlerës së tokës duket të kapet me siguri të arsyeshme nëse duam që programi të jetë ligjërish i qëndrueshëm dhe i ligjshëm në sytë e publikut.

- Sa për qind e ndryshimit në vlerën e pronës mund t'i atribuohet investimit në infrastrukturën publike përmirësuese?
- A është diferenca para dhe pas vlerësimit një matje e saktë e rritjes së vlerës së tokës, apo thjesht tregu e parashikoi muaj më parë ndryshimin drejt një përdorimi më intensiv të tokës në vlerën aktuale të pronave?

- A ka një lidhje të qartë mes ofrimit të përfitimeve publike dhe vullnetit të pronarëve për të paguar tarifën e përmirësimit?

Hapi 4. Të përdoret një mekanizëm transparent dhe publik për të zbatuar tarifën e përmirësimit

Tarifat e përmirësimit funksionojnë mirë kur programi në përgjithësi dhe çdo projekt specifik i tij krijojnë besim tek qytetarët duke siguruar kështu ligjshmërinë në sytë e publikut.

- A janë të financueshëm programi dhe projekti?
- A promovohet vlera sociale e programit dhe projektit në fjalë?
- A nxitet pjesëmarrja e publikut gjatë hartimit dhe zbatimit të programit?

Hapi 5. Të zbatohet dhe mbështetet programi me udhëheqje të fortë politike

- A vënë në dispozicion drejtuesit vendorë burime të mjaftueshme për të mundur kapacitetet institucionale në administrimin me efikasitet të programit?
- A autorizojnë drejtuesit e zgjedhur vendorë ndonjë agjenci që të administrojë tarifën sipas standardeve më të larta etike?
- A e promovojnë aktivisht programin drejtuesit e zgjedhur vendorë?

Kutiza 8

Tarifat e Përmirësimit në Poloni dhe Kolumbi

Polonia

Në vitin 1997, ligji i ri polak për menaxhimin e tokës u dha autoritet NJQV-ve të zbatonin tarifën e përmirësimit tek pronarët privatë. Tarifat u bazuan në rritjen e vlerës në treg të pronës për shkak të ndërimit të rrugëve, instalimit të sistemeve ujësjellës-kanalizime, elektrike, gazit natyror dhe linjave të telekomunikacionit. Shumë NJQV në Poloni vendosën tarifën, që mund të rikuperonte maksimumi 50% të kostove të projekteve publike. U evidentua se ishte jashtëzakonisht e vështirë të vlerësohej rritja e vlerës së pasurisë të krijuar nga përmirësimi publik. Vlerësues u kontraktuan nga bashkia për të llogaritur vlerën e tokës para dhe pas, parcelë për parcelë, brenda zonës së përmirësimit të përcaktuar nga NJQV. Megjithatë, gjykatat hodhën poshtë shumë nga vlerësimet e pavarura duke evidentuar përcaktime të gabuara të rritjes së vlerës së tokës. U konstatua se kostot administrative shkonin deri në 30% të të ardhurave të mbledhura.

Szczecin, një qytet me 415,000 banorë, vendosi një tarifë përmirësimi që shkonte deri në 50% në 1998. Në një studim të vitit 2004, u evidentua se 26 parcela ishin vlerësuar për fitimet nga rritja e vlerës së tokës dhe totali i të ardhurave të mbledhura shkonte në 0.6% të investimeve në infrastrukturën publike në zonat e përmirësimeve. Ligjet e tarifës së përmirësimeve u anuluan në vitin 2005, kryesisht për shkak të debateve se shpenzimet për përcaktimin e vlerës së tokës tejkalonin të ardhurat e krijuara.

Kolumbia

Në vitin 1997, edhe Kolumbia rishikoi tarifën e përmirësimit për të rritur fleksibilitetin në financimet infrastrukturale. Sipas ligjit kolumbian, që është në fuqi që nga viti 1921, parcelat e tokës brenda zonave të planifikimit të veçantë ku bashkia autorizon konvertimin e tokës nga përdorimi bujqësor në atë urban apo rizonimin e tokës për intensitet më të lartë, mund të jenë subjekt i një tarife përmirësimi 30-50% të pjesës së rritur të vlerës së tokës. Paguesa e tarifës duhet të bëhet sapo të realizohet fitimi nga rritja e vlerës së tokës në kohën e shitjes apo rihvillimit të tokës. Të ardhurat destinohen për investimet në infrastrukturë për të mbështetur territorin e ri të urbanizuar. Ndryshimet ligjore të 1997 u dhanë bashkive lirinë për të vendosur përqindjen e kostove të infrastrukturës që mund të rikuperohet përmes tarifës së përmirësimit.

(Viion)

Kutiza 8

Tarifat e Përmirësimit në Poloni dhe Kolumbi (*vazhdim*)

Manizales, qytet me 400,000 banorë, përdor tarifën e përmirësimit kryesisht për të ndërtuar infrastrukturën hekurudhore. Katër projekte madhore rrugësh u financuan gjatë 2008-2011, gjatë një recesioni ekonomik, me një tarifë të vetme përmirësimi të vjelur në masën 80% tek pronat në zonat e caktuara. U mbledhën plot 24.6 milionë dollarë. Këshilli bashkiak delegoi kompetencat për administrimin e tarifës tek Instituti i Vlerësimit të Manizales (INVAMA). Ka 8 hapa në procesin e tarifës së përmirësimit të Manizales:

- 5. Përcaktimi i zonës së influencës.** INVAMA përcakton “zonën e influencës”, d.m.th., zona e përmirësimit ku do të ofrojë përfitimet projekti. Kriteret e përdorura për të përcaktuar zonën e influencës dhe masën e përfitimit përfshijnë afërsinë dhe aksesin te projekti, që mundëson përdorim më të madh të rrugës, duke rritur kështu vlerën e pronës të matur nga ndikimi i projektit tek vlerat e llogaritura dhe te kushtet ekonomike të pronës në zonë.

Për të ulur shumën mesatare të tarifës, bëhet përpjekje për të përfshirë numrin më të madh të mundshëm të parcelave brenda zonës së influencës. Kur tarifa financon disa projekte, kufijtë e të gjithë zonës së ndikimit përcaktohen duke mbivendosur secilën zonë të secilit projekt dhe duke i përshtatur ato për llogari të efekteve plotësuese të përfitimeve nga kombinimi i projekteve.

- 6. Llogaritja e përfitimit dhe krijimi i një harte të vlerës së shtuar sipas një kampioni parcelash.** Merrret një kampion parcelash, i cili të përfaqësojë karakteristikat dominuese jo-specifike të pronave në zonë. Madhësia e kampionit llogaritet statistikisht; zakonisht vlerësohen 100-200 prona, në varësi të madhësisë dhe heterogjenitetit të zonës së përmirësimit. Informacioni i mbledhur në këtë kampion përdoret për të krijuar hartën e vlerës së tokës para se të ndërtohet projekti. Më pas bëhet një hartë e dytë e vlerës së shtuar me vlera të reja të parashikuara të pronës dhe një hartë e tretë ku dalin diferencat në vlera mes hartës së parë dhe të dytë. Harta e tretë përdoret për të caktuar tarifën e përmirësimit.

- 7. Të vlerësohet përfitimi.** Për të përcaktuar vlerën e shtuar apo përfitimin e krijuar për një parcelë kryhen disa studime nga një grup profesionistësh (nga bashkia dhe/ose konsulentë): një studim ekonomik për të caktuar formulat për kriteret e vlerës së shtuar; studim për rrjetin rrugor për të përcaktuar përfitimin, të matur si ulja në distancën e udhëtimit për popullsinë në lagjet përkatëse; studim urban për të matur potencialin për përdorim të ndryshme të tokës në zonë; dhe një studim të pasurive të patundshme për të krahasuar dhe përcaktuar nivelin e përfitimit në zonat specifike. Për një projekt të fundit rrugor në Manizales, faktorët e përfitimit ishin: (a) më shumë lëvizshmëri, që përkthehet në shpejtësi më të madhe udhëtimi, shkurtim i kohës së udhëtimit, kosto më të ulëta operative të transportit, dhe cilësi më e lartë e jetës; (b) përfitime të përgjithshme të planifikimit urban, duke qenë se projektin normalizon rrjetin rrugor dhe racionalizon përdorimin e hapësirës publike; (c) ndryshimet e krijuara në përdorimin e tokës dhe nxitja e veprimtarive prodhuese dhe tregtare; (d) vlerë me e madhe tregu e pronave fqinje; (e) integriteti i projektit në strukturën urbane të qytetit; (f) optimizimi i qarkullimit dhe lëvizshmërisë; dhe, (g) rikuperimi i zonave të shkatërruara apo të dëmtuara

- 8. Të ndahet përfitimi.** Secilit nga faktorët e mëposhtëm jepet një koeficient: ndryshimi i mundshëm i përdorimit, që mund të krijojë rritje të vlerës edhe pse ndikon tek një numër i vogël parcelash (koef. 40%); përmirësimi i aksesit tek zonat me vlerë më të lartë ose zona tregtare (20%); kursime kohe udhëtimi gjatë orëve të pikut (20%); dhe ulje e ndotjes apo bllokimit në trafik në zona specifike ku ndodhin probleme të tilla (20%)

(Vijon)

Kutiza 8

Tarifat e Përmirësimit në Poloni dhe Kolumbi (vazhdim)

9. **Të përcaktohet niveli i pikës së kontaktit të përfitimit.** Zona me përmirësimin më të madh në të gjithë zonën e influencës njihet si “pika e referimit”. Kjo është parcela apo zona që përfiton më shumë nga projekti për shkak të bashkë-ndikimit të faktorëve më të rëndësishëm të vlerës së shtuar. Vlera e pritshme e shtuar llogaritet për këtë parcelë dhe përqindja korresponduese shumëzohet me vlerën fillestare të parcelës në treg. Mbi bazën e këtyre vlerave ndërtohet harta e vlerës së shtuar për të gjithë zonën e përfitimit. Studimet për disa qytete kolumbiane kanë konstatuar se projektet e rrugëve gjenerojnë një rritje mesatare të vlerës prej 10-15% brenda tre viteve pas përfundimit të projektit. Duke supozuar një rritje graduale prej 15% për parcelën “pikë referimi” me përfitimin më të lartë, na del se një parcelë me përfitim prej 70% ka një rritje të parashikuar të vlerës prej 10.5%.
10. **Të ndahet tarifa.** Me të përcaktuar koston e projektit dhe ndikimin e tij në vlerën e shtuar, INVAMA përcakton tarifën brenda zonës së influencës duke përdorur modelet e duhura të projektit. Qyteti Manizales përdor faktorët e përfitimit për të përcaktuar tarifën, si shumë qytete të tjera në Kolumbi. Metoda bazohet në përcaktimin e “zonës virtuale” që përftohet nga shumëzimi i faktorëve të vlerësuar, duke pasur parasysh karakteristikat e pronave, me nivelin e përfitimit dhe sipërfaqen fizike të parcelave. Kriteret për të përcaktuar faktorët e përfitimit me qëllim llogaritjen dhe vendosjen e tarifës mund të ndryshojnë, por pika e referimit është gjithmonë vlera totale e pronës bazuar në sipërfaqen e parcelës plus ndërtime.
11. **Të përcaktohet mundësia e pagesës.** Tarifa llogaritet duke marrë parasysh kapacitetin financiar të pronarëve, ndaj mund të vendoset në nivele të ndryshme sipas gjendjes social-ekonomike. Mundësia për të paguar bazohet tek të dhënat e mara nga sondazhet mbi të ardhurat dhe shpenzimet e familjeve. Në disa qytete bëhet një analizë krahasuese mes tarifës së përmirësimit dhe tarifave të tjera, si taksa e pasurisë apo tarifa e shërbimeve komunale që paguajnë pronarët.
12. **Të përcaktohet periudha e mbledhjes së tarifës.** Në Manizales, periudha e mbledhjes së tarifës në përgjithësi përkon me ekzekutimin e projektit. Periudha maksimale sipas ligjit në këtë vend është 5 vjet pas përfundimit të projektit.

Mund të argumentohet se tarifat e përmirësimit funksionojnë më mirë në Kolumbi se gjetkë në botë. Përdorimi i një tarife të tillë ka një histori të gjatë në Amerikën Latine dhe NJQV-të kanë kompetencat dhe kapacitetin për të bërë përshtatje periodike për të mbajtur në nivel të arsyeshëm këtë tarifë. Në vitet e fundit, sipas disa studimeve, zhvilluesit kanë ende dëshirë ta paguajnë këtë tarifë edhe pse pronarët e tokave janë më pak të predispozuar për të shitur pronën e tyre për shkak të ndikimit të perceptuar negativ të tarifës tek të ardhurat që presin të marrin prej saj.

3.8 Zonat e Vlerësimit të Veçantë

Zona e Vlerësimit të Veçantë (ZVV) është një mënyrë financimi për projekte specifike të përmirësimeve publike, në të cilën pronarët e pronave që përfitojnë direkt nga projekti duhet të ndajnë kostot e tij. Investimet publike vendore që financohen më së shumti nëpërmjet vlerësimeve të veçanta janë sistemet ujësjellës-kanalizime, shtrimi apo zgjerimi i rrugëve, ndërtimi i trotuareve, dhe ndriçimi i rrugëve. Edhe investime të tjera publike mund të financohet nëpërmjet vlerësimeve të veçanta, të tilla si parkimet, parqet, impiantet e trajtimit të ujërave të ndotur, shkollat dhe spitalet.

Mungesa e fondeve të NJQV-ve e bën të vështirë që këto të fundit të ofrojnë të gjitha veprat publike për të cilat kanë nevojë banorët. Kur pronarët e pronave duan investime të reja publike, ata mund të bëjnë kërkesë për një ZVV për të financuar dhe administruar atë. P.sh., supozojmë se një grup pronarësh duan që pronat e tyre të kenë lidhje me sistemin e ri të ujësjellësit. Ata i kërkojnë bashkisë të krijojë një ZVV. Bashkia, me miratimin e pjesës më të madhe të banorëve, shtrin tubacionet dhe më pas u cakton tarifën që duhet të paguajnë për një periudhë të caktuar vitesh pronarët që janë të lidhur direkt me sistemin e ri të ujësjellësit. Si alternativë, bashkia mund të propozojë një projekt të investimit publik, por vetëm nëse bien dakord pronarët e zonës për të krijuar një ZVV.

Legjislacioni për ZVV përcakton se kush ka të drejtë të kërkojnë nga bashkia krijimin e një ZVV-je. Këta mund të jenë shumica e pronarëve në zonën e propozuar apo votuesit e regjistruar që banojnë në zonën në fjalë apo edhe pronarët e pronave që përfaqësojnë shumicën e pronarëve të tokave në zonën në fjalë. Me t'u formuar ZVV, të gjithë pronarët e pronave apo votuesit përfshihen në zonë dhe i nënshtrohen tarifës edhe pse duan apo nuk duan ta mbështesin ZVV-në.

Tarifat (vlerësimet) e veçanta janë të pavarura nga taksa e pronës. Gjithsesi, në shumë raste, tarifa e veçantë faturohet dhe mbledhet çdo vit në një llogari të veçantë nga bashkia në të njëjtën kohë që faturohet dhe mbledhet edhe taksa e pasurisë.

3.8.1 Realizimi i përfitimeve të ZVV-së

Zona e Vlerësimit të Veçantë e zhvendos financimin e investimeve publikë nga të gjithë banorët dhe bizneset e bashkisë tek ata që përfitojnë në mënyrë të veçantë prej këtyre investimeve. Po ashtu, ZVV lidh drejtpërdrejt investimet publike me kostot e instalimit, që mund të lehtësojnë në vendimet racionale politike dhe kërkesën e llogarisë.

Për të realizuar këto përfitime, tarifat duhet të destinohen për investime publike dhe të mos përdoren për qëllime të tjera të përgjithshme. Në llogaritjen e tarifës duhet të përfshihen vetëm mbulimi i kostove të drejtpërdrejta dhe atyre të tërthorta. Tarifa duhet të jetë në atë nivel që të jetë i përballueshëm për ata që do ta paguajnë atë.

3.8.2 Hartimi i programit

Në përgjithësi, për krijimin e një ZVV kërkohet të vepohet si më poshtë:

1. Të fillohet me procesin.
2. Të përcaktohen kostot.
3. Të përcaktohen metoda e llogaritjes, kostot dhe afatet.
4. Të krijohet Zona e Vlerësimit të Veçantë.

Hapi 1. Të fillohet me procesin

ZVV mund të fillohet nga kryetari i bashkisë ose me kërkesë të një pronari, prona e të cilit do të përfshihet në zonën me vlerësim të veçantë. Për shembull, pronari që dëshiron të ndërmarrë nismën e ZVV-së, apo kryetari i bashkisë, duhet të marrin miratimin (me firmë) nga të paktën 51% e pronarëve në zonë sipas numrit të parcelave brenda zonës, apo të totalit të parcelave që janë përgjatë investimit për t'u kryer, në varësi të natyrës së projektit. P.sh., instalimi një tubacioni ujësjellës-kanalizime me të cilën do të lidhet çdo parcelë, numri i duhur i miratimit do të bazohet në numrin e parcelave. Për ndërtimin e trotuareve, ku parcelat më të mëdha do të kenë gjatësi më të madhe të trotuareve, numri i duhur i pronarëve për miratim është gjatësia totale e vijës me pamje nga trotuari.

Është me rëndësi të theksohet se është mjaft e thjeshtë të përcaktohet se kush do të përfitojë nga trotuari i ri, por më pak e thjeshtë për të përcaktuar të gjitha përfituesit, p.sh., të një parku publik. Në rastet ku një investim specifik mund të tërheqë më shumë përdorues nga jashtë zonës, kostoja e investimit duhet të ndahet mes ZVV-së dhe bashkisë.

Duhet të përcaktohet edhe një metodë e kundërshtimit të ZVV-së. Për shembull, nëse një pronar në zonën e propozuar për vlerësim të veçantë kundërshton ZVV-në, ai apo ajo duhet të marrë firmën e të paktën 51% të pronarëve në zonën e veçantë sipas numrit të parcelave në zonë apo të gjatësisë së fasadës së parcelave, në varësi të llojit të projektit, të cilët kundërshtojnë formimin e ZVV-së. Pas verifikimit të firmave nga bashkia, ZVV e propozuar duhet të braktiset.

Hapi 2. Të përcaktohen kostot

Pas marrjes së firmave që kërkojnë formimin e ZVV-së, kryetari i bashkisë udhëzon stafin të përgatisë një raport ku të përfshihen planet paraprake dhe një llogaritje e kostove dhe kohëzgjatjes së projektit. Në raport duhet të përfshihet edhe një shpjegim i nevojës së investimit dhe cila pjesë do të paguhet nëpërmjet vlerësimit të veçantë dhe cila pjesë, nëse ka, do të paguhet nga bashkia.

Hapi 3. Të përcaktohen metoda e llogaritjes, kostot dhe afatet

Në shpenzimet e ZVV-së mund të futen kostot e planeve të ndërtimit, shpronësimet, ndërgjegjësimi publik, shlyerja e huas dhe tarifat e ndërtimit dhe ato të shërbimeve juridike si dhe kosto të tjera që lidhen me projektin.

Ka dy metoda bazë për llogaritjen e kostove të projektit. Në metodën e parë, çdo prone i caktohet një përqindje e barabartë e kostove të projektit dhe çdo pronar paguan të njëjtën përqindje ndaj kostove të projektit. Metoda e dytë kërkon që çdo përqindje specifike e pronarit për t'u paguar për projektin të bazohet në madhësinë e fasadës përgjatë rrugës publike. Me këtë metodë, pronarët e parcelave më të mëdha paguajnë përqindje më të lartë të kostove të projektit sesa ata me sipërfaqe me të vogël. Është përgjegjësi e bashkisë të përcaktojë metodën më të drejtë të përcaktimit të kostos për çdo projekt të dhënë.

Në përgjithësi, bashkia nxjerr bono për të financuar një projekt apo për të paguar interesin e bonos së nxjerrë në emër të saj nga qeveria qendrore. Afati i bonove përcakton edhe koston e tarifës (vlerësimit) të veçantë dhe kohëzgjatjen e ZVV-vë. Për shembull, principali dhe interesi vjetor që duhet të paguajë bashkia për bonot së bashku me kostot e mundshme administrative ndahen me

numrin e pronarëve të përfshirë në ZVV. Kjo përbën edhe tarifën e veçantë për çdo pronar. Pronarët paguajnë deri në përfundimin e maturimit të bonos, zakonisht 10-20 vjet, kohë në të cilën nuk kërkohen të bëhen pagesa të tjera dhe ZVV ka përfunduar. Si alternativë, bashkia paguan të gjithë kostot e projektit nga fondet e saj të përgjithshme dhe negocion me pronarët për shlyerjen e investimit.

Nëse prona të tjera i shtohen ZVV-së, zakonisht nëpërmjet nënndarjes, tarifa vjetore llogaritet dhe përshtatet sipas numrit të pronave që shtohen. Bashkia faturon tarifën vjetore, shpesh së bashku me faturën e taksës së pronës, dhe kjo tarifë ka të njëjtat penalitete në rast vonese të pagesës apo mospagim nga pronarët.

Nëse tarifa e veçantë vjetore del se është e pamjaftueshme për të mbuluar kostot e investimit për të cilën u vendos, bashkia mund të caktojë një tarifë shtesë me kusht që të mos kalojë një shumë të caktuar, si 15% e tarifës së parë. Nëse edhe kjo tarifë tjetër nuk mjafton, atëherë diferenca mbulohet nga fondet e tjera të bashkisë.

Hapi 4. Të krijohet Zona e Vlerësimit të Veçantë

Bashkia krijon zyrtarisht ZVV-në nëpërmjet:

- Miratimit të përshkrimit të projektit
- Caktimit specifik të kufijve të ZVV-së
- Pranimit të kostove të parashikuara të projektit, të ndara në pjesë të ZVV dhe asaj që do të paguhet nga bashkia
- Orientimit të stafit vendor për të përgatitur dokumentet e ndërtimit dhe marrjes së ofertave
- Nxjerrjes së bonove dhe përcaktimit të numrit maksimal të pagesave vjetore për pronarët
- Certifikimit të kostos vjetore të tarifës për secilin pronar
- Organizimit të një dëgjese publike

4. REKOMANDIME

NJQV-të në Shqipëri duhet të vazhdojnë në rrugën e tyre drejt decentralizimit fiskal dhe qëndrueshmërisë financiare. Kjo do të thotë se NJQV-të kanë nevojë për më shumë të ardhura dhe kompetenca për rritjen e të ardhurave nga qeveria qendrore. Kjo do të thotë se ato duhet të përdorin më mirë të gjitha të ardhurave përmes planifikimit efektiv të territorit dhe menaxhimit financiar. Dhe kjo do të thotë që NJQV-të duhet të optimizojnë të ardhura nga investimet e tyre në vepra publike dhe t'i përdorin ato për të financuar infrastrukturën që nxit rritjen. Nëse zbatohen siç duhet, instrumentet financiare mund të ndihmojnë në financimin e investimeve publike për të prodhuar të ardhura të tjera për NJQV-të.

Pyetja se si duhet të zbatohet një instrument financiar ka qenë pjesë përbërëse e hartimit të këtij dokumenti politikash. Rekomandimet e mëposhtme synojnë të ofrojnë orientim praktik që nevojitet për të vënë në jetë me sukses gjashtë instrumentet financiare për zhvillimin tokës, të cilat nxisin rritjen e të ardhurave vendore dhe kanë efekte në rregullimin e tregut të tokës, mënyrën e zhvillimit të territorit dhe industrinë e strehimit.

Për secilin rekomandim do të nevojitet punë, kërkime dhe përpunime të mëtejshme nga qeveria qendrore dhe NJQV-të dhe partnerët e tyre nga sektori privat. Këto rekomandime nuk janë produkti përfundimtar, por një hap në drejtimin e duhur drejt krijimit të themeleve të forta për investimet në infrastrukturën vendore dhe menaxhimin e rritjes.

4.1 Rekomandimet kryesore

Rekomandimi 1:	Hapat e veprimit
-----------------------	-------------------------

Në këtë dokument trajtohen parakushtet dhe kapacitetet e nevojshme për të hartuar, zbatuar dhe monitoruar secilin nga gjashtë instrumentet financiare. Këto kërkesa bazë janë përmbledhur në formën e hapave konkrete dhe të lehta që përfshihen në seksionin e hartimit të programin për secilin instrument. Këta hapa përfaqësojnë përvojën nga rastet më të mira studimore botërore, qeveria shqiptare dhe ekspertët e Projektit PLGP dhe më së shumti nga shqyrtimi i legjislacionit përkatës të programeve të suksesshme për secilin nga instrumentet. Hapat e veprimit rekomandohen për t'u marrë parasysh dhe përdorur në hartimin, zbatimin dhe monitorimin e secilit instrument financiar.

Rekomandimi 2:	Shqyrtimi i legjislacionit mundësues
-----------------------	---

Nuk ka legjislacion të posaçëm për çdonjërin nga 6 instrumentet financiare të trajtuara në këtë dokument dhe ka referenca specifike për disa prej tyre në legjislacionin aktual të planifikimit të territorit. Duhet të vlerësohen politikat përkatëse dhe kuadri ligjor e rregullator për të identifikuar dhe adresuar mangësitë që ua vështirësojnë NJQV-ve zbatimin me sukses të kërkesave bazë të secilës prej këtyre gjashtë instrumente financiare.

Rekomandimi 3:**Të ardhurat e NJQV-ve**

Të ardhurat e siguruar nëpërmjet instrumenteve financiare të diskutuara në këtë dokument duhet të mbeten me NJQV-të dhe të mos kërkohet të ndahen me qeverinë qendrore. NJQV-të duket të kenë kompetencat për të gjeneruar dhe kontrolluar të ardhurat nga burimet e veta nëpërmjet instrumenteve financiare dhe t'i investojnë këto të ardhura në ofrimin e infrastrukturës vendore. Për më tepër këto lloj të ardhurash lidhen drejtpërdrejt me infrastrukturën dhe shërbimet vendore. Ky është edhe thelbi i përgjegjshmërisë dhe efikasitetit në decentralizim.

Rekomandimi 4:**Modeli i ardhurave nga burimet e veta vendore**

Të merret parasysh kuadri model i financimit, që jepet më poshtë, për optimizimin e të ardhurave nga burimet e veta për zhvillimin e infrastrukturës në zonat e synuar, të identifikuar në PPV. Zonat e synuara janë ato ku ndryshimet ligjore: (1) sjellin si rezultat ndryshim të kategorisë së përdorimit të tokës që rrit potencialisht edhe përfitimet për pronarët, ose (2) lejojnë që toka të zhvillohet me densitet më të lartë; ose, (3) rrisin vlerën e pronës. Në këto zona mund të përfshihen edhe ato me rritje të shpejtë, si zonat urbane me dendësi të lartë të popullsisë. Ky model mund të sigurojë se kontributet relative të qeverisë qendrore, bashkisë dhe zhvilluesve për infrastrukturën e re apo të përmirësuar në zonat e synuara janë të drejta dhe të arsyeshme. Ky model nuk përfshihet përdorimin e instrumenteve të tjera financiare të shtjelluara në këtë dokument.

1. Tarifa e ndikimit në infrastrukturë, që mblidhet me dhënien e lejes së ndërtimit, për të financuar infrastrukturën që lidhet drejtpërdrejtë me zhvillimin privat. Kjo infrastrukturë përfshin kanalizime, ujësjellës, parqe dhe vepra të tjera publike.
2. Tarifa e përmirësimit, për të kapur atë pjesë të rritjes së vlerës së pronës, për ri-investim publik në zonë.
3. Një tarifë vjetore, si mbitaksë ndaj taksës së pronës apo tarifë e veçantë e aplikuar tek të gjitha pronat në zonën, e synuar për t'u lëvruar më pas sipas miratimit të këshillit bashkiak.

4.2 Rekomandime mbështetëse

Rekomandimi 5:**Përdorimi i metodave të përgjegjshme të vlerësimit të pronës**

Është me rëndësi të madhe që vlerësimi i pronës, i bazuar në metoda të njohura dhe të përdorura në rang ndërkombëtar, të jetë pjesë e procesit të zakonshëm të vendimmarrjes për transaksionet e pasurive të paluajtshme dhe, rrjedhimisht, për hartimin dhe zbatimin e programeve të instrumenteve financiare të zhvillimit të tokës. Metodatat e vlerësimit të pronës të prezantuara në Shtojcën B të këtij dokumenti janë standarde dhe të pranueshme gjerësisht. Ato ofrojnë llogaritje objektive të vlerës dhe ndihmojnë në eliminimin e arbitraritetit në vendimet për blerjen, shitjen dhe vlerësimin e pronës dhe që mund të rrisin rrezikun, të shkaktojnë tronditje financiare, dhe pengojnë rritjen ekonomike.

Rekomandimi 6:**Informacione për praktikat më të mira të vlerësimit**

Përdorimi i vlerave të tregut dhe metodat e praktikave më të mira të vlerësimit për të kryer transaksionet, në përputhje me legjislacionin shqiptar dhe normat ndërkombëtare të financimit të investimeve, varet nga mbledhja metodike e të dhënave. Për të arritur tek vlerat e tregut duhet të mblidhen dhe analizohen të dhëna specifike me detaje të një parcele apo strukture të caktuar si dhe të dhëna të përgjithshme ekonomike kombëtare e vendore. NJQV-të kanë nevojë për këshilla të përgjithshme dhe ndarjen e informacionit për praktikat më të mira të vlerësimit të pronës dhe për çështje të tjera që lidhen me vlerësimin, përfshirë këtu:

- Asistencën me vlerësime tepër të vështira,
- Udhëzime e mbështetje me GIS për të hartografuar dhe analizuar zonat e synuara,
- Afatet e kostove për përdorim në përjasjen e kostos ndaj vlerës,
- Koeficientet e kapitalizimit për përdorim në përjasjen e të ardhurave ndaj vlerës,
- Shqyrtimin e kontratave nëse autoritetet vendore kontraktjnë firma privatë për disa detyra.

Rekomandimi 7:**Udhëzime për ankandet**

Të përcaktohen udhëzime të qarta për ankandet publike. Ankandet përshkruhen në programet e Intensitetit të Ndërtimit me Kushte dhe mund të dalin të nevojshme për programet e Transferimit të Drejtave të Zhvillimit. Ndryshimi mes të ardhurave të krijuara nga ankandi efikas në krahasime me ankandin e rastësishëm apo pa ankand fare është tepër i madh. Raportet e Bankës Botërore konstatuan se ankandet rritën të ardhurat nga shitja e tokës në Egjipt me dhjetëfish nga çmimi i mëparshëm administrativ i po të njëjtës tokë.

Rekomandimi 8:**Amendimi i taksës së ndikimit në infrastrukturë**

Të ndryshohet ligji për taksën e ndikimit në infrastrukturë për ndërtimet e reja në mënyrë që të përcaktojë: (1) qëllimin dhe kriteret e vendosjes së taksës; (2) metodologjinë për kalimin e kostove tek zhvilluesit, sipas ndikimit real të projektit; dhe, (3) kriteret për destinimin e të ardhurave për investime kapitale në infrastrukturë. Taksa e ndikimit në infrastrukturë për ndërtimet e reja rregullohet si nga Ligji 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” (Neni 46) ashtu edhe nga Ligji Nr. 9632/2006 “Për Sistemin e Taksave Vendore” (Neni 27). Këto ligje duket se kanë konflikt me njëra tjetrën dhe të dyja duhet të marrin parasysh amendimin e propozuar.

Rekomandimi 9:**Përkufizimi ligjor i vlerës së tregut**

Edhe pse rregulloret për instrumentet financiare përcaktojnë se vlerësimi i pronës duhet të bazohet në vlerën e tregut, duket se nuk ka një përkufizim të qartë dhe pa ekuivok të vlerës së tregut në legjislacionin shqiptar. Pa kuptuar qartë se si përkufizohet dhe interpretohet vlera e tregut, është e vështirë ta dimë me siguri gamën e vlerësimeve të pronës që mund të aplikohen ligjërisht në Shqipëri. P.sh., nuk është e qartë nëse programi i Brazilit për të Drejtat e Tregtueshme të Zhvillimit, në të cilin bashkia përcakton çmimin dysHEME të të drejtave të zhvillimit, do të ishte i ligjshëm në Shqipëri.

REFERENCAT DHE BURIME TË TJERA ME INTERES

Të përgjithshme/ Të gjitha

European Commission. "Instrument for Pre-Accession Assistance: Indicative Strategy Paper for Albania (2014-2020)" (European Commission: Brussels, 2014).

Hendricks, M. and Tonkin, A. "Land Value Capture Taxation (LVC/T) Scoping Study—Final Report" (UN-Habitat / Global Land Tool Network: Nairobi, 2010).

Ingram G. and Brandt, K., eds. Infrastructure and Land Policies (Lincoln Institute of Land Policy: Cambridge, 2013).

Ingram G. and Yu-Hung H., eds. Value Capture and Land Policies (Lincoln Institute of Land Policy: Cambridge, 2012).

Peterson, G. Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure (World Bank: Washington DC, 2009).

Walters, L. "Land Value Capture in Policy and Practice" (Brigham Young University: Provo, 2013).

_____. Land and Property Tax: A Policy Guide (UN-Habitat: Nairobi, 2011).

Taksa e ndikimit në infrastrukturë

Brueckner, J. "Infrastructure Financing and Urban Development: The Economics of Impact Fees", *Journal of Public Economics*, December 1997, Volume 66, Number 3, pp. 383-407.

_____. "Urban Sprawl: Lessons from Urban Economics" in *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs* (Brookings Institution: Washington, DC, 2001).

Burge, G. "The Effects of Development Impact Fees on Local Fiscal Conditions" in Municipal Revenues and Land Policies, eds. Ingram, G. and Yu-Hung H. (Lincoln Institute of Land Policy: Cambridge, 2010).

Carrion, C. and Libby, L. "Development Impact Fees: A Primer" (Ohio State University Policy Brief: Columbus, 2004).

Code of Laws of South Carolina, Title 6, Article 9, Chapter 1: *South Carolina Development Impact Fee Act*.

Town of Fort Mill, SC, *Development Impact Fees*, Code of Ordinances, Chapter 2, Article IV, Division 4.

Transferimi i të drejtës së zhvillimit

Cascade Land Conservancy. "A Resource Guide to Designing Transfer of Development Rights Programs in Washington State" (Washington State Department of Community, Trade, and Economic Development: Olympia, 2009).

Good, K. And Greenway, G. “Canadian Experience with Transfer of Development Credits” (Miistakis Institute: Calgary, 2008).

Higgins, N. “Transfer of Development Rights” (American Institute of City Planners: Chicago, 2001).

Lane R. “Transfer of Development Rights for Balanced Development”, *LandLines*: March 1998, Volume 10, Number 2, pp. 6-7.

Otto, K. “Smart Growth through the Transfer of Development Rights: A Selection of TDR Case Studies” (New Jersey Future: Camden, 2010).

New York State General City Law: Section 20-f. *Transfer of Development Rights*.

Intensiteti i Ndërtimit me Kushte

Town of Brighton, New York. *Incentive Zoning*. Brighton Town Code, Chapter 209, 2007.

Financimi përmes Vlerës së Rritur të Taksës së Pronës

Briffault, R. “The Most Popular Tool: Tax Increment Financing and the Political Economy of Local Government”, *University of Chicago Law Review*, Winter 2010, Volume 77, Number 1, pp. 65-95.

Greifer, N. An Elected Official’s Guide to Tax Increment Financing (Government Finance Officers Association: Chicago, 2007).

Johnson, S., Soden, D. And Sullivan, G. “Tax Increment Financing (TIF) Best Practices Study” (University of Texas at El Paso, 2002).

New Jersey Future. “Realizing the Promise: Transfer of Development Rights in New Jersey: A Report of the New Jersey TDR Statewide Policy Task Force” (New Jersey Future: Camden, 2010).

Wisconsin Department of Revenue. “An Intergovernmental/Private Partnership–Tax Incremental Finance (TIF)” (Wisconsin Department of Revenue: Madison, 2014).

Zonat e Zhvillimit të Biznesit

Bryant, S. And Howard, C. “Case Studies of Local Business and Community Districts” (Montgomery County, Maryland Office of Legislative Oversight: Rockville, 2015).

Williams, P. “Putting Place Management on a Statutory and Sustainable Footing in Albania, Technical Note 2” (the means: London, 2015).

Albanian American Development Foundation. “Proposal to Create Business Improvement District in Berat” (AADF: Tirana, 2013).

Devishi, Oltion, Entrepreneurship Program Manager and Troshani, Ridvan, BID Program Manager, Albanian American Development Foundation, *Personal Interview*, 20 November, 2015.

New York City Department of Small Business Services. “Starting a Business Improvement District: A Step-By-Step Guide” (City of New York: New York, 2002).

New York State General Municipal Law: Section 19-a. *Business Improvement Districts*.

Tarifat e Përmirësimit

Ballaney, S. “The Town Planning Mechanism in Gujarat, India” (World Bank Institute: Washington, DC, 2008).

Borrero Ochoa, O. “Betterment Levy in Colombia: Relevance, Procedures, and Social Acceptability”, *Land Lines*, April 2011, Volume 23, Number 2, pp. 14-19.

Gdesz, M. “Adjacency Levies in Poland: Main Problems”, Paper presented at Global Spatial Data Infrastructure Conference, Cairo, 2005.

Zonat e Vlerësimit të Veçantë

American Association of State Highway and Transportation Officials. *Model Special Assessment District Act* (accessed 11/12/15 at www.transportation-finance.org/pdf/funding_financing/legislation_regulations/state_local_legislation/SPECIALASSESSMENT_DISTRICTACT.pdf).

Senate Local Government Committee. “What’s So Special about Special Districts?: A Citizen’s Guide to Special Districts in California”, (California State Senate Local Government Committee: Pasadena, 2010).

Metodat e Vlerësimit të Pronës

Folger, J. “What You Should Know About Real Estate Valuation”, *Investopedia* (accessed 11/12/15 at www.investopedia.com/articles/realestate/12/real-estate-valuation.asp?header_alt=true).

Urban LandMark/UKaid. “Improving Access to the City through Value Capture”, (Urban LandMark: Pretoria, 2012).

Wyatt P. Property Valuation (John Wiley & Sons: Chichester, 2013).

SHTOJCA A. KRAHASIMI I INSTRUMENTEVE FINANCIARE PËR ZHVILLIMIN E TOKËS

INSTRUMENT	PËRSHKRIMI	KËRKESAT KRYESORE	VËSHIRËSIA E PËRGJITHSHME
Transferimi i të drejtave të Zhvillimit	Pronarët shesin të drejta zhvillimi nga toka e tyre për zhvillues ose të interesuar të tjerë që mund t'i përdorin këto të drejta për të rritur intensitetin e një zhvillimi tjetër (banim) në një tjetër zonë të caktuar; transaksionet mes blerësve dhe shitësve bëhen me vullnetin e tyre të lirë.	Inventari i pronave të tokës, vlerësim efikas dhe caktim të çmimit sipas tregut, dhe vendime strategjike për rritjen vendore në vende të ndryshme; duhet të bëhen përshtatje praktike me ndryshimin e kushteve të tregut; duhet udhëheqje e fortë për të mundësuar përdorim dhe ekzekutim rigoroz të programit.	Nevojiten kompetenca teknike dhe staf për vlerësim të vazhdueshëm; mund të jetë e vështirë të caktohen çmimet dhe formulat për të drejtat e zhvillimit; sfida për të hartuar përjasje të thjeshta që kapin konceptin bazë të menaxhimit të rritjes pa e mbytur me kërkesa teknike.
Intensiteti i Ndërtimit me Kushte	Zhvilluesi instalon përmirësime “publike” në kantier ose jashtë tij me shpenzimet e veta, ose ofron pagesë në këmbim të ndërtimit me intensitet më të lartë; mund të përshpejtojnë investime private për nevoja të rëndësishme të komunitetit.	Rregulla të qarta dhe transparente; kapacitete planifikimi dhe zbatimi për të lidhur investimet e zhvilluesit me nevojat publike; procedurat konkurruese për përzgjedhjen e zhvilluesit kanë shumë rëndësi për zbatimin e drejtë dhe krijimin e të ardhurave vendore.	Më e thjeshtë nga pjesa më e madhe e formave të tjera të partneritetit publik-privat; rrezik nga pakte jo-transparente apo të korruptuar mes NJQV-së dhe zhvilluesit.

INSTRUMENT	PËRSHKRIMI	KËRKESAT KRYESORE	VËSHTIRËSIA E PËRGJITHSHME
Financimi përmes Vlerës së Rritur të Taksës së Pasurisë	NJQV-të tatojnë rritjen e vlerës së tokës që vjen nga investimet publike në një zonë të caktuar e i përdorin këto fonde për të financuar këto përmirësime; një nga të paktat instrumente financiare të disponueshme për zona të varfra që kanë nevojë për zhvillim apo rizhvillim.	Sistem i taksës së pronës i bazuar në vlerën e tregut që rregullohet dhe administrohet lokalisht; është mirë që NJQV të ketë aftësinë për të lëshuar bono apo të marrë hua; proces efikas dhe të saktë për vlerësimin e tokës.	Kërkohen burime të vazhdueshme personeli; gjithësi, rikuperimi i kostove të një investimi specifik në infrastrukturë kërkon kompetenca teknike për të vlerësuar me kujdes vlerat aktuale e të ardhshme të pronës si dhe kostot dhe të ardhurat aktuale e të ardhshme të programit.
Zonat e Zhvillimit të Biznesit	Tregtarët, pronarët si dhe qiramarrësit, nëpërmjet një tarife vjetore, paguajnë koston e shërbimeve shtesë dhe përmirësimeve që u bëhen hapësirave publike për të përmirësuar kushtet fizike dhe ato të biznesit në zonat e tyre.	Shumica e bizneseve duhet të jenë të suksesshme; shumë pak vende të pazëna; mbështetje nga bashkia dhe marrëveshje për të punuar në hapësira kryesore publike.	Kufizim në përfshirjen e NJQV-së; gjithësi, NJQV-të duhet të kenë një qasje strategjike dhe të koordinuar kur punojnë me ZZB; NJQV-të mund të caktojnë standarde për shërbimet e ofruara nga ZZB.
Tarifat e Përmirësimit	Tarifë për rritjen e vlerës në treg të pronës në sajë të investimit publik apo ndryshimit të përdorimit të tokës.	Aftësia e bashkisë për të llogaritur vlerën e pronës para dhe pas ndryshimit; dialog me pronarët për t'i bindur se tarifa që duhet të paguajnë nuk është "thjesht një taksë më shumë".	Mund të jetë e vështirë dhe të kushtojë administrimi i saj parcelë më parcelë.

INSTRUMENT	PËRSHKRIMI	KËRKESAT KRYESORE	VËSHIRËSIA E PËRGJITHSHME
Zonat e Vlerësimit të Veçantë	Bashkia financon investimet në infrastrukturë publike duke shpërndarë koston e projektit tek ata pronarë që përfitojnë drejtpërsëdrejti prej saj.	Është mira që bashkia të ketë mundësi të marrë hua; aftësia e pronarëve për të paguar.	Teknikisht një nga alternativat më të drejtpërdrejta.
Taksa e ndikimit në infrastrukturë	Taksë mbi vlerës e investimit të ri privat në zhvillim; vlerësuar në kohën e dhënies së lejes për të ndërtuar, me qëllim zbutjen e ndikimit të zhvillimit në infrastrukturën publike.	Rregullore të qarta; kapacitet për planifikim dhe zbatim për të identifikuar kostot infrastrukturore të zhvillimit specifik	Relativisht e drejtpërdrejtë.
Të gjitha	Metoda të financimit të infrastrukturë publike vendore dhe shërbimeve përkatëse nëpërmjet kapjes së vlerës së tokës (TDZH, FVRT, tarifë përmirësimi) apo rikuperimit të koston (INK, ZZB, ZVV, taksa e ndikimit në infrastrukturë) edhe pse dallimi mes tyre nuk është gjithmonë i prerë e i qartë.	Realizimi i ndërgjegjësimit publik sa më i shpeshtë dhe i gjithanshëm; udhëheqje e fortë politike; respektimi i planit të përgjithshëm vendor të territorit; procedura efikase e transparente të menaxhimit financiar; trajnimi i duhur për politikëbërësit, administratorët, zhvilluesit dhe qytetarët.	Instrumente e rikuperimit dhe ndarjes së kostove janë më të thjeshta për t'u zbatuar e mbështetur nga NJQV-të sesa ato instrumente të krijuara për kapjen e vlerës së tokës, sipas përvojës së përgjithshme ndërkombëtare.

SHTOJCA B. METODAT BAZË TË VLERËSIMIT TË PRONËS

Duke qenë se të gjitha instrumentet financiare të shtjelluara në këtë dokument synojnë të kapin një pjesë të vlerës financiare të shtuar tek pronat private nga investimet në infrastrukturën publike dhe duke marrë parasysh se legjislacioni shqiptar për instrumentet financiare e përcakton “vlerën” si “vlera e tregut”, ka rëndësi që të llogarisim me saktësi vlerën e tregut të pronës.

Më poshtë jepen disa metoda bazë të njohura dhe pranuar në nivel ndërkombëtar për vlerësimin e pronave. Të gjitha metodat janë modele matematikore të realitetit. Ato bazohen në vëzhgime shumë-vjeçare të tregjeve aktuale të pronave të patundshme në shumë vende dhe në shumë vite mbledhje dhe analizim të dhënash për shitjen e parcelave dhe ndërtesave.

Shembujt e mëposhtëm duhet të përdoren kryesisht si pararendës të vlerësimeve të mëtejshme. Ato ofrojnë llogaritje të shpejtë të vlerës së tregut. Gjithsesi, në shumë raste, ato sigurojnë informacion të përshtatshëm për t’u marrë parasysh nga hartuesit e politikave dhe drejtuesit në planet e tyre paraprake dhe zhvillimore dhe për të negociuar me zhvilluesit dhe pronarët për të kapur vlerën e përfitimit publik.

Jepen orientime të përgjithshme kur metodat kanë zbatim të përgjithshëm, edhe pse nuk ka rregulla fikse. Në fakt, është gjithmonë mirë të përdoren më shumë se një metodë, nëse është e mundur, për të kontrolluar rezultatet e njëra-tjetres.

Metoda e krahasimit të shitjes

Metoda e krahasimit të shitjes bazohet në supozimin se asnjë blerës nuk do të paguante më shumë për një pronë sa ç’mund të shiten pronat e tjera të ngjashme (të krahasueshme) me të. Është një llogaritje e vlerës e nxjerrë nga krahasimi i një prone të caktuar me pronat të tjera të shitura kohët e fundit dhe që kanë tipare të përbashkëta. Kjo metodë përdoret më shpesh në vlerësimin e strukturave të vogla dhe tokave të pazhvilluara.

Hapi 1. Të mblidhen të dhëna për shitjen e pronave me të njëjtën madhësi dhe vendndodhje të shitura kohët e fundit, përfshirë këtu informacion për çmimin dhe karakteristikat e pronave.

Hapi 2. Të identifikohen karakteristikat e pronave, që mund të ndikojnë në vlerën e tyre, si moshë, kushtet e ndërtesave, numri i dhomave, madhësia e parcelës dhe mundësitë për parkim.

Hapi 3. Të llogaritet vlera e tregut.

Analizë. Çfarë vlere ka Prona D? Analiza tregon se kohët e fundit janë shitur edhe tre prona të tjera (A, B dhe C). Këto prona janë shumë pak të ndryshme, por të ngjashme, me njëra tjetrën. Prona D është paksa më e re, me një sipërfaqe pak më të madhe të ndërtesës dhe me parkim. Vlerësuesi, sipas përvojës së tij, e ka llogaritur çmimin e shitjes, ose vlerën e tregut, në 6 milionë lekë.

Tabela 1. Metoda e krahasimit të shitjes

Karakteristikat e pronës	Prona A	Prona B	Prona C	Prona D
Sip. e pronës (m ²)	800	750	770	750
Sip. e ndërtimit (m ²)	100	105	125	110
Numri i dhomave	6	5	6	5
Vende parkimi	0	1	0	1
Mosha	50	45	47	40
Çmimi i shitjes (Lekë)	4.54 milionë	5.56 milionë	5.70 milionë	???

Metoda e kostos

Metoda e kostos bazohet në supozimin se asnjë blerës nuk do të paguajë më shumë për një pronë ekzistuese të përmirësuar (d.m.th., tokë dhe ndërtesë) se sa do të kushtonte për të blerë një parcelë të ngjashme të pazhvilluar dhe për të ndërtuar një ndërtesë në të që ofron funksionalitet të ngjashëm. Kjo është një llogaritje veçantë e vlerës së tokës, ndërtimit, dhe çdo përmirësimiqë mund të bëhet në vend, duke llogaritur edhe amortizimin, humbje në vlerën e një ndërtese dhe të përmirësimeve për shkak të përkeqësimit fizik apo faktorëve të tjerë negativë. Kur përfshihen disa struktura, llogariten vlerat e strukturave të veçanta dhe të tokës dhe pastaj mblidhen së bashku për të arritur në një vlerë për të gjithë pronën. Metoda e kostos përdoret zakonisht për pronat që nuk shiten shpesh apo nuk krijojnë të ardhura, të tilla si ndërtesat qeveritare, shkolla, objekte fetare, spitale, etj.

Hapi 1. Të llogaritet kostoja e tokës sikur ajo të ishte e pazhvilluar. Mund të përdoret metoda e krahasimit të shitjes duke qenë se toka nuk mund të amortizohet.

Hapi 2. Të llogaritet kostoja aktuale e ndërtimit të ndërtesës (ndërtesave) dhe të infrastrukturës si dhe përmirësimeve përkatëse në terren. Mënyrat më të zakonshme për të llogaritur kostot e ndërtimit janë: (1) kostoja për metër katror për të ndërtuar struktura të ngjashme të ndërtuara kohët e fundit shumëzohet me numrin e metrave katrorë në ndërtesën që po analizohet; (2) llogaritet totali i kostos për njësi e mobilimit dhe instalimit të secilit komponent të ndërtimit (haku i punës dhe materialet), të tilla si dritare, hidrauliku, trotuari, etj.; (3) llogaritje e detajuar e sasive të materialeve, pajisjeve, kohës së punës, dhe kostove të tjera për të zëvendësuar ndërtesën që po analizohet.

Hapi 3. Të llogaritet koeficienti i amortizimit. Ky i fundit është një nga faktorët që mund të ndikojë negativisht në vlerën e ndërtesës dhe mund të jetë dëmtimi fizik, mirëmbajtje e dobët, tipare të projektimit që nuk dëshirohen më, mungesa e lehtësirave, vendndodhja e padëshiruar, etj.

Hapi 4. Të zbritet amortizimi nga kostot e llogaritura të ndërtimit.

Hapi 5. Të llogaritet vlera e tregut. Kjo është kostoja për të zëvendësuar funksionalitetin e ndërtesës në tregun aktual duke përdorur standardet dhe metodat aktuale të ndërtimit.

Analizë. Prona ka një ndërtesë 10-vjeçare me një jetëgjatësi që pritet të jetë 50 vjet para se të bëhet e papërdorshme nga ana funksionale. Ka edhe investime të tjera në vend, si trotuare, parkim të asfaltuar, dhe ndriçim. Edhe këto merren në konsideratë në analizën, që përmbledhet në tabelën e mëposhtme:

Tabela 2. Metoda e kostos

Kostoja e tokës	Lekë	5.000.000
Kostoja e ndërtesës	Lekë	100.000.000
Ulja e amortizimit (10 vjet)	Lekë	(10.000.000)
Përmirësime të tjera në terren / infrastrukturë	Lekë	3.500.000
Ulja e amortizimit	Lekë	(350.000)
Totali i kostos së zëvendësimit (vlera e tregut)	Lekë	98.150.000

Metoda e vlerësimit me vlerën e mbetur (Vlerësimi i tokës me potencial zhvillimi)

Metoda e vlerësimit me vlerën e mbetur bazohet në supozimin se asnjë blerës nuk do të paguajë më shumë për një parcelë toke sesa totali i të ardhurave që mund të gjenerohet nga zhvillimi në parcelën në fjalë, minus kostot për ndërtimin e zhvillimit dhe fitimeve të synuara. Kështu, kjo metodë vlerëson potencialin e zhvillimit të tokës, përcaktuar si shuma që mund të paguajë zhvilluesi për një parcelë toke dhe që ende të mund të nxjerrë një fitim të arsyeshëm nga zhvillimi i saj. Metoda e vlerësimit me vlerën e mbetur përdoret shpesh për të vlerësuar nëse projekti i zhvillimit është financiarisht me përfitime. Kur krahasohet me vlerën e të njëjtës tokë në mungesë të zhvillimit apo zhvillimit të mundshëm, ajo mund të japë një llogari të vlerës së “mbetur” apo të tepricës shtesë që zhvillimi i shton tokës në vlerën e saj.

Hapi 1. Të llogaritet vlera e zhvillimit të përfunduar. Në përgjithësi ky është çmimi i shitjes apo çmimi i reklamuar i shitjes.

Hapi 2. Të zbriten kostot e zhvillimit (ndërtimi, shpenzime, financa, etj.).

Hapi 3. Të zbritet përfitimi i kërkuar i zhvilluesit.

Hapi 4. Ajo që mbetet është vlera e tokës/parcelës.

Analizë. Në skenarin më poshtë, një zhvillues dëshiron të blejë një parcelë toke me sipërfaqe pesë hektarë për të ndërtuar një projekt banimi me 100 apartamente. Cila është vlera e tregut e kësaj parcele? Sipas metodës të vlerësimit me vlerën e mbetur, zhvilluesi do të paguajë maksimumi 18 milionë lekë për parcelë. Nëse ai paguan më shumë, fitimet e tij do të bien dhe përfitimet financiare nuk do të konsiderohen si të mjaftueshëm duke pasur parasysh rreziqet e përfshira. Me fjalë të tjera, nuk do të konsiderohet si projekt i realizueshëm me atë çmim dhe zhvilluesi nuk do ta blejë tokën. Në të njëjtën kohë, pronari i pronës nuk do ta shesë tokën për më pak, sepse një tjetër zhvillues do të jetë përgatitur të paguajë 18 milionë lekë. Prandaj, vlera e tregut e kësaj prone është lekë 18 milionë. (Lutemi kini parasysh se ekuacioni mund të riorganizohet për të vlerësuar fitimin e zhvilluesit në rast se dihet kostoja e tokës.)

Tabela 3. Metoda e vlerësimit me vlerën e mbetur (Vlerësimi i tokës me potencial zhvillimi)

Skenari	Llogaritjet
1. Zhvilluesi dëshiron të blejë pesë hektarë tokë për të ndërtuar 100 apartamente.	
2. Çdo apartament mund të shitet 1.500.000 lekë	Çmimi i shitjes / Apartament Lekë 1.500.000
3. Kostoja e ndërtimit të çdo apartamenti është 1.200.000 lekë (pa përfshirë tokën)	Zbritja e kostos totale të zhvillimi / Apartament (1.200.000)
4. Zhvilluesi synon 10% fitim	Zbritja e fitimit / Apartament (120.000)
<i>Cila është vlera e tokës në treg? Çfarë çmimi do të paguajë zhvilluesi për tokën? Me çfarë çmimi do ta shesë tokën pronari i saj?</i>	Shuma e mbetur për t'u paguar për tokën / ApartamentLekë 180.000
	Lekë 180.000 /apt. x 100 Apt. Lekë 18.000.000

Metoda e vlerësimit me vlerën e mbetur(Plani i Detajuar Vendor - PDV)

Neni 22.14 i Ligjit nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” thotë se “Procesi i hartimit të PDV-së shoqërohet nga përgatitja e studimit paraprak të fizibilitetit, ku llogariten *përqindjet e përfitimeve nga zhvillimi, në mënyrë të drejtë dhe proporcionale me kostot dhe kontributin në zhvillim.* Metoda e vlerësimit me mbetje mund të përdoret si bazë për llogaritjen e rritjes së vlerës së tokës, sipas dispozitave të ligjit.

Hapi 1. Të identifikohet zona subjekt i Planit të Detajuar Vendor

Hapi 2. Të merren vlerat ekzistuese të tokës.

Hapi 3. Të kryhet një analizë paraprake e fizibilitetit

Hapi 4. Të llogaritet mbetja e vlerësë tokës sipas potencialit të zhvillimit

Hapi 5. Të llogaritet diferenca mes mbetjes së vlerës së tokës dhe vlerës aktuale të tokës. Kjo është rritja e vlerës së tokës.

Analizë. Në skenarin e mëposhtëm, po hartohet një PDV për një parcelë toke 10 ha të pazhvilluar. Zhvilluesi propozon të ndërtojë 200 apartamente në pronë dhe studimi tregon se kjo është e realizueshme. Cila është vlera e zhvillimit të propozuar që mund t'i shtohet vlerës aktuale të tokës? Bashkia duhet të përcaktojë % e vlerës që duhet t'i shkojë zhvilluesit dhe përqindjen që duhet të merret për të mirën publike.

Tabela 4. Metoda e vlerësimit me mbetje (Plani i Detajuar Vendor - PDV)

Skenari	Llogaritjet
1. Po hartohet një PDV për një parcelë toke 10 ha të pazhvilluar .	10 ha = 100.000 m ²
2. Studimi tregon se në këtë parcelë mund të ndërtohen 200 apartamente dhe secili prej tyre mund të shitet për 1.000.000 lekë.	Çmimi i shitjes / Apartament Lekë 1.000.000
3. Kostoja e ndërtimit të çdo apartamenti është 850.000 lekë (pa përfshirë tokën)	Zbritja e kostos totale të zhvillimi / Apartament (850.000)
4. Zhvilluesi synon 10% fitim	Zbritja e fitimit / Apartament (85.000)
5. Shuma e mbetur për t'u paguar për tokën për apartament.	Shuma e mbetur për t'u paguar për tokën / Apartament Lekë 65.000
6. Vlera e tokës së zhvilluar për metër katror	Lekë65.000 / Apt. x 200 Apt. = Lekë13Milionë ÷ 100.000 m ² = Lekë130 / m ² Vlera e tokës së zhvilluar Lekë 130 / m ²
7. Kosto aktuale e tokës pa zhvillim është 30 lekë /m ²	Zbritja e vlerës aktuale të tokës (30 / m ²)
8. Vlera e shtuar nga zhvillimi	Vlera e rritur Lekë 100 / m ²

Metoda e kapitalizimit të të ardhurave (pronat që gjenerojnë të ardhura të mira)

Metoda e kapitalizimit të të ardhurave bazohet në supozimit se të gjitha pronat përfaqësojnë një investim dhe asnjë blerës nuk do të paguante më shumë për një pronë sesa të ardhurat nga qiraja që mund të sigurohen nga prona me një koeficient të caktuar të shlyerjes. Kështu, kjo është një llogaritje e vlerës së pronës bazuar në qarkullimin e parasë. Kjo metodë përdoret për të përcaktuar vlerën e tregut, ose kapitalizimin, e pronave të mëdha industriale, rezidenciale, tregtare që sigurojnë të ardhura të mira.

Hapi 1. Të llogaritet totali i të ardhurave vjetore. Kjo mund të jetë kryesisht të ardhurat nga qiraja (e apartamenteve, zyrave, hapësirave, dyqaneve, vendeve të parkimit, bankomate, etj.)

Hapi 2. Të zbritet koeficienti i mosshfrytëzimi (i llogaritur zakonisht në 5% të ardhurave nga qiraja).

Hapi 3. Të zbritet totali i shpenzimeve vjetore operative (taksat, dritat, ujit, tarifat e mirëmbajtjes, etj.). Kjo do të na japë të ardhurat neto operative. (Lutemi kini parasysh se shpenzimet operative për prona rezidenciale të cilësisë së lartë janë zakonisht 35% e të ardhurave.)

Hapi 4. Të pjesëtohen të ardhurat neto operative me koeficientin e kapitalizimit për të përcaktuar vlerën në treg të pronës.

Hapi 5. Të zbritet totali i kostos së zhvillimit nga vlera e tregut.

Hapi 6. Të zbritet fitimi i synuar i zhvilluesit. Kjo do të na japë shumën e disponueshme në përfitim të publikut.

Analizë. Një zhvillues propozon për të ndërtuar një kompleks me 500njësi apartamente me cilësi të lartë nëpërmjet një programi të Intensitetit të Ndërtimi me Kushte. Në mënyrë që të ndërtojë me intensitet më të lartë, zhvilluesit i duhet të financojë një vepër publike. Sa duhet të jetë vlera e kësaj veprë? Si pjesë e aplikimit në programin INK, zhvilluesi iu kërkua t'i paraqiste bashkisë një proformë, apo vlerësim të performancës financiare të projektit. Proformat përdoren ndërkombëtarisht dhe në to përfshihen vlerësime të hollësishme të shpenzimeve të një projekti dhe të ardhurave dhe fitimit të pritur. Bashkia ka përcaktuar se norma e kapitalizimit për një ndërtesë të klasit të parë të banimit në zonën e caktuar për INK është 5.0%. (Shih seksionin mbi normat e kapitalizimit.) Nga analiza e informacionit financiar të dhënë nga zhvilluesi konstatohet se për vepra publike janë në dispozicion 425.000.000 Lekë dhe kjo përbën edhe bazën e bisedimeve mes zhvilluesit dhe bashkisë.

Tabela 5. Metoda e kapitalizimit të të ardhurave (pronat që gjenerojnë të ardhura të mira)

Të ardhurat vjetore nga qiraja nga apartamente kur ndërtesa është dhënë e gjitha me qira (këto janë të ardhurat e vetme të ndërtimit)	Lekë	1.700.000.000
Zbritje e mosshfrytëzimit (5%)	Lekë	(85.000.000)
Zbritje e shpenzimeve vjetore operative	Lekë	(480.000.000)
Të ardhura neto operative	Lekë	1.135.000.000
Koeficienti i kapitalizimit		5.0%
Vlera në treg e pronës (të ardhura neto operative / koef. i kapitalizimit)	Lekë	22.700.000.000
Zbritje e totalit të kostos së zhvillimit	Lekë	20.250.000.000
Zbritje e fitimit të synuar të zhvilluesit (10%)	Lekë	(2.025.000.000)
Diferenca e disponueshme për investime publike	Lekë	425.000.000

Metoda e kapitalizimit të të ardhurave (Pronat e vogla)

Për të llogaritur vlerën e tregut të pronave që sigurojnë të ardhura të pakta mund të përdoret një matës i quajtur Shumëfishuesi i të Ardhurave Neto (SAN). Ky matës lidh çmimin e shitjes së një prone me të ardhurat e saj vjetore nga qiraja. SAN nuk është përqindje, por shumëfishues. Ashtu si edhe koeficienti i kapitalizimit, SAN është i ndryshëm për grupe të ndryshme pronash në zona të ndryshme. Ndryshe nga koeficienti i kapitalizimit, SAN nuk llogarit shpenzimet operative.

Hapi 1. Të zgjidhen të ardhurat nga shitja dhe qiraja nga të paktën tre prona që janë të ngjashme për sa i përket sipërfaqes, vendndodhjes, çmimit, qirasë, dhe të përcaktohet çmimi mesatar i shitjes dhe mesatarja e të ardhurave vjetore nga qiraja.

Hapi 2. Të llogaritet Shumëfishuesi i të Ardhurave Neto duke pjesëtuar çmimin mesatar të shitjes me të ardhurat mesatare vjetore nga qiraja.

Hapi 3. Të shumëzohen të ardhurat nga qiraja, apo potenciali i të ardhurave nga qiraja, të një prone të caktuar me SAN për të marrë vlerën në treg të pronës.

Analizë. Një pronë e caktuar fitoi 145,000 lekë të ardhura nga qiraja vjetore, por vlera e saj në treg nuk është e qartë. U bë një krahasim i informacionit të shitjeve dhe qiranë për katër prona të ngjashme në zonën në fjalë dhe u llogarit Shumëfishuesi i të Ardhurave Neto. Vlera e tregut për pronën në fjalë u përcaktua duke aplikuar Shumëfishuesin e të Ardhurave Neto.

Tabela 6. Shumëfishuesi i të ardhurave neto

	Prona A	Prona B	Prona C	Prona D
Çmimi i shitjes (vlera e tregut)	Lekë 12.800.000	Lekë 13.500.000	Lekë 13.100.000	Lekë 13.000.000
Të ardhura vjetore nga qiraja	Lekë 140.000	Lekë 160.000	Lekë 150.000	Lekë 140.000
Çmimi mesatar i shitjes (pronat A-D)	Lekë 13.100.000			
Mesatarja e të ardhurave vjetore nga qiraja (pronat A-D)	Lekë 147.500			
Shumëfishuesi i të ardhurave neto (çmimi mes. i shitjes/ të ardh. mes. nga qira.)	88.8			
Vlera e tregut e pronës në fjalë (të ardhurat vjetore nga qiraja 145.000lekë x shumëfishuesi i të ardhurave neto)	Lekë 12.876.000			

Koeficienti i kapitalizimit

Koeficienti i kapitalizimit (koef. kap) është një nga metoda më popullore dhe më të fuqishme të matjes që përdorin financierët, zhvilluesit, agjencitë imobilare, dhe zyrtarët shtetërorë për të vlerësuar pronën. Fatmirësisht, kjo është edhe një nga metodat më të thjeshta për t'u llogaritur dhe aplikuar. UN Habitat rekomandon që Shqipëri të dhe vendet e tjera në zhvillim të përdorin këtë metodë kur duan të zbatojnë instrumente financiare për zhvillimin e tokës.⁸ Koeficienti i kapitalizimit shprehet si përqindje dhe llogaritet si më poshtë:

$$\text{Koef. kap.} = \frac{\text{të ardhura neto operative}}{\text{çmimi i shitjes}}$$

Të ardhurat operative neto (AON) janë të ardhurat që siguron prona në vit (kryesisht nga qiraja) minus shpenzimet vjetore. Ato llogariten para borxhit dhe nuk përfshijnë shpenzimet kolaterale.

Për shembull, nëse AON është 1.000.000 lekë dhe çmimi i shitjes është 10.000.000 lekë, atëherë koeficienti i kapitalizimit është 10% (1.000.000 / 10.000.000). Ky koeficient llogaritet për kategori pronash (p.sh., banim, zyrë, industri, hotel); për të ardhurat që sigurojnë ato (p.sh., qira super e mirë, qira e lartë, mesatare) dhe për vendndodhjen (p.sh., qendra e Tiranës, Durrësit, Elbasanit).

Vlerësuesit profesionistë, bankierët, konsulentët apo punonjësit e shtetit në përgjithësi analizojnë informacionin e shitjeve dhe të të ardhurave për prona të ngjashme në një zonë të caktuar tregu dhe llogarisin koeficientin e kapitalizimit. Për shembull, një ndërtesë banimi në qendër të Tiranës që ka çmime tepër të larta qiraje mund të ketë një koeficient kapitalizimit 4%, një zyrë luksi 8%, një hotel luksi 14%. Këta koeficientë më pas aplikohen për të gjitha ndërtimet e ngjashme në qendër të Tiranës.

Koeficienti i kapitalizimit është masë për rrezikun e investimit; d.m.th., sa më i lartë risku që zhvillimi të mos sigurojë fitime të përshtatshme financiare, aq më i lartë koeficienti i kapitalizimit.

P.sh., hotelet në përgjithësi kanë koeficient kapitalizimi më të lartë se zyrat, sepse administrimi i hotelit lidhet drejtpërsëdrejti me udhëtimet, turizmin dhe me atë që ndodh në ekonominë vendore, kombëtare e ndërkombëtare. Apartamentet e banimit kanë në përgjithësi risk më të ulët dhe, rrjedhimisht, edhe koeficient kapitalizimi më të ulët.

Edhe vendndodhja është faktor i rëndësishëm në përcaktimin e koeficienti të kapitalizimit. P.sh., një ndërtesë në qendër të Tiranës ka koeficient kapitalizimit më të ulët se e njëjta ndërtesë në Berat. Tirana ka më shumë banorë dhe qiratë janë më të larta, ndaj edhe risku i zhvillimit është më i ulët. Sa më i lartë risku, aq më i lartë koeficienti i kapitalizimit dhe kjo ul vlerën e pronës. Diferenca mes 4% dhe 12% e koeficientit të kapitalizimit përbën në fakt një diferencë tepër të madhe në vlerën e pronës. Po ashtu, me rritjen e moshës së pronës dhe të shpenzimeve të mirëmbajtjes, bien të ardhurat operative neto dhe rritet koeficienti i kapitalizimit.

Me pak fjalë, koeficienti i kapitalizimit pasqyron tendencat e tregut. Ky koeficient është njësi matëse që kap llojin e pronës, vendndodhjen dhe kushtet e saj. Në vende me sistem të tatimit të pronës sipas vlerës së tregut, firmat e mëdha të pronave të paluajtshme publikojnë në internet

⁸ Walters L. *Land and Property Tax: A Policy Guide*, p. 75.

koeficientet për qytetet kryesore, koeficiente që më pas përdoren për të përcaktuar vlerën në treg të pronave.

U.S. Agency for International Development

Planning and Local Governance Project in Albania

Rr. Dervish Hima

3 KullatprapaStadiumit “QemalStafa”

Kulla Nr. 1, Apt. 91, Kati 10

Tirana, Albania

Tel: + 355-04-450-4150

Fax: + 355-04-450-4149

www.plgp.al