

# **Përputhshmëria e Kornizës Ligjore për Shfrytëzimin e Pronës Publike në Kosovë**

**Analizë dhe Rekomandime**

Këshilli Kombëtar për Ekonomi dhe Investime

Përgatitur nga Sekretariati i Këshillit Kombëtar për Ekonomi dhe Investime

**Prishtinë, Kosovë**

Prill 2026

# Tabela e Përmbajtjes

Përputhshmëria e Kornizës Ligjore për Shfrytëzimin e Pronës Publike në Kosovë .....	1
Analizë dhe Rekomandime .....	1
Përmbledhje Ekzekutive .....	3
1. HYRJE .....	3
2. PRAPAVIJË E SFIDAVE TË BIZNESEVE LIDHUR ME SHFRYTËZIMIN E PRONËS PUBLIKE.....	4
2.1. Sfidat para zbatimit të Ligjit për Pronën Publike.....	4
2.2. Procedura për qiradhënien e pronës publike sipas Ligjit për Pronën Publike dhe legjislacionit sekondar të tij .....	4
2.2.1. Kronologjia e veprimeve që i paraprijnë qiradhënies së pronës publike .....	5
2.3. Sfidat e bizneseve gjatë qiramarrjes së pronës publike pas fillimit të zbatimit të Ligjit për Pronën Publike .....	6
3. ANALIZA E LIGJEVE SEKTORIALE NË RAPORT ME LIGJIN PËR PRONËN PUBLIKE.....	7
3.1. Pyjet .....	8
3.2. Burimet e Ripërtërishme të Energjisë .....	9
3.3. Investimet e Qëndrueshme.....	11
3.4. Parqet industriale dhe teknologjike .....	11
3.5. Inspektimet .....	13
4. ANALIZË KRAHASUESE: MODELI I REPUBLIKËS SË KROACISË NË MENAXHIMIN E PRONËS SHTETËRORE .....	15
5. REKOMANDIME .....	16
Përfundim .....	18

# Përmbledhje Ekzekutive

Kjo analizë shqyrton përputhshmërinë e Ligjit për Pronën Publike me legjislacionin sektorial që trajton edhe shfrytëzimin e pronës publike në Kosovë. Në fokus të analizës janë ligjet që rregullojnë pyjet, burimet e ripërtërishme të energjisë, investimet e qëndrueshme, parqet industriale dhe teknologjike, inspektimet dhe pronat komunale. Analiza synon të identifikojë paqartësitë normative, mbivendosjet e kompetencave dhe pengesat procedurale që ndikojnë në zbatimin praktik të ligjit dhe në sigurinë juridike për sektorin privat.

Gjetjet tregojnë se, megjithëse LPP synon të vendosë një regjim të unifikuar për administrimin dhe qiradhënien e pronës publike, në praktikë vazhdojnë të ekzistojnë regjime sektoriale paralele ose dispozita të paqarta lidhur me organin kompetent, procedurën e aplikueshme, kohëzgjatjen e qirasë dhe rolin e pëlqimit parimor nga Zyra për Administrimin e Pronës Publike. Këto paqartësi ndikojnë drejtpërdrejt në efikasitetin e procedurave, duke krijuar pengesa për sektorët që varen nga qasja në tokë ose resurse në pronësi publike.

Analiza tregon se tensionet me Ligjin për Pronën Publike nuk paraqiten gjithmonë si kundërthënie të dukshme, por shpesh si mbivendosje ose mungesë qartësie në raportin ndërmjet ligjit bazë për pronën publike dhe ligjeve të veçanta.

Mbi këtë bazë, analiza rekomandon harmonizim të kornizës ligjore, përcaktim më të saktë të përjashtimeve nga regjimi i Ligjit për Pronën Publike, forcim të koordinimit institucional dhe përfshirje të vazhdueshme të sektorit privat në proceset e rishikimit legjislativ.

## 1. HYRJE

Përmes kësaj analize, synohet të vlerësohet përputhshmëria e Ligjit Nr. 08/L-125 për Pronën Publike (“LPP”) me legjislacionin sektorial që rregullon, drejtpërdrejtë ose tërthorazi, shfrytëzimin e pronës publike. Në fokus të analizës janë, në veçanti, rregullimet që lidhen me pyjet, burimet e ripërtërishme të energjisë, investimet e qëndrueshme, parqet industriale dhe teknologjike, inspektimet, si dhe dhënien në shfrytëzim të pronave komunale.

Qëllimi i analizës është të identifikojë paqartësitë normative dhe procedurale që paraqiten në raport ndërmjet LPP-së dhe ligjeve të veçanta, si dhe të vlerësojë ndikimin e tyre në zbatimin praktik të legjislacionit dhe në klimën e investimeve. Në këtë kuptim, analiza mbështetet edhe në sfidat e ngritura nga sektori privat në kuadër të dialogut publiko-privat, me qëllim që, përveç identifikimit të problemeve, të ofrojë edhe rekomandime për harmonizim ligjor dhe përmirësim të efikasitetit.

## 2. PRAPAVIJË E SFIDAVE TË BIZNESEVE LIDHUR ME SHFRYTËZIMIN E PRONËS PUBLIKE

### 2.1. Sfidat para zbatimit të Ligjit për Pronën Publike

Hyrja në fuqi e Ligjit Nr. 08/L-125 për Pronën Publike (“LPP”) në nëntor të vitit 2023 solli një ndryshim në mënyrën e administrimit të pronës publike, duke kaluar nga një regjim i fragmentuar ndërmjet institucioneve sektoriale (si APK dhe KPMM) në një qasje më të centralizuar, duke ia deleguar kompetencat për administrimin me pronën publike Zyrës për Administrimin e Pronës Publike, e themeluar në kuadër të Zyrës së Kryeministrit.

Megjithatë, pavarësisht hyrjes në fuqi të ligjit, mosfunksionalizimi i menjëhershëm i Zyrës dhe mungesa e tri akteve nënligjore të parashikuara me LPP krijuan zbrazëti institucionale dhe paqartësi procedurale.

Si pasojë e kësaj situatë tranzitore, një numër institucioneve publike kishin pezulluar procedurat e tyre përkatëse lidhur me dhënien në shfrytëzim të pronës publike. Siç janë deklaruar bizneset, Agjencia Pyjore e Kosovës kishte pezulluar nënshkrimin e kontratave të reja të qiradhënies dhe vazhdimin e kontratave ekzistuese; KPMM kishte pezulluar lëshimin e licencave për shfrytëzim; ndërsa Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës kishte pezulluar lëshimin e pëlqimeve mjedisore. Kjo situatë kishte ndikuar drejtpërdrejt në operimin e rreth 200 bizneseve që shfrytëzonin resurse natyrore në pronësi publike, duke shkaktuar dëme të konsiderueshme ekonomike dhe rritje të kostove operative, përfshirë nevojën për import të lëndëve të para nga jashtë vendit.

Edhe pse ishin dhënë sqarime administrative lidhur me vazhdimin e procedurave sipas praktikës së mëparshme, institucionet relevante kishin hezituar të ndërmarrin veprime për shkak të rrezikut që veprimet e tyre të interpretoheshin si në kundërshtim me LPP.

Në këtë kontekst, draftimi dhe miratimi i akteve nënligjore të LPP-së, së bashku me funksionalizimin e Zyrës për Administrimin e Pronës Publike, si hallkë e domosdoshme, u shndërrua në një domosdoshmëri për të mundësuar zbatimin e LPP-së. Aktet nënligjore hynë në fuqi në mars 2025, si dhe Zyra për Administrimin e Pronës Publike filloi punën në prill 2025, duke mundësuar kështu fillimin e zbatimit të LPP-së.

### 2.2. Procedura për qiradhënien e pronës publike sipas Ligjit për Pronën Publike dhe legjislacionit sekondar të tij

LPP vendos kornizën e përgjithshme juridike për administrimin dhe dhënien me qira të pronës publike në Republikën e Kosovës. Neni 17 i këtij ligji i rregullon mënyrën dhe kompetencat për dhënien me qira të pronës publike, duke definuar kufijtë kohorë dhe organet kompetente për vendimarrje.

Në përputhje me këtë dispozitë:

- Dhënia me qira deri në pesëmbëdhjetë (15) vite bëhet me vendim të Qeverisë, respektivisht organit kompetent të komunës për pronat e njësive të vetëqeverisjes lokale;
- Dhënia me qira për periudhë prej pesëmbëdhjetë (15) deri në nëntëdhjetë e nëntë (99) vite bëhet me vendim të Kuvendit të Republikës së Kosovës, me propozim të Qeverisë, përkatësisht me vendim të Kuvendit të Komunës për pronat e njësive të vetëqeverisjes lokale.

Nga kjo dispozitë, rezulton se LPP vendos një sistem të shkallëzuar të vendimmarrjes, sipas të cilit, vendimmarrja varet nga kohëzgjatja e periudhës së kërkuar të qirasë.

Përveç përcaktimit të kompetencave vendimmarrëse, me nenin 17 përcaktohen edhe metodat e dhënies me qira të të mirave dhe sendeve në pronësi publike. Si rregull, prona publike mund të jepet me qira përmes 1) procedurës së ankandit publik; ose 2) grumbullimit të ofertave, ndërsa përjashtimisht edhe 3) me marrëveshje të drejtpërdrejtë, nëse një gjë e tillë është përcaktuar me ndonjë ligj të vecantë.

Kësisoj, ligji vendos si standard aplikimin e parimit të konkurrencës, transparencës dhe trajtimit të barabartë të subjekteve, duke kufizuar zbatimin e marrëveshjes së drejtpërdrejtë si metodë vetëm në raste specifike.

Ndërkaq, në dispozitat kalimtare të tij, LPP përcakton se dispozitat e ligjeve të veçanta me të cilat rregullohet regjimi i sendeve në pronësi publike duhet të jenë në pajtim me këtë ligj, e nëse nuk janë, të harmonizohen në afat prej një (1) viti nga hyrja në fuqi e LPP. Tutje, LPP përcakton se, në rast të paqartësive apo të kolizionit të dispozitave ligjore të LPP-së me ligjet tjera, vlejnë dispozitat e LPP-së.

### **2.2.1. Kronologjia e veprimeve që i paraprijnë qiradhënies së pronës publike**

Procedura për qiradhënien e pronës publike, në përputhje me LPP dhe aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të tij, zhvillohet në disa faza:

1. Inicimi i kërkesës - Subjekti i interesuar për bartjen apo shfrytëzimin e një prone publike paraqet kërkesë pranë institucionit përkatës (autoriteti kërkuar).
2. Kërkesa për pëlqim parimor - Autoriteti kërkuar dorëzon kërkesë për pëlqim parimor pranë Zyrës për Administrimin e Pronës Publike (Njesisë/Zyrës). Pëlqimi jepet nëse verifikohet se asnjë nga institucionet publike nuk ka interes të shfrytëzojë pronën në fjalë.
3. Zhvillimi i procedurës konkurruese - Pas marrjes së pëlqimit nga Zyra, sipas kushteve të përcaktuara me akt nënligjor, zhvillohet ankandit publik ose grumbullimi i ofertave, ku subjektet e interesuara mund të dorëzojnë oferta. Në rastet kur parashihet me ligj të vecantë, prona publike mund të jepet me qira me marrëveshje të drejtpërdrejtë.
4. Përzgjedhja e ofertës fituese - Oferta më e favorshme, në përputhje me kriteret e shpallura shpallet fituese.

5. Vendimmarrja përfundimtare – Varësisht nga kohëzgjatja e qirasë, merret Vendimi përkatës nga Qeveria, respektivisht Kuvendi (apo organi komunal kompetent) për dhënien me qira të pronës publike.
6. Lidhja e kontratës - Në përputhje me vendimin për miratim të kërkesës, brenda 30 ditësh lidhet kontrata e qirasë mes fituesit dhe institucionit përkatës (autoriteti kërkuar).

## **2.3. Sfidat e bizneseve gjatë qiramarrjes së pronës publike pas fillimit të zbatimit të Ligjit për Pronën Publike**

Në shkurt të vitit 2026, në kuadër të dialogut publiko-privat, është mbajtur një diskutim gjithëpërfshirës me sektorin privat dhe atë publik, për të diskutuar në detaje lidhur me sfidat që hasin bizneset gjatë procedurës për qiramarrje të pronës publike.

Pengesat kryesore vijnë si rezultat i mbivendosjeve dhe paqartësive ligjore, të cilat lënë hapësira të mëdha për interpretim, e për pasojë, i lënë institucionet me hendeqe në vendimmarrje në raste të caktuara.

Gjatë këtij takimi, pakënaqësitë më të mëdha nga sektori privat u identifikuan si në vijim:

- **Vazhdimi dhe zgjerimi i licencave të lëshuara nga Komisioni i Pavarur për Miniera dhe Minerale**

Për bizneset e sektorit minerar, është sfiduese periudha pasi që bëjnë eksplorimin dhe hulumtimin e tokës për minerale, gjë për të cilën pajisen me licencë për eksplorim. Pas kësaj periudhe, e cila mund të zgjatë deri në 4 vite, e për të cilën periudhë kanë pasur kontratë qiraje paraprake, ata duhet të plotësojnë pjesën e mbetur të dokumentacionit të nevojshëm për të aplikuar për licencë të eksploatimit të mineraleve. Nëse aplikuesi i plotëson të gjitha kushtet, mbetet që të lidhet vetëm kontrata për qiradhënie me Agjencinë Pyjore të Kosovës (APK) për periudhën e radhës – për të cilën LPP kërkon që të zhvillohet një procedurë konkurruese.

LPP dhe aktet plotësuese të tij, e rregullojnë qiradhënien e parcelës duke analizuar vetëm parcelën, pa konsideruar si faktor relevant aplikuesin që e merr në shfrytëzim atë. Pra, LPP nuk parasheh dallim në trajtim mes bizneseve të cilat posedojnë licencë aktive të mëhershme, dhe atyre që nuk posedojnë ndonjë licencë të tillë. Rrjedhimisht, APK nuk mund të favorizojë aplikuesin në dhënien e kontratës mbi bazën vetme të posedimit të licencës paraprake për eksploatim. Situata e tillë është konsideruar sfiduese për sektorin minerar në klimën e të bërit biznes.

- **Investimet paraprake të bizneseve në pronën të cilën kërkojnë ta marrin me qira**

Shumë biznese të sektorit minerar kanë operuar për periudha të gjata kohore në tokën e njëjtë, e si rezultat, kanë bërë investime të mëdha në ato prona. Megjithatë, sipas kërkesave të prezantuara

nga LPP, ata tani obligohen t'i nënshtrohen procedurës konkurruese për të marrë në shfrytëzim tokën për të vazhduar operimin e tyre.

Bizneset e konsiderojnë si të padrejtë faktin që investimi paraprak nuk ua garanton të drejtën për qiramarrje të tokës në të cilën kanë investuar më herët përmes marrëveshjes së drejtpërdrejtë, apo që të paktën nuk u jep përparësi në procesin e zgjedhjes.

Sidoqoftë, propozimet e tilla duhet trajtuar me shumë kujdes nga ligjvënësit, me qëllim që të mbrohet konkurrenca e shëndoshë, si e drejtë që u garantohet qytetarëve dhe bizneseve.

- **Pjesëmarrja e bizneseve në ankandet e Ministrisë së Ekonomisë për ndërtimin e kapaciteteve gjeneruese, me vendndodhje jo-specifike**

Në rastet e ankandeve me vendndodhje jo-specifike, subjektet ekonomike (ofertuesit) i identifikojnë vetë lokacionet në pronë publike ku synojnë të zhvillojnë kapacitetet gjeneruese. Ata nuk mund ta marrin pronën me qira deri sa të shpallen ofertues të suksesshëm nga Ministria. Për të aplikuar në procesin konkurrues në fjalë, këta ofertues duhet të kenë kryer matjet e nevojshme – të kenë plotësuar kushtet dhe specifikimet teknike – të cilat shpesh zgjasin me vite të tëra. Pasi të jenë përzgjedhur të suksesshëm, paraqesin kërkesë përfundimtare për marrjen me qira të pronës përkatëse.

Si hap i radhës, sipas kërkesave të LPP-së, për të marrë me qira pronën në fjalë, subjekti ekonomik do të duhej t'i nënshtrohej një tjetër procedure konkurruese, këtë herë për marrjen në shfrytëzim të pronës. Për pasojë, pavarësisht faktit se ofertuesi ka fituar të drejtën për ndërtimin e kapacitetit nga Ministria, si dhe ka kryer investimet monetare dhe investimet në kohë lidhur me parcelën përkatëse, prapë nuk ka ndonjë garanci se do të lidhë kontratën e qirasë për atë pronë. Një gjë e tillë mund të ekspozojë Qeverinë ndaj rrezikut për masa të mundshme nga investitorët në raport me të drejtat e fituara në procedurën konkurruese pranë Ministrisë.

### **3. ANALIZA E LIGJEVE SEKTORIALE NË RAPORT ME LIGJIN PËR PRONËN PUBLIKE**

LPP shërben si ligj kornizë për administrimin dhe shfrytëzimin e pronës publike në Republikën e Kosovës. Ky ligj synon të vendosë një regjim më të unifikuar të administrimit të pronës publike, mbi zbatimin e parimit të transparencës, konkurrencës dhe mbrojtjes së interesit publik.

Megjithatë, ligjet e veçanta sektoriale kanë krijuar regjime paralele lidhur me shfrytëzimin e pronës publike, ndryshimin e destinimit të saj, dhe procedurat për dhënien me qira të saj.

Ky rregullim i fragmentuar po krijon vështirësi në zbatimin praktik, duke shkaktuar paqartësi në lidhje me kompetencat e institucioneve dhe rrezik për interpretim jo uniform të normave në fuqi. Prandaj, mungesa e harmonizimit të tërësishëm ndërmjet LPP-së dhe ligjeve të tjera që rregullojnë shfrytëzimin e pronës publike, ka sjellë nevojën për një analizë të rregullimit që bëjnë këto akte normative.

### 3.1. Pyjet

Pjesa më e madhe e pronës publike që merret në shfrytëzim nga bizneset është tokë pyjore, me të cilën menaxhon Agjencia Pyjore e Kosovës ("APK"), materie e cila rregullohet me Ligjin Nr. 08/L-13 për Pyjet ("Ligji për Pyjet").

Përmes Ligjit për Pyjet, rregullohen në mënyrë të veçantë destinimet e lejuara për qiradhënie, kohëzgjatja maksimale e qirasë, kompetencat institucionale, kriteret dhe parimet që aplikohen për qiradhënien e tokës pyjore.

Sa i përket kohëzgjatjes së qirasë, Ligji për Pyjet përcakton se qiraja mund të bëhet për 10, 20, apo 30 vite, me mundësi vazhdimi, varësisht nga destinimi i pronës. Në rastet kur shfrytëzimi i pronës duhet t'i nënshtrohet një licence nga një institucion tjetër, atëherë kohëzgjatja e qirasë përkon me kohëzgjatjen e licencës.

Sa i përket vendimarrjes, Ligji për Pyjet kompetencën për qiradhënien e tokës pyjore e ndan mes Agjencisë, Ministrisë, dhe Qeverisë, varësisht nga sipërfaqja e tokës që jepet me qira. Ndërkaq, sipas LPP-së, kompetenca lidhur me vendimarrjen për qiradhënien e pronës publike, varet nga periudha kohore për të cilën prona jepet me qira. Për qiradhënie deri në 15 vite, kompetente për vendimin është Qeveria, ndërsa për qiradhënie deri në 99 vite, vendimi merret në Kuvend.

Tutje, Ligji për Pyjet përcakton se toka pyjore jepet në shfrytëzim në pajtim me interesin publik dhe sipas vlerësimit profesional të Agjencisë, duke përjashtuar parimin "i pari në kohë, i pari në drejtësi".

#### **Ligji për Pyjet kundrejt Udhëzimit Administrativ Nr. 08/2025**

Udhëzimi administrativ Nr. 08/2025, në fuqi nga shtatori 2025, i cili rregullon kushtet, tarifat, dhe procedurat për qiradhënien e tokës pyjore, përcakton një procedurë të qiradhënies përmes marrëveshjes së drejtpërdrejtë – procedurë kjo e cila fillon me kërkesën për shprehje të interesit nga personi i interesuar.

Kjo formë procedurale për qiradhënie në bazë të marrëveshjes së drejtpërdrejtë: 1) nuk garanton konkurrencë në mënyrë automatike, dhe 2) mund të rezultojë në dhënien e pronës në shfrytëzim bazuar në radhën e aplikimit. Për më tepër, nëse procedura për qiradhënie fillon dhe zhvillohet mbi bazën e një kërkesë individuale, rrezikon të shfaqet mospërputhje me frymën e vetë ligjit, i cili shprehimisht përjashton parimin "i pari në kohë, i pari në drejtësi".

#### **Ligji për Pronën Publike në raport me legjislacionin për pyjet**

Nga të lartcekurat, del se legjislacioni në fuqi krijon një rregullim normativ paralel për procedurën e shfrytëzimit të pyjeve, si kategori e pronës publike.

Nga dispozita e nenit 17, paragrafit 1 të LPP-së, rezulton se, si rregull, qiradhënia bazohet në ankand publik ose në grumbullimin e ofertave, duke ofruar si përjashtim marrëveshjen e



drejtpërdrejtë. Megjithatë, për t'u aktivizuar mundësia e qiradhënies përmes marrëveshjes së drejtpërdrejtë, një kërkesë e tillë duhet të jetë e paraparë me ligj të veçantë.

Në rastin konkret, Ligji për Pyjet nuk parasheh shprehimisht marrëveshjen e drejtpërdrejtë si formë të qiradhënies së tokës pyjore – procedura e tillë parashihet vetëm me akt nënligjor (UA Nr. 08/2025). Në këtë mënyrë, nuk është krijuar hapësira për aktivizimin e mundësisë që jep neni 17 i LPP-së.

Për fund, edhe pse Ligji për Pyjet përbën *lex specialis* për tokën pyjore, ai nuk përjashton aplikimin e LPP-së, as nuk përcakton shprehimisht që toka pyjore nuk i nënshtrohet rregullave të përgjithshme të pronës publike. Kjo lë hapësirë për interpretim lidhur me zbatimin e dispozitave relevante ligjore për këtë kategori të pronës publike.

### 3.2. Burimet e Ripërtërishme të Energjisë

Ligji për Promovimin e Përdorimit të Burimeve të Ripërtërishme të Energjisë ("Ligji për BRE-të"), rregullon zhvillimin e kapaciteteve të reja gjeneruese nga burimet e ripërtërishme të energjisë, përfshirë rastet kur projektet zhvillohen në pronë publike.

Sa i përket shfrytëzimit të tokës publike, neni 22 i Ligjit për BRE-të krijon një regjim të veçantë. Ai dallon ndërtimin e kapaciteteve të reja gjeneruese përmes investimit publik ose partneritetit publiko-privat, investimeve strategjike, ndërtimit nga ndërmarrjet publike dhe ndërtimit nga palë të tjera.

Për përfituesit e skemës mbështetëse për ndërtimin e kapaciteteve, e drejta për ndërtimin e kapaciteteve lidhet me Procesin e Ofertimit Konkurrues të zbatuar nga Ministria, dhe mund të zhvillohet në një nga format në vijim:

- 1) Procesi i ofertimit konkurrues me vendndodhje të caktuar - Ministria, përmes vendimit të Qeverisë, duhet të fitojë të drejtat pronësore ose të drejtat për shfrytëzimin e pronës publike në lokacionet e vlerësuara nga Ministria si me potencial. Pastaj, Ministria është e autorizuar që të japë me qira pronën në fjalë ofertuesit të suksesshëm (prodhuesit të privilegjuar) për një periudhë si të përcaktuar në dokumentacionin e procesit të ofertimit konkurrues, pa tejkaluar 40 vite. Ndërkaq, pas përfundimit të kontratës për mbështetje, vlera e qirasë duhet të reflektojë çmimin e tregut.
- 2) Procesi i ofertimit konkurrues me vendndodhje të pacaktuar – vetëm ofertuesit e kualifikuar mund të paraqesin kërkesa për të verifikuar disponueshmërinë për shfrytëzimin e pronës publike, e më pas marrin pëlqimin nga institucioni përkatës. Pas përzgjedhjes si ofertues i suksesshëm, subjekti paraqet kërkesë përfundimtare në institucionin përkatës për marrjen me qira të pronës publike përkatëse, e cila konsiderohet si kërkesë e Qeverisë - Ministrisë. Sipas udhëzimit administrativ, ky proces ofertimi konsiderohet si rast i veçantë në interes të publikut për shfrytëzimin e pronës publike.

## **Terminologjia lidhur me procedurën konkurruese**

Siç është përmendur më sipër, LPP i njeh si forma kryesore për dhënien me qira të pronës publike ankandin publik dhe grumbullimin e ofertave, ndërsa marrëveshjen e drejtpërdrejtë, si përjashtim, kur kjo lejohet me ligj të veçantë. Në anën tjetër, Ligji për BRE-të përdor termin “Procesi i Ofertimit Konkurrues”, një procedurë sektoriale transparente për përzgjedhjen e investitorëve për ndërtimin e kapaciteteve gjeneruese (ofertuesve të suksesshëm).

Edhe pse të dy proceset kanë karakter konkurrues, terminologjia që përdorin është e ndryshme, si dhe nuk i referohen të njëjtit objekt. Procesi konkurrues sipas Ligjit për BRE-të shërben për përzgjedhjen e përfituesit të skemës mbështetëse dhe të zhvilluesit të projektit, e cila mund të rezultojë në qiradhënie. Ndërkaq, në LPP qiradhënia e pronës publike trajtohet si institut i veçantë i disponimit me pronën publike, që i nënshtrohet një procedure të caktuar. Kjo krijon paqartësi lidhur me të drejtën e fituar sipas procedurës së paraparë me Ligjin për BRE-të, në raport me procedurën e qiradhënies së paraparë me LPP.

## **Vendimmarrja për dhënien me qira të pronës publike**

Lidhur me vendimmarrjen në bazë të kufijve kohorë të qiradhënies, LPP përcakton se dhënia me qira e pronës publike deri në 15 vite, kërkon vendim të Qeverisë, ndërsa për periudha kohore deri në 99 vite, kërkon vendim të Kuvendit. Ndërkaq, Ligji për BRE-të i jep kompetencë Ministrisë që t’i japë me qira pronën publike Prodhuesit të Privilegjuar deri në 40 vite – pa vendim të Kuvendit, duke ngritur dilema të pajtueshmërisë me kërkesat e LPP-së.

Pra, rezulton se rregullimi i paraparë me Ligjin për BRE-të, i ofron Ministrisë kompetenca më të gjera materiale dhe procedurale, përderisa LPP ia delegon këto kompetenca Qeverisë, respektivisht Kuvendit. Për pasojë, duhet të shqyrtohet nëse rregullimi me Ligjin për BRE-të devijon nga procedura e paraparë me LPP lidhur me organin vendimmarrës dhe kufijtë kohorë të qiradhënies së pronës publike.

Për më tepër, LPP kërkon shprehimisht pëlqimin parimor nga Zyra për Administrimin e Pronës Publike para dhënies me qira apo këmbimit të pronës publike. Sipas LPP-së, kontrata e lidhur në kundërshtim me Nenin 17 të LPP-së, është e pavlefshme. Ndërkaq, Ligji për BRE-të nuk e përmend fare pëlqimin nga Zyra. Diskrepanca e tillë krijon një hapësirë për interpretim lidhur me procedurën e aplikueshme, dhe sjell nevojën për shqyrtim dhe harmonizim të këtyre dispozitave.

## **Qiradhënia e pronës publike në rastet e Proceseve të Ofertimit Konkurrues me vendndodhje të pacaktuar**

Një aspekt veçanërisht problematik paraqitet në rastet e Procesit të Ofertimit Konkurrues me vendndodhje të pacaktuar. Si pasojë e regjimeve paralele që krijohen sipas Ligjit për BRE dhe LPP, rrezikon të krijohet pasiguri juridike për investitorët, dhe paqartësi në lidhje me kompetencat e secilit institucion. Kjo problematikë është adresuar më detajisht në Pjesën 2.3 të kësaj analize.

### 3.3. Investimet e Qëndrueshme

Ligji Nr. 08/L-209 për Investimet e Qëndrueshme nuk krijon regjim paralel për dhënien në shfrytëzim të pronës publike, por i referohet shprehimisht zbatimin e legjislacionit për pronën publike.

Megjithatë, edhe pse të dy ligjet parashohin një periudhe maksimale deri në 99 vite për dhënien në shfrytëzim/qiradhënien e pronës publike, ekziston një dallim në nivelin e vendimmarrjes që kërkohet për qiradhënien e pronave në pronësi të Republikës së Kosovës. Konkretisht, për pronat e tilla, Ligji për Investimet e Qëndrueshme kërkon miratim nga Kuvendi për dhënien në shfrytëzim të pronës në kuadër të investimit, pavarësisht kohëzgjatjes së shfrytëzimit.

Në këtë kuptim, Ligji për Investimet e Qëndrueshme e trajton shfrytëzimin e pronës publike për investime strategjike si çështje të nivelit strategjik (me vendimarrje të Kuvendit), ndërsa LPP parasheh një qasje të shkallëzuar të vendimmarrjes, varësisht nga kohëzgjatja e qirasë.

Edhe pse ky rregullim nuk paraqet domosdoshmërisht mospërputhje ligjore me LPP, paraqet një dallim institucional në raport me vendimmarrjen për dhënien në shfrytëzim të pronave për periudha deri në 15 vite.

Tutje, edhe pse nuk ekziston konflikt ligjor mes këtyre ligjeve, nga perspektiva e politikave për nxitjen e investimeve, rregullimi aktual nuk bën një diferencim të qartë ndërmjet shfrytëzimit të pronës për qëllime të zakonshme komerciale, dhe për qëllime të investimeve strategjike. Rrjedhimisht, investitori strategjik i nënshtrohet një regjimi të njëjtë pronësor, pavarësisht rëndësisë zhvillimore të investimit.

Në këtë drejtim, do të ishte e dobishme të mendohet rishikimi i legjislacionit në kuptim të krijimit të mekanizmave më të qartë dhe fleksibël për investimet strategjike, me qëllim të nxitjes së investimeve të tilla.

### 3.4. Parqet Industriale dhe Teknologjike

Ligji Nr. 08/L-208 për Parqet Industriale dhe Teknologjike ("Ligji për Parqet") e rregullon themelimin, administrimin, menaxhimin dhe shfrytëzimin, dhe monitorimin e parqeve industriale dhe teknologjike. Në anën tjetër, LPP rregullon regjimin juridik të pronës publike mbi të cilën mund të themelohet dhe ndërtohet parku.

#### Kohëzgjatja e qirasë

Siç është sqaruar më herët në këtë analizë, LPP përcakton se prona publike mund të jepet me qira deri në 15 vite, respektivisht 99 vite, me vendimarrje të shkallëzuar varësisht nga kohëzgjatja e qirasë. Po ashtu, LPP parasheh që përzgjedhja e qiramarrësit të pronës publike të bëhet, në parim, përmes ankandit publik ose grumbullimit të ofertave, me përjashtim kur një ligj i veçantë lejon marrëveshje të drejtpërdrejtë.

Në anën tjetër, Ligji për Parqet parasheh në Nenin 6 (5) se projekti ideor për themelimin e parkut duhet të përfshijë edhe kohëzgjatjen e parkut, e cila mund të jetë nga 40 në 99 vite, varësisht nga përcaktimi në vendimin e Qeverisë. Më tej, ligji përcakton se kohëzgjatja e shfrytëzimit të parcelës

brenda parkut nga shoqëria tregtare nuk mund të tejkalojë kohëzgjatjen e parkut të përcaktuar me Vendim të Qeverisë, e kjo qasje reflektohet edhe në aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të tij.

Kjo tregon se legjislacioni për parqet e lidh shfrytëzimin e parcelës me kohëzgjatjen e parkut, por nuk ndërlihdh shprehimisht këtë regjim me kërkesat e LPP-së lidhur me organin kompetent për vendimmarrje dhe mënyrën e përzgjedhjes së shfrytëzuesit.

### **Përzgjedhja e themeluesit të parkut dhe shfrytëzuesve të hapësirës së parkut**

Ligji për Parqet bën dallim ndërmjet partnerit investiv (në rastet e veçanta të themelimit e zhvillimit të parkut), nga njëra anë, dhe shfrytëzuesve të hapësirës brenda parkut, nga ana tjetër.

Sa i përket partnerit investiv, neni 7 i Ligjit për Parqet përcakton se Qeveria, në bazë të prioriteteve dhe politikave, mund të bëjë thirrje për të përzgjedhur partnerin investiv me interes strategjik për themelimin dhe zhvillimin e parkut industrial dhe teknologjik sipas kriterëve vlerësues në përputhje me ligjin përkatës për investime. Po ashtu, në raste të caktuara, Qeveria mund të përzgjedh me negociim të drejtpërdrejtë partnerin investiv me interes strategjik. Në këtë aspekt, mundësia për negociimin e drejtpërdrejtë mund të konsiderohet, në parim, në pajtueshmëri me LPP-në, meqenëse neni 17 i LPP-së lejon marrëveshjen e drejtpërdrejtë kur ajo parashihet me ligj të veçantë.

Ndërkaq, sa i përket shfrytëzuesve të hapësirës brenda parkut, Ligji për Parqet përcakton se hapësira u jepet në shfrytëzim shoqërive tregtare, të cilat përzgjidhen “përmes thirrjes së hapur” ose “sipas kërkesës së tyre konform kriterëve të aplikueshme”, në mënyrë transparente dhe me trajtim të barabartë të të interesuarve. Ligji po ashtu lejon që parku, plotësisht ose pjesërisht, të ndahet për investitorë strategjikë, investitorë të huaj, investitorë vendas të orientuar në eksport ose për diasporën, si dhe të jepen përparësi sipas objektivave dhe sektorëve prioritarë strategjikë.

Në këtë pjesë paraqitet paqartësia në raport me LPP-në. Përderisa “thirrja e hapur” i afrohet logjikës së procedurave konkurruese të parapara me LPP, formulimi për përzgjedhjen e shfrytëzuesit të pronës publike “sipas kërkesës së tyre konform kriterëve të aplikueshme” nuk e sqaron mjaftueshëm natyrën e procedurës që duhet ndjekur. Për pasojë, mbetet e paqartë nëse kjo formë përzgjedhje plotëson standardin e kërkuar nga LPP për qiradhënien e pronës publike.

### **Pëlqimi parimor nga Zyra për Administrimin e Pronës Publike**

Një çështje me rëndësi të vecantë është fakti se LPP kërkon shprehimisht pëlqimin parimor nga Zyra për Administrimin e Pronës Publike para dhënies me qira apo këmbimit të pronës publike. Përmes këtij pëlqimi, Zyra cakton destinimin e shfrytëzimit dhe kohëzgjatjen e qirasë. LPP përcakton gjithashtu se kontrata e lidhur në kundërshtim me nenin 17 të LPP-së, është e pavlefshme.

Ndërkaq, Ligji për Parqet dhe aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të tij, nuk e trajtojnë shprehimisht këtë kërkesë. Kjo krijon një lloj zbrazëtie normative dhe krijon paqartësi lidhur me vlefshmërinë e kontratave të lidhura sipas legjislacionit për parqet.

### **Paqartësia lidhur me kompetencat e administruesit të parkut**

Ligji për Parqet i jep administruesit të parkut kompetenca të gjera, përfshirë administrimin me parkun, përzgjedhjen e menaxhuesit, përcaktimin e qirasë së shfrytëzimit, përzgjedhjen e shfrytëzuesve për njësi të sipërfaqes së parkut, mbikqyrjen e zbatimit dhe raportimin. Po ashtu, përmes UA Nr. 08/2024 rregullohet përzgjedhja e shfrytëzuesve dhe forma, përmbajtja e kontratës së shfrytëzimit, e cila lidhet me shfrytëzuesit të parcelës dhe administruesit të parkut.

Megjithatë, formulimi i tillë krijon paqartësi, pasi që LPP e mandaton administrimin dhe disponimin me pronën publike në kompetencat e bartësve të të drejtës pronësore dhe organeve të autorizuara me ligj. Në këtë aspekt, Ligji për Parqet nuk bën dallim të qartë mes administruesit të parkut dhe organit me kompetencë që të disponojë me pronën publike.

Rregullimi i tillë mund të krijojë pasiguri në praktikë lidhur me procedurën e aplikueshme, organin kompetent për dhënien në shfrytëzim të pronës publike, si dhe vlefshmërinë e kontratave të lidhura nga administruesi pa respektimin e plotë të kërkesave të LPP-së.

Në tërësi, legjislacioni për parqet industriale ka nevojë për qartësim normativ, sidomos sa i përket kohëzgjatjes së shfrytëzimit, procedurës së përzgjedhjes së shfrytëzuesve, rolit të administruesit dhe nevojës për pëlqim parimor nga Zyra për Administrimin e Pronës Publike. Për këtë arsye, do të ishte e nevojshme të shqyrtohej më tej harmonizimi i këtij regjimi me kërkesat e LPP-së, me qëllim të shmangies së paqartësive dhe rritjes së sigurisë juridike.

### 3.5. Inspektimet

Ligji për Inspektimet përcakton se, si rregull, funksionet e inspektimit ushtrohen nga inspektoratet qendrore. Megjithatë, ligji parasheh përjashtime nga kjo rregull - që funksione të caktuara inspektuese të ushtrohen nga njësi të veçanta brenda ministrive apo agjencive rregullatore. Përjashtimet e tilla vijnë në shprehje kur 1) funksionet inspektuese janë atëherë të rralla ose specifike, saqë nuk është e arsyeshme të ushtrohen nga njesitë e veçanta inspektuese, 2) kur ndarja e funksionit inspektues nga funksionet tjera të organizatës, do të cënonte efektivitetin e saj, apo 3) kur funksionet inspektuese janë pjesë e kompetencave të agjencisë përkatëse rregullatore. Pra, në rastet kur inspektimet janë me karakter administrativ të brendshëm, ato bien jashtë rregullimit të Ligjit për Inspektimet.

Në anën tjetër, LPP e autorizon Zyrën për Administrimin e Pronës Publike për të siguruar kushte për inspektimin e pasurisë dhe për inspektimin për inicimin e procedurave kundërvajtëse për shkelje të procedurave të parapara me këtë ligj.

Kjo kompetencë konkretizohet më tej me Rregulloren (QRK) Nr. 02/2025 për Organizimin e Brendshëm dhe Funksionimin e Zyrës për Administrimin e Pronës Publike në Zyrën e Kryeministrit - akt nënligjor në mbështetje të Ligjit për Pronën Publike, ku ndër detyrat e Divizionit për Verifikimin dhe Dhënien e Pëlqimeve brenda Zyrës (Njesisë), përfshihen edhe:

...

*1.7. Siguron kushte për mbrojtjen dhe inspektimin e pasurisë;*

*1.8. Bën inspektimin për iniciimin e procedurave kundërvajtëse për shkelje të procedurave të parapara me këtë ligj;*

Ndërkaq, mënyra e ushtrimit të inspektimeve rregullohet me Ligjin për Inspektimet dhe me ligje të veçanta. Ligji për Inspektimet kërkon që inspektimi të kryhet nga organet inspektuese dhe inspektorët - zyrtarët publikë që mbikqyrin legjislacionin dhe janë pajisur shprehimisht me kompetencën për zhvillimin e inspektimeve. Sipas këtij ligji, kërkohen rregulla procedurale të qarta lidhur me inspektimin, duke përfshirë po pa u kufizuar në miratimin e inspektimit, njoftimin, listën e kontrollit, procesverbalin, të drejtën për t'u dëgjuar dhe ankesën.

Në këtë kontekst, është thelbësore të qartësohet qëllimi i ligjvënësit në draftimin e këtyre dispozitave lidhur me inspektimin. Pra, (a) nëse qëllimi është të realizohet inspektim në kuptimin klasik – të rregulluar me Ligjin për Inspektimet, atëherë procedura dhe struktura organizative e kërkuar nga ai ligj do të duhej të reflektonte në LPP; ndërsa (b) nëse qëllimi është tek inspektimi me karakter administrativ të brendshëm, atëherë nuk rregullohet sipas kërkesave të Ligjit për Inspektimet. Sqarimi i tillë do të çonte në një përfundim lidhur me përputhshmërinë ose jo të LPP me legjislacionin për inspektimet.

### **3.6. Dhënia në Shfrytëzim e Pronave të Komunës**

Procedurat për qiradhënien dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, si pronë publike e regjistruar në emër të njësisë së vetëqeverisjes lokale, sipas nenit 17 (6) të LPP, rregullohen me ligj të veçantë. Në këtë kuptim, Ligji Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin të Pronës së Paluajtshme të Komunës (“Ligji për Pronat Komunale”), së bashku me Rregulloren e nxjerrë në mbështetje të tij, nr. 09/2020, përbëjnë regjimin e veçantë për rregullimin e procedurave dhe kushteve të dhënies në shfrytëzim të pronës publike.

Ligji për Pronat Komunale nuk e përdor termin “qiradhënie” lidhur me pronën publike, por vetëm termin “dhënie në shfrytëzim”. Megjithatë, për qëllime të krahasimit me LPP, termi dhënie në shfrytëzim duhet kuptuar, në esencë, si i barazvlefshëm me qiradhënien, meqenëse të dy ligjet rregullojnë të njëjtin raport juridik të disponimit të përkohshëm me pronën publike.

Një mospërputhje e mundshme ndërmjet këtij ligji të veçantë dhe mes LPP paraqitet te strukturimi i periudhave të kohëzgjatjes së qirasë, respektivisht dhënies në shfrytëzim të pronës publike. LPP, në nenin 17, i njeh vetëm dy kategori kohore të qirasë: a) deri në 15 vite, dhe b) 15-99 vite. Për pronat komunale, LPP përcakton edhe organin vendimmarrës në nivel komunal, përkatësisht për periudhën deri në 15 vite, vendos “organi kompetent komunal”, ndërsa për periudhën deri në 99 vite vendos kuvendi komunal.

Në anën tjetër, Ligji për Pronat Komunale, mbështetur nga Rregullorja Nr 09/2020, dallon tri kategori kohore: (a) më pak se 1 vit, (b) afatshkurtër (1-15 vite), dhe (c) afatgjatë (15-99 vite). Ndërkaq, sa i përket procedurës së dhënies në shfrytëzim, Ligji për Pronat Komunale i parasheh tri forma të mundshme: (a) ankandi publik (për qira afatshkurtër), (b) shprehja e interesit (për

qira afatgjatë), dhe (c) negocimi i drejtpërdrejtë i ofertave nga Kryetari i Komunës (në raste të caktuara).

Pë kategorinë nën 1 vit, ky ligj parasheh se procedurat dhe kushtet për dhënien në shfrytëzim të pronës përcaktohen me rregullore komunale përkatëse. Ndërkaq, LPP nuk e njeh periudhën e shfrytëzimit nën 1 vit si kategori të veçantë, por e përfshin atë brenda intervalit “deri në 15 vite”. Si rrjedhojë, ligji i veçantë krijon këtë kategori kohore shtesë, pa e lidhur me kompetencat e ndara që i njeh LPP.

Rrjedhimisht, gjatë diskutimit për nevojën për harmonizim të legjislacionit, mbetet të diskutohet më tej nëse kjo kategori e veçantë paraqet problem të pajtueshmërisë me LPP, apo thjesht nevojitet të qartësohet apo reflektohet në LPP.

## 4. ANALIZË KRAHASUESE: MODELI I REPUBLIKËS SË KROACISË PËR MENAXHIMIN E PRONËS SHTETËRORE

Ligji për Menaxhimin e Pronës së Paluajtshme dhe të Luajtshme në Pronësi të Republikës së Kroacisë, i 20 dhjetorit 2023, vendos një strukturë normative për administrimin dhe disponimin me pasurinë shtetërore në pronësi të Republikës së Kroacisë. Ky ligj rregullon parimet, mënyrat, kushtet, si dhe kompetencat e organeve përkatëse për menaxhimin e kësaj pasurie.

Një element i rëndësishëm i ligjit kroat është përcaktimi i qartë i kategorive të pasurisë që kosniderohen në pronësi të Republikës së Kroacisë, për qëllime të këtij ligji. Në të njëjtën kohë, ligji i përjashton nga kjo kategori, disa forma të tokës bujqësore dhe pyjore në rastet kur aktet për zbatimin e planeve hapësinore kanë paraparë përdorime të caktuara infrastrukturore, energjetike ose prodhuese, siç janë oborret për ricklimin e mbetjeve ndërtimore, ndërtesat prodhuese që përdorin burime të ripërtërishme të energjisë, shfrytëzim të lëndëve minerare, shfrytëzim të hidrokarbureve dhe ujërave termale për energji, depozitim nëntokësor të gazit dhe dioksidit të karbonit, etj. Në këtë mënyrë, ligji kroat përcakton më saktë se cilat kategori pasurie bien nën regjimin e tij dhe cilat trajtohen ndryshe.

### Kompetencat lidhur me menaxhimin e pasurisë shtetërore

Si rregull i përgjithshëm, ligji kroat ia beson Ministrisë kompetente për pasurinë shtetërore menaxhimin e pasurisë në pronësi të Republikës së Kroacisë, përveç rasteve kur menaxhimi i saj i është besuar një organi tjetër sipas ligji të veçantë ose sipas vetë këtij ligji.

Kompetencat vendimmarrëse për disponimin me pasurinë, ligji e shpërndan sipas llojit të pasurisë - duke i dalluar p.sh. parqet kombëtare, apo banesat e lokalet afariste, si dhe, në disa raste, sipas vlerës së pasurisë. Për kategori të caktuara të pasurisë, nëse vlerësimi ose kompensimi i përgjithshëm është deri në një prag të caktuar, vendos organi lokal ose subjekti menaxhues; mbi atë prag, procedura kalon te Ministria; ndërsa mbi një prag më të lartë, vendos Qeveria me propozim të Ministrisë. Ky model e bën të qartë ndarjen e kompetencave, dhe rrit parashikueshmërinë e procesit në këtë drejtim.



### Pronat me rëndësi strategjike

Një kategori e veçantë në ligjin kroat janë pronat me rëndësi strategjike për Kroacinë. Ligji i përkufizon këto si prona nga përdorimi, shfrytëzimi ose disponimi i të cilave mund të pritët përfitim i rëndësishëm ekonomik, financiar, zhvillimor ose social për Republikën e Kroacisë, si dhe prona që shërbejnë për përmbushjen e detyrimeve të shtetit. Këto prona menaxhohen nga Ministria, ndërsa Qeveria, me propozim të Ministrisë, vendos se cilat prona do të kategorizohen si prona me rëndësi strategjike. Ky rregullim krijon një bazë të qartë ligjore për trajtimin e pronave që konsiderohen me interes të posaçëm shtetëror, duke i dalluar ato nga regjimi i përgjithshëm.

### Mënyrat e disponimit me pasurinë shtetërore

Një tjetër element i ligjit kroat është se ai rregullon shprehimisht mënyrat e disponimit me pasurinë shtetërore. Sipas ligjit, disponimi mund të bëhet përmes tenderit publik ose negocimit të drejtpërdrejtë. Tenderi publik mund të zhvillohet në formën e ankandit publik ose të mbledhjes publike të ofertave. Ligji, përveçse e pranon negocimin e drejtpërdrejtë si përjashtim, i përcakton edhe në mënyrë më të detajuar rastet në të cilat kjo formë lejohet.

Përveç projekteve të investimeve strategjike, mundësia për negocim të drejtpërdrejtë për disponimin me pronë shtetërore përfshin edhe raste si: disponimi në favor të personit që ka nevojë për një pjesë të tokës shtetërore për formimin e parcelës ndërtimore; rastet e legalizimit të objekteve të ndërtuara pa leje në kushte të caktuara; personat që kanë qenë në posedim paqësor dhe të pandërprerë të pasurisë në periudhë të përcaktuar ligjërish; njësitë e vetëqeverisjes lokale dhe rajonale dhe personat juridikë të themeluar prej tyre për realizimin e projekteve komerciale ose projekteve që nuk janë me interes publik; misionet diplomatike dhe konsullore; shuarja e bashkëpronësisë; themelimi i servitutit; zgjidhja e marrëdhënieve kontestuese pronësore; si dhe rastet e tjera kur kjo parashihet me rregullore të veçanta. Në këtë mënyrë, ligji kroat i identifikon dhe kufizon rastet në të cilat lejohet disponimi me pronën me marrëveshje të drejtpërdrejtë.

Për fund, modeli kroat paraqet një qasje të strukturuar për rregullimin e raportit ndërmjet ligjit bazë për pasurinë shtetërore dhe regjimeve të veçanta, duke i përcaktuar qartë kategoritë e pasurisë që bien në fushat e zbatimit të tij, duke identifikuar rastet e përjashtimit, e mënyrat për disponimin me pasurinë. Në këtë kuptim, rregullimi kroat mund të shërbejë si pikë reference për Kosovën, sidomos sa i përket qartësisimit të raportit ndërmjet Ligjit për Pronën Publike dhe rregullimeve me ligje të veçanta.

## **5. REKOMANDIME**

Gjatë analizës së kornizës ligjore dhe praktikës institucionale në lidhje me shfrytëzimin e pronës publike, janë identifikuar një numër i paqartësive dhe mbivendosjeve ligjore sipas rregullimit të Ligjit për Pronën Publike dhe ligjeve sektoriale përkatëse. Në këtë kontekst, rekomandimet e paraqitura në vijim synojnë t'i kontribuojnë rritjes së koherencës në mes të ligjit bazë për pronën publike dhe ligjeve të veçanta sektoriale, rritjen e sigurisë juridike për sektorin privat dhe përmirësimin e efikasitetit të procedurave administrative. Poashtu, rekomandimet kanë për



qëllim të kontribuojnë në krijimin e një kornize më të përshtatshme për nxitjen e investimeve në Kosovë, si dhe një model sistematik të konsultimit publiko-privat gjatë diskutimit për ndryshimet legjislative.

Në tërësi, rekomandimet i kontribuojnë përmirësimit të klimës së biznesit dhe synojnë zbatimin më të qartë dhe të unifikuar të legjislacionit që rregullon shfrytëzimin e pronës publike.

### 1. Harmonizimi i kornizës legjislative që rregullon shfrytëzimin e pronës publike

Është e nevojshme të harmonizohet korniza legjislative që rregullon shfrytëzimin e pronës publike, me qëllim të qartësimit të raportit ndërmjet ligjit bazë horizontal dhe ligjeve të veçanta sektoriale. Siç është elaboruar në këtë analizë, edhe kur ligjet e veçanta nuk janë në mospërputhje të drejtpërdrejtë me Ligjin për Pronën Publike, ato shpesh përdorin terminologji të ndryshme, procedura të veçanta ose ndarje të ndryshme të kompetencave, gjë që krijon vështirësi në zbatim. Për këtë arsye, nevojitet një proces i mirëfilltë harmonizimi që do të eliminonte mbivendosjet normative apo institucionale, dhe do të qartësonte marrëdhënien ndërmjet akteve në fuqi.

Mënyra e duhur për realizimin e këtij harmonizimi duhet të diskutohet në kuadër të një grupi punues gjithëpërfshirës, me pjesëmarrjen e institucioneve relevante dhe palëve të interesuara. Në aspektin normativ, harmonizimi mund të realizohet ose përmes një nismë të një “pakete legjislativë” që mundëson ndryshimin e disa ligjeve njëherësh, ose përmes plotësim-ndryshimit të Ligjit për Pronën Publike, nëse vlerësohet se ky opsion është i mjaftueshëm për adresimin e paqartësive të identifikuara. Zgjedhja ndërmjet këtyre dy qasjeve duhet të bazohet në shkallën e ndërhyrjes së nevojshme dhe në mundësinë për të siguruar një zgjidhje të qëndrueshme dhe koherente.

### 2. Përcaktimi i qartë i përjashtimeve nga rregullat e Ligjit për Pronën Publike

Një nga burimet kryesore të pasigurisë juridike është pikërisht fakti se në disa raste, ligjet e veçanta krijojnë procedura të posaçme ose delegojnë kompetenca të veçanta, pa e bërë gjithmonë të qartë nëse këto përbëjnë përjashtim të qëllimshëm nga rregulli i përgjithshëm, apo vetëm një rregullim plotësues. Për këtë arsye, përjashtimet nga regjimi i përgjithshëm duhet të formulohen në mënyrë të shprehur në Ligjin për Pronën Publike, në mënyrë që të shmangen interpretimet kontradiktore dhe zbatimi jo i njëtrajtshëm në praktikë.

### 3. Përfshirja e sektorit privat në mënyrë sistematike në proceset konsultative për hartimin dhe rishikimin e legjislacionit

Duke qenë se efektet e paqartësive ligjore dhe të vonësive procedurale reflektohen drejtpërdrejt në klimën e biznesit dhe klimën e investimeve, është e rëndësishme që bizneset, odat ekonomike dhe shoqatat sektoriale të kontribuojnë aktivisht në identifikimin e pengesave praktike dhe në formulimin e zgjidhjeve. Ndonëse gjatë diskutimeve lidhur me Ligjin për Pronën Publike sektori privat ka qenë vazhdimisht i përfshirë në takimet konsultative, ky rekomandim mbetet i natyrës së përgjithshme dhe synon përfshirjen e vazhdueshme edhe në raport me ndryshimet e ardhshme

legjislative. Qasja e tillë ndihmon në hartimin e legjislacionit më lehtësisht të zbatueshëm, marrë parasysh identifikimin e sfidave të bizneseve nga praktika.

#### 4. Diskutimi i modaliteteve normative për nxitjen e investimeve të huaja strategjike

Si rekomandim i fundit, është diskutimi i modaliteteve më të qarta për nxitjen e investimeve të huaja strategjike, sidomos në sektorët që lidhen me shfrytëzimin e pronës publike. Qëllimi i këtij diskutimi është që të arrihen mekanizma që mundësojnë trajtim më efikas të projekteve me rëndësi të vecantë për Kosovën, pa cënuar parimet mbi të cilat është ndërtuar sistemi ynë ligjor.

## Përfundim

Analiza tregon se Ligji për Pronën Publike ka vendosur një kornizë më të unifikuar për administrimin dhe qiradhënien e pronës publike, por zbatimi i tij në praktikë vazhdon të ndikohet nga mungesa e harmonizimit të plotë me legjislacionin sektorial. Këto paqartësi shfaqen në forma të ndryshme, përfshirë mbivendosjen e kompetencave institucionale, kohëzgjatjen e qirasë, dhe mungesën e qartësisë për raportin ndërmjet LPP-së dhe ligjeve të veçanta.

Si rezultat, krijohet pasiguri juridike si për institucionet zbatuese, ashtu edhe për sektorin privat, veçanërisht në sektorët që varen nga qasja në pronë publike për zhvillimin e veprimtarisë së tyre ekonomike. Për këtë arsye, nevoja kryesore që del nga kjo analizë është harmonizimi më i qartë normativ dhe institucional i kësaj fushe, me qëllim të rritjes së sigurisë juridike, efikasitetit administrativ dhe parashikueshmërisë për investitorët.