

RAPORTI I VLERËSIMIT TË NDIKIMIT	
EMËRTIMI I PROPOZIMIT TË POLITIKËS	Projektligj “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore te personat fizikë dhe juridikë të huaj”
MINISTRIA UDHËHEQËSE	Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural
FAZA E POLITIKËS/VLERËSIMIT TË NDIKIMIT	Në përpunim
BURIMI I PROPOZIMIT TË POLITIKËS	I brendshëm
DIREKTIVË/RREGULLORE E BE-së	Jo
PUBLIKIMET DHE STRATEGJITË E LIDHURA	Vendim Nr. 460, datë 29.6.2022 “Për Miratimin e Strategjisë së Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Peshkimit 2021/2027”; Vendim Nr. 700, datë 12.10.2016, i Këshillit të Ministrave ”Për miratimin e Strategjisë kombëtare për konsolidimin e tokës në Shqipëri”. Programi Qeverisës 2021-2025
DATA E KONSULTIMIT PUBLIK	Nuk ka
DATA E VLERËSIMIT TË NDIKIMIT	
A E KA SHQYRTUAR KRYEMINISTRIA VLERËSIMIN E NDIKIMIT? NËSE PO, JEPNI DATËN E SHQYRTIMIT	Jo
NUMRI I VLERËSIMIT TË NDIKIMIT	2025 - MBZHR- Nr.
TE DHËNA KONTAKTI (EMRI, E-MAIL, NUMRI I TELEFONIT TËPERSONIT TË KONTAKTIT)	Adra Gjongecaj <i>e-mail-i:</i> Adra.gjongecaj@bujqesia.gov.al numri i telefonit: 0692325402 Eneda Sokoli <i>e-mail-i:</i> eneda.sokoli@bujqesia.gov.al numri i telefonit: 0695612584 Mimoza Shahini <i>e-mail-i:</i> Mimoza.Shahini@bujqesia.gov.al numri i telefonit: 0693937433
PJESA 1: PËRMBLEDHJEEKZEKUTIVE (Maksimumi 2 faqe)	
PËRKUFIZIMI I PROBLEMIT <i>Cili është problemi në shqyrtim dhe cilat janë shkaqet e tij? Pse është e nevojshme ndërhyrja qeverisë?</i>	

Nevoja për hartimin e kësaj politike erdhi si rezultat i domosdoshmërisë së përshtatjes së kuadrit ligjor lidhur me tokën bujqësore me pronar shtetin me realitetin ekonomik sot në vëndin tonë dhe investimet e huaja. Mungesa e një baze ligjore të qartë dhe të posaçme që lejon kalimin e pronësisë ose të drejtës së përdorimit të tokës bujqësore për të huajt ka penguar investitorët potencialë dhe ka krijuar pasiguri juridike.

Në kuadrin e zhvillimit të procesit të integritimit evropian, Shqipëria gjithashtu duhet të përafrojë legjislacionin për pronësinë mbi tokën me *acquisin* e BE-së, ku lejohet pronësia e huaj mbi tokën bujqësore kur plotësohen kushte të caktuara të cilat garantojnë interesin publik dhe mbrojtjen e burimeve natyrore.

Tokat bujqësore përbëjnë një nga burimet më të rëndësishme natyrore të vendit, me një rol të pazëvendësueshëm në sigurinë ushqimore, zhvillimin rural dhe ekonominë kombëtare. Megjithatë, në dekadat e fundit, ky burim ka qenë nën tryzni të vazhdueshme për shkak të faktorëve të shumtë si fragmentarizimi i pronësisë, mungesa e regjistrimit të plotë, shëndërrimi i qëllimit të përdorimit, mungesa e infrastrukturës dhe e investimeve. Për më tepër, mungesa e një vizioni afatgjatë për administrimin e tokës bujqësore në pronësi të shtetit ka ndikuar negativisht në efikasitetin dhe qëndrueshmërinë e shfrytëzimit të saj. Identifikimi dhe adresimi i këtyre problematikave përbën një hap të domosdoshëm drejt zhvillimit të një sektori bujqësor konkurrues, të qëndrueshëm dhe të qëndrueshëm mjedisor.

Problematikat e evidentuara kanë përgjithësisht natyrë rregullatore dhe paraqiten si më poshtë:

Mungesa e kuadrit ligjor të posaçëm:

- Mungesa e kuadrit rregullator lidhur me kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te investitorët e huaj.
- Mungesa e mekanizmave të kontrollit dhe mbikqyrjes nga autoritet kompetente.
- Rreziku i përqëndrimit të pronësisë së tokës vetëm te disa investitorë.

Paqartësia e statusit juridik të tokës bujqësore:

- Mungesë e qartësisë mbi pronësinë shtet privat të tokës bujqësore.
- Vështirësi në ruajtjen dhe ndryshimin e statusit të tokës bujqësore.
- Të dhëna jo të plota kadastrale.
- Rastet e mbivendosijeve dhe mungesës së titujve të qartë.

Tregu formal i pazhvilluar:

- Më pak se 2% e familjeve rurale kanë shitur tokë (1991–2007).
- Vetëm 3.6% e tokave janë dhënë me qira.
- Mbizotëron tregu informal i tokës në zonat rurale.

Konsolidimi i tokës është në nivele të ulëta për shkak të:

- Mungesës së dokumentacionit të pronësisë.
- Mungesës së të dhënave të sakta kadastrale.
- Mospërdorimit të konsolidimit si instrument zhvillimi, ndryshe nga BE.

1. Mungesa e kuadrit rregullator të posaçëm

Boshllëku ligjor për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te investitorët e huaj ka krijuar pasiguri në këtë sektor si me pasojë cenimin e transparencën e këtij procesi. Veç kësaj evidentohet mungesa e mekanizmave efektivë të kontrollit dhe mbikqyrjes nga

autoritetet kompetente. Situata aktuale ligjore nuk lejon kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te investitorët e huaj potencialë por edhe rrit rrezikun e përqendrimit të tokës në duart e pak aktorëve, duke e bërë të domosdoshme ndërtimin e një politike të re, gjithëpërfshirëse dhe të balancuar, që garanton siguri juridike, mbrojtje të interesit publik dhe zhvillim të qëndrueshëm të sektorit.

2. Vështirësitë në verifikimin e pronësisë dhe mungesa e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Një nga problematikat kryesore që shoqëron administrimin me efikasitet të tokave bujqësore me pronësi shtet është mungesa e të dhënave të sakta mbi regjistrimin dhe pronësinë e tyre, shpesh duke u evidentuar edhe mungesa e përditësimit. Pavarësisht përpjekjeve për të përmyllur procesin e regjistrimit fillestar, ende ekzistojnë sipërfaqe të konsiderueshme që nuk janë të regjistruara në kadastër ose që rezultojnë me konflikte pronësie, sidomos në zonat rurale dhe ato malore. Kjo ka shkaktuar pasiguri juridike për pronarët aktualë ose potencialë të tokave, duke ndikuar negativisht në motivimin për të investuar në to dhe duke penguar zhvillimin e qëndrueshëm të bujqësisë.

3. Administrimi jo eficient dhe i qëndrueshëm të tokave bujqësore me pronësi shtet

Administrimi i tokës bujqësore nuk është kryer në mënyrën e duhur dhe të qëndrueshme. Politikat për administrimin e tokës shpesh kanë qenë të fragmentuara dhe të paqëndrueshme në kohë, duke rezultuar në moskoordinimin e duhur mes institucioneve kompetente për bujqësinë, mjedisin, zhvillimin rural dhe planifikimin territorial. Kjo ka bërë që shumë prej tokave të mbeten të pashfrytëzuara ose të kthehen në zona të braktisura, duke humbur gradualisht funksionin e tyre prodhues. Për më tepër, mungesa e një sistemi të qartë për monitorimin dhe kontrollin e përdorimit të tokës ka ndikuar në keqpërdorimin ose shfrytëzimin informal të saj.

4. Rënia e sipërfaqeve të përdorura për bujqësi dhe shndërrimi i tokës bujqësore në destinacione të tjera

Tendenca e përgjithshme e shndërrimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore apo për qëllime të tjera jo-prodhuese paraqet një tjetër rrezik serioz për sigurinë ushqimore dhe zhvillimin rural. Urbanizimi i pakontrolluar, mungesa e zbatimit të planeve të zhvillimit të territorit dhe presioni për ndërtim në zonat me potencial të lartë bujqësor kanë bërë që shumë toka të humbasin destinacionin e tyre fillestar. Kjo ndikon jo vetëm në reduktimin e sipërfaqeve të mbuluara me kultura bujqësore, por edhe në strukturën e përgjithshme të territorit dhe në balancën mjedisore.

5. Mungesa e investimeve dhe aksesit në infrastrukturë

Tokat bujqësore, veçanërisht ato që ndodhen në zona të thella ose më pak të zhvilluara, përballen me mungesë infrastrukture themelore, si rrugë, ujitje, sistem kullimi dhe akses në energji elektrike. Këto mungesa përbëjnë një pengesë të drejtpërdrejtë për zhvillimin e bujqësisë moderne dhe për tërheqjen e investimeve private. Në shumë raste, fermerët përballen me vështirësi serioze për të çuar prodhimin në treg, duke ulur përfitimin dhe qëndrueshmërinë e aktiviteteve bujqësore.

Grupet e ndikuar janë:

- o Investitorët fizikë/juridikë të huaj;
- o Qeveria;
- o Shoqëria civile;
- o Punëmarrësit.

Kjo politikë do të krijojë një kuadër ligjor të qartë dhe transparent që garanton kalimin e sigurt të pronësisë së tokës bujqësore të pronësisë shtet të individët dhe subjektet e huaja, në harmoni kjo me zhvillimin ekonomik në këtë sektor dhe me mbrojtjen e interesit kombëtar duke kushtëzuar lejimin e kalimit të pronësisë së tokës bujqësore vetëm për qëllime të ushtrimit të veprimtarive bujqësore në këtë sektor. Ajo synon të nxisë investimet e huaja në bujqësi e agrobiznes njëkohësisht duke përcaktuar kufizime për zonat strategjike dhe me rëndësi të veçantë kombëtare. Përmes forcimit të mekanizmave të verifikimit, miratimit dhe regjistrimit të pronësisë, kjo politikë garanton administrim më efikas të tokës bujqësore shtetërore dhe sigurimin e zhvillimit të një procesi të përgjegjshëm e të mbikëqyrur në funksion të zhvillimit të qëndrueshëm të sektorit.

OBJEKTIVAT

Cilat janë objektivat dhe efektet e synuara të propozimit?

Objektivat kryesore të politikës së këtij projektligji janë siç vijon:

1. Krijimi i një kuadri ligjor transparent dhe të sigurt për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te personat fizikë dhe juridikë të huaj, në përputhje me Kushtetutën dhe legjislacionin kombëtar për pronësinë e paluajtshme menjëherë me miratimin e kësaj politike.
2. Nxitja e investimeve të huaja në bujqësi dhe agrobiznes, duke i mundësuar subjekteve të huaja të zhvillojnë aktivitete bujqësore në tokë bujqësore, sipas parashikimeve të përcaktuara në këtë ligj me 15% të rritjes së kalimit të pronësisë së tokës bujqësore investitorit të huaj brenda 5 viteve nga miratimi i ligjit.
3. Sigurimi i mbrojtjes së interesave kombëtare, duke përcaktuar kufizime për zonat me rëndësi strategjike, ushtarake, ekologjike, historike apo arkeologjike, ku ndalohet kalimi i pronësisë menjëherë me miratimin e kësaj politike.
4. Forcimi i kontrollit dhe administrimit të tokës bujqësore shtetërore, përmes përcaktimit të procedurave të qarta për verifikimin, miratimin dhe regjistrimin e kalimit të pronësisë, në bashkëpunim me institucionet përgjegjëse menjëherë me miratimin e këtij projektligji.

OPSIONET E POLITIKAVE

Cilat janë opsionet kryesore të politikave, duke përfshirë mënyrat ndaj rregullimit? Duhet të bëni krahasimin e avantazheve/përfitimeve kryesore dhe të dizavantazheve/kostove të opsioneve të mundshme. Duhet të përcaktoni detajet në lidhje me opsionin e preferuar.

Opsioni 0 – Ruajtja e status quo-së; Qëndrimi në gjendjen aktuale, duke mos ndërhyrë me nisma për ndryshime legjislative, nënkupton mos dhënien e një zgjidhjeje problematikave të evidentuara, mos adresimin e tyre dhe mos pasurimin me risi të ligjit në fuqi.

Opsioni 1 - (rregullator): Miratimi i një ligji të ri dhe shfuqizimi i ligjit aktual Ligji nr. 8337, date 30.04.1998 “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave është opsioni i duhur i cili jep zgjedhjen e duhur të problematikave të evidentuara. Ky opsion është i përshtatshëm, trajton duke zgjidhur një sërë çështjesh problematike në kohë, duke dhënë rezultatet e kërkuara. Miratimi i një politike të re

mundëson përfshirjen e një sërë risish me të cilat do të zgjidhen në kohë dhe me afate të arsyeshme ku përmes tyre do të sigurohen arritjet e rezultateve të kënaqshme në përputhje me qëllimin për përqaasje me modele të ngjashme të vendeve me bujqësi të zhvilluar.

Opsioni 2 - (rregullator): Rishikimi i ndryshimeve ligjore në ligjin aktual “Ligji nr. 8337, date 30.04.1998 “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave”, nuk rregullon disa çështje në fushën e mbrojtjes së tokës bujqësore. Nuk është opsioni i përshtatshëm, nuk trajton një problematikë të evidentuarë në këtë sektor si dhe nuk jep zgjidhjen e duhur në kohë duke moslejuar zhvillimin e mëtejshëm të sektorit dhe penguar në të njëjtën kohë investimet e huaja në tokën bujqësore më pronësi shtet.

Opsioni 3 – (jorregullator): Ky opsion parashikon forcimi i zbatimit të ligjit egzistues në fuqi nga strukturat kompetente. Trajnimi i stafit, forcimi i kërkesës së llogarisë, analizimi i terrenit më i shpeshtë etj. Qeveria mund të fokusohet në forcimin e zbatimit të rregulloreve dhe legjislacionit ekzistues, trajnimeve dhe mbikëqyrjes më të fortë të institucioneve dhe operatorëve të biznesit në këta sektorë.

ANALIZA E NDIKIMEVE

Cilat janë ndikimet e opsionit të preferuar? Kjo duhet të përfshijë ndikimet me vlerë monetare të përcaktuar dhe ndikimet pa vlerë monetare të përcaktuar mbi buxhetin dhe bizneset.

Opsioni i preferuar është **Opsioni 1 (rregullator):** Miratimi i njëkuadri të rri rregullator ofron mbrojtjen, zhvillimin dhe shfrytëzimin e tokës bujqësore maksimalisht duke siguruar në të njëjtën kohë që ligji të jetë në një linjë me risitë që parashikojnë standartet europiane.

Grupet e prekura:

Projektligji ndikon në mënyra të ndryshme mbi këto grupe:

- o Investitorët fizikë/juridikë të huaj;
- o Qeveria;
- o Komuniteti dhe shoqëria civile;
- o Punëmarrësit.

1. Qeveria:

- o Nxit investimet e huaja në vënd në sektorin e tokave bujqësore.
- o Plotëson standartet e vëndit në raport me kushtet e BE-së për këtë sektor duke përmirësuar imazhin ndërkombëtar.
- o Përfitime ekonomike nga investimet e huaja me potencial përdorimin e tyre në aplikimin e teknologjisë moderne në këtë sektor.

2. Investitorët e huaj:

- o Duhet të përmbushin kushtet e parashikuara ligjore për aplikimin sipas parashikimit ligjor..
- o Mundësi të reja ekonomike në një vënd me potencial sic është Shqipëria.
- o Rritje e aftësisë investuese, hapja e një tregu të ri, përfitime ekonomike nga aplikimi i këtij ligji..

3. Komuniteti dhe shoqëria civile:

- o Përfitime sociale përmes modernizimit të sektorit bujqësor/
- o Hapja e vendeve të punës dhe përmirësimi i jetesës në zonat rurale.
- o Modernizimi i bujqësisë dhe diversifikimi i aktiviteteve në zonat rurale krijon bazën për një bujqësi të qëndrueshme në vënd.

- Transformim të suksesshëm të forcës së punës nga aktivitete të lidhura me bujqësinë. Përmirësimi i standardeve të jetesës në sektorin rural krijon mundësi punësimi përmes diversifikimit dhe zhvillimit të mundësive për gjenerimin e të ardhurave në sektorin e bujqësisë.

4. Punëmarrësit:

- Mundësi të reja punësimi dhe zhvillimi profesional.
- Përmirësim i kushteve të punës dhe hapje e vendeve të punës në zonat rurale.

Ndikimet Kryesore të Projektligjit:

1. Sociale:

- Nxit rritjen e jetesës përmes punësimit dhe zhvillimit rural.
- Rritja e investimeve të huaja ka efekte pozitive mbi përmirësimin e sigurisë ushqimore dhe ofron produkte cilësore dhe prodhimtari me rezultate të larta dhe me cilësi të produkteve bujqësore.
- Përfitime për komunitetet rurale nga zhvillimi ekonomik dhe social.

2. Ekonomike:

- Investimet e huaja rrisin standartin ekonomik dhe mundësinë për investim në teknologji të cilat përkthehen në përfitime afatgjata për të gjitha palët.
- Hapja e tregjeve të reja nxit investime të huaja dhe rrit të ardhurat e qeverisë.

3. Mjedisore:

- Zhvillimi i sektorit bujqësisë përmes përfshirjes së metodave teknologjike inovative sjell përfitime jo vetëm në sektorin e bujqësisë, por në zonat rurale pritet të ketë ndikim në ruajtjen e mjedisit dhe zhvillimin e qëndrueshëm.
- Përdorimi i teknologjive të avancuara gjithashtu redukton konsumin e energjisë dhe ndotjen mjedisore.
- Zbatimi të Kushteve të Mira Bujqësore dhe Mjedisore (KMBM) përveç parashikimeve për zbatimin e standardeve minimale ligjore të cilat janë të detyrueshme për investitorët e huaj në këtë sektor gjithashtu synojnë të kontribuojnë në zbutjen dhe përshtatjen ndaj ndryshimeve klimatike, në mbrojtjen e ujit, tokës dhe biodiversitetit.

Kosto dhe Përfitime:

- **Kosto të Sektorit Privat:** Zbatimi i kësaj politike sjell kosto të drejtpërdrejta dhe të tërthorta për sektorin privat, të interesuar. Këto përfshijnë, së pari, koston e blerjes së tokës bujqësore, e cila përbën barrën kryesore financiare për investitorët. Së dyti, investitorët do të përballojnë detyrime fiskale, përfshirë taksën e transferimit të pronës, taksën vjetore mbi tokën bujqësore, si dhe detyrimet e tjera tatimore që lidhen me ushtrimin e aktivitetit ekonomik. Gjithashtu, do të lindin kosto administrative dhe procedurale, si shpenzimet për aplikime, noterizime, regjistrim, verifikim kadastral dhe përmbushje të kërkesave ligjore. Krahas tyre, investitorët do të duhet të përballojnë edhe kosto investimi, që lidhen me vënien në përdorim të tokës, përmirësimin e infrastrukturës, aplikimin e teknologjive moderne, pajisjet, sistemet e ujitjes dhe elementë të tjerë të nevojshëm për zhvillimin e aktivitetit bujqësor.
- **Përfitime të Sektorit Privat:** Për sektorin privat, përfitimet lidhen me krijimin e mundësive të reja për investim dhe zhvillim në sektorin bujqësor. Kjo politikë pritet të sjellë rritje të produktivitetit, si rezultat i përdorimit të teknologjive të reja dhe praktikave më të avancuara të kultivimit. Në të njëjtën kohë, pritet përmirësimi i cilësisë së produkteve bujqësore, rritja e kapaciteteve prodhuese, si dhe zgjerimi i mundësive për tregtim dhe eksport. Investimet e huaja mund të kontribuojnë gjithashtu në rritjen e të ardhurave nga prodhimi, zhvillimin e agrobiznesit dhe krijimin e një zinxhiri më të strukturuar ekonomik në zonat

rurale. Një përfitim tjetër i rëndësishëm është rritja e punësimit, për shkak të hapjes së vendeve të reja të punës në tokat bujqësore që do të zhvillohen nga investitorët e huaj, si dhe efektet pozitive që kjo sjell në ekonominë lokale dhe në zhvillimin e përgjithshëm të sektorit.

- **Kosto të Sektorit Publik:** Ka kosto për sektorin publik, pasi kompetencat do të ushtrohen nga strukturat ekzistuese, të institucioneve përgjegjëse, Ministrinë e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, bashkitë, Agjencinë Shtetërore të Kadastrës dhe institucionet e tjera të përfshira në proces por kostot që mund të jenë do të identifikohen qartë përmes akteve nënligjore në zbatim të këtij projekligji (VKM) të cilat në këtë fazë janë të pamundura të përlllogariten vetëm përmes këtij projekligji.
- **Përfitime të Sektorit Publik:** Përfitimet për sektorin publik përfshijnë, së pari, rritjen e të ardhurave publike nga shitja e tokës bujqësore shtetërore, si dhe rritjen e të ardhurave nga taksat, përfshirë taksën e transferimit të pronës, taksën vjetore mbi tokën bujqësore dhe detyrimet e tjera fiskale që lidhen me aktivitetin ekonomik të investitorëve. Përfitime të tjera të rëndësishme janë administrimi më efikas i tokave bujqësore në pronësi shtetërore, veçanërisht atyre që aktualisht rezultojnë të papërdorura ose të nënshfrytëzuara, si dhe rritja e mundësisë për përdorimin më racional dhe produktiv të tyre. Në plan afatgjatë, zbatimi i kësaj politike pritet të sjellë rritje të prodhimit bujqësor, zgjerim të investimeve në sektor, përmirësim të mirëqenies së shoqërisë dhe forcim të zhvillimit rural. Investimet mund të financojnë teknologji të reja, praktika më të mira bujqësore dhe zgjerim të fermave, duke ndikuar pozitivisht në sasinë dhe cilësinë e produkteve bujqësore.

Përmes këtij propozimi ligjor synohet krijimi i një kuadri të ri që siguron mbrojtjen dhe shfrytëzimin më efektiv të tokës bujqësore, nxitjen e investimeve të huaja në bujqësi dhe përdorimin e teknologjive inovative të aplikuara në bujqësinë moderne evropiane. Kjo qasje pritet të kontribuojë në rritjen e prodhimit bujqësor, në zhvillimin ekonomik të sektorit, në përmirësimin e administrimit të tokës dhe në adresimin e problematikave ekzistuese përmes vendosjes së rregullave më të qarta, më të kontrolluara dhe më të përshtatshme për zhvillimin afatgjatë të bujqësisë në vend.

ARSYETIMI I OPSIONIT TË PREFERUAR

Shpjegoni arsyet për zgjedhjen e opsionit të preferuar. Ju lutemi jepni nëse është e mundur koston dhe përfitimin me vlerë të përcaktuar monetare.

Opsioni i rekomanduar/i preferuar:

Nga analiza me shumë kriteret kryer për të tre opsionet tregoi se **Opsioni 1**, hartimi i projektaktit “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore të personat fizikë dhe juridikë të huaj” është vlerësuar me më shumë pikë duke e zgjedhur nga ana jonë si opsionin e preferuar. Ky opsioni është zgjedhur si opsioni më i përshtatshëm, më i plotësuar dhe më i zbatueshëm i cili konsiderohet se ofron mënyrën më të mirë për të arritur objektivat.

Opsioni i parë konsiderohet zgjidhja më e përshtatshme, pasi miratimi i një ligji të ri dhe shfuqizimi i ligjit ekzistues krijon mundësinë për të ndërtuar një kuadër rregullator modern, koherent dhe të harmonizuar me nevojat aktuale të sektorit bujqësor. Ky opsion adreson në mënyrë gjithëpërfshirëse problematikën e identifikuar, duke ofruar zgjidhje të qarta dhe të zbatueshme në kohë, si dhe duke integruar risi të rëndësishme që sigurojnë

një qasje më efikase dhe të përputhur me modelet e vendeve me bujqësi të zhvilluar. Përkundrazi, rishikimi i ligjit aktual rezulton i pamjaftueshëm, pasi nuk arrin të trajtojë boshllëqet thelbësore dhe nuk garanton mjetet e nevojshme për mbrojtjen e tokës bujqësore, zhvillimin e sektorit dhe krijimin e kushteve të favorshme për investimet e huaja. Për këto arsye, zgjedhja e opsionit të parë siguron bazën ligjore më solide dhe efektive për të mbështetur zhvillimin e qëndrueshëm dhe konkurrues të bujqësisë në sektorin e shfrytëzimit të tokave bujqësore me pronar shtet.

Kostoja e përlllogaritur në total e opsionit të preferuar mbi buxhetin e shtetit gjatë periudhës 3-vjeçare menjëherë pas miratimit të ligjit (kostoja në total në lek, çmimet aktuale, në terma nominalë):

Viti 1	Viti 2	Viti 3
0	0	0

Sa i përket kostove për Buxhetin e Shtetit, sqarojmë se nuk identifikohen kosto shtesë për sektorin publik, pasi kompetencat e parashikuara nga ky projektligj do të ushtrohen nga strukturat ekzistuese të institucioneve përgjegjëse, përfshirë Ministrinë e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, bashkitë, Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, si dhe institucionet e tjera të përfshira në proces.

Kostot e Sektorit Privat - **Kjo përlllogaritje është hipotetik**

Duke qenë se projektligji synon të nxisë investitorët e huaj dhe vendas për të investuar në blerjen e tokës bujqësore me pronar shtet dhe në shfrytëzimin e saj për qëllime përfitimi në sektorin e bujqësisë, përmes zhvillimit të serave dhe fermave të modernizuara në përputhje me standardet e Bashkimit Evropian, për të mundësuar evidentimin e kostove dhe përfitimeve për sektorin publik dhe privat, janë marrë në konsideratë disa të dhëna orientuese. Megjithatë, theksohet se të dhënat në dispozicion janë të kufizuara dhe, për këtë arsye, përlllogaritjet e mëposhtme kanë karakter hipotetik dhe orientues.

Kosto e blerjes së tokës

Nisur nga objektivi i projektligjit për të arritur shitjen e rreth **15%** të tokës bujqësore shtetërore brenda 5 viteve, është marrë si supozim pune një rritje e qëndrueshme prej 3% në vit e sipërfaqes së tokës bujqësore që do të kalojë në pronësi.

Duke pasur parasysh se sipas materialit ekziston një fond prej rreth 134,000 ha tokë bujqësore në pronësi shtetërore, potencialisht i disponueshëm për privatizim, dhe duke përdorur një çmim mesatar prej 4.4 euro/m², përlllogaritja orientuese paraqitet si më poshtë:

- $134,000 \text{ ha} \times 10,000 \text{ m}^2 = 1,340,000,000 \text{ m}^2$
- $1,340,000,000 \text{ m}^2 \times 3\% = 40,200,000 \text{ m}^2$, ose 4,020 ha në vit
- $40,200,000 \text{ m}^2 \times 4.4 \text{ euro/m}^2 = 176,880,000 \text{ euro}$
- Referuar kursit të këmbimit të përdorur për përgatitjen e PBA-së, ku 1 euro = 98.3 lekë, rezulton:
 $176,880,000 \text{ euro} \times 98.3 \text{ lekë/euro} = 17,387,304,000 \text{ lekë}$, ose rreth 17,387 milion lekë

Në këtë kuptim, kostoja vjetore e blerjes së tokës për sektorin privat vlerësohet rreth 17,387 milion lekë, ndërsa përfitimi për buxhetin e shtetit nga shitja e kësaj sipërfaqeje vlerësohet në të njëjtin nivel, pra rreth 17,387 milion lekë në vit.

Kjo shifër është hipotetike dhe bazohet në objektivat që synohen të arrihen me projektligjin. Ajo mund të ndryshojë në praktikë, në varësi të interesit të investitorëve, vendndodhjes së tokës, kategorisë së saj dhe kushteve konkrete të tregut.

Taksa për kalimin e pronësisë

Një tjetër kosto me të cilën përballlet sektori privat është taksa për transferimin e pasurisë, e cila, sipas burimeve të konsultuara, llogaritet në masën 2% ¹ të çmimit të shitjes.

Nëse për një vit vlera e tokës së blerë nga sektori privat është rreth 17,387 milion lekë, atëherë:

- 2% e 17,387 milion lekëve = rreth 347 milion lekë

Pra, sektori privat përballlet me një kosto shtesë vjetore prej rreth 347 milion lekësh nga taksa e kalimit të pronësisë, ndërsa kjo shumë përbën të ardhur për sektorin publik.

Taksa bujqësore vjetore

Përveç kostove të mësipërme, sektori privat do të përballlet edhe me taksën vjetore mbi tokën bujqësore. Kjo taksë është një taksë vendore, e cila llogaritet në lekë për hektar në vit dhe paguhet në buxhetin e bashkisë ku ndodhet toka. Baza e taksës është sipërfaqja e tokës bujqësore në pronësi ose në përdorim të taksapaguesit.

Ligji parashikon që taksa mbi tokën bujqësore caktohet sipas kategorive të tokës, ndërsa këshilli bashkiak mund ta ndryshojë atë brenda kufijve $\pm 30\%$ nga niveli tregues. Për të siguruar një përlllogaritje të përafërt dhe mesatare të koston, është marrë si bazë mesatarja aritmetike e kategorive, nga e cila rezulton një taksë mesatare prej rreth 2,500 lekë/ha/vit².

Nëse supozohet se çdo vit kalojnë në pronësi rreth 4,020 ha, atëherë:

- $4,020 \text{ ha} \times 2,500 \text{ lekë/ha} = 10,050,000 \text{ lekë}$

Pra, buxheti i pushtetit vendor pritet të përfitojë rreth 10 milion lekë në vit nga taksa bujqësore mbi sipërfaqen e re të privatizuar, ndërsa kjo shumë përfaqëson kosto të vazhdueshme për sektorin privat.

Kosto të tjera të sektorit privat

Përveç koston së blerjes së tokës, taksës për kalimin e pronësisë dhe taksës bujqësore vjetore, sektori privat pritet të ketë edhe kosto të tjera investimi, të lidhura me:

- vënien në përdorim të tokës;
- përmirësimin e infrastrukturës;
- ndërtimin e serave dhe fermave të modernizuara;
- aplikimin e teknologjive moderne;
- pajisjet dhe makineritë bujqësore;
- sistemet e ujitjes dhe kullimit;

¹ [Boga & Associates, Library](#)

² [Bashkia Shkodër - Taksa dhe Tarifa - 2025](#)

- si dhe elementë të tjerë të nevojshëm për zhvillimin e aktivitetit bujqësor.

Megjithatë, për shkak të mungesës së parametrave të qartë mbi shkallën e investimit, llojin e aktivitetit që do të ushtrohet dhe kostot mesatare të operimit, në këtë fazë nuk është e mundur një përlllogaritje e saktë sasiore e këtyre kostove. Për këtë arsye, kosto të tjera nuk mund të identifikohen me saktësi në këtë moment.

Nga analiza e deritanishme rezulton se:

- sektori privat përballet me kosto të drejtpërdrejta që lidhen me blerjen e tokës, taksën e transferimit të pronësisë dhe taksën bujqësore vjetore;
- sektori publik përfiton nga të ardhurat që gjenerohen prej shitjes së tokës, taksës së kalimit të pasurisë dhe taksës vendore mbi tokën bujqësore.

Edhe pse në terma fillestarë kostot e sektorit privat dhe të ardhurat për sektorin publik mund të paraqiten në nivele të krahasueshme për sa i përket transaksionit të blerjes së tokës, vlerësohet se këto kosto janë të justifikueshme nga perspektiva ekonomike dhe zhvillimore. Kjo sepse investimi në tokën bujqësore pritet të gjenerojë përfitime më të gjera në afat të mesëm dhe afatgjatë, si rritja e prodhimit bujqësor, modernizimi i sektorit, shtimi i punësimit, rritja e eksporteve, përmirësimi i cilësisë së produkteve dhe rritja e përgjithshme e mirëqenies ekonomike dhe sociale.

KONSTULTIMI

Metodat e përdorura gjatë Konsultimit Publik janë:

1. Konsultimi elektronik, përmes Regjistrisë Elektronike, REKNJP,
2. Komunikimi përmes postës elektronike.
3. Takime me grupet e interesit.

ZBATIMI DHE MONITORIMI

Si do të organizohen zbatimi dhe monitorimi?

Zbatimi i opsionit të zgjedhur do të realizohet në përputhje me parashikimet e dispozitave përcaktuese të këtij projektligji, nga institucionet siç vijon:

- a) Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural;
- b) Bashkitë;
- c) Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK);
- ç) Ministria e Brendshme;
- d) Shtabi i Përgjithshëm i Forcave të Armatosura.

- Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural (MBZHR)

Ministria e Bujqësisë ka rolin qëndror në zbatimin e projektligjit, duke ushtruar kompetencën për miratimin përfundimtar të kalimit të pronësisë së tokës bujqësore shtetërore, siç përcaktohet në nenin 8. Ajo siguron zbatimin e politikave kombëtare për administrimin e tokës bujqësore, verifikon përputhshmërinë e aplikimeve me legjislacionin dhe ka autoritetin për vendimmarrjen përfundimtare në transaksionet që

përfshijnë tokën shtetërore. Ministria gjithashtu bashkërendon me institucionet e tjera për të garantuar standarde teknike, administrative dhe ligjore në të gjithë territorin.

- Bashkitë

Bashkitë kanë kompetencë të drejtpërdrejtë mbi administrimin e tokës bujqësore të pandarë brenda juridiksionit të tyre, në përputhje me nenin 8, pika 2. Ato shqyrtojnë aplikimet për kalimin e pronësisë, verifikojnë dokumentacionin e paraqitur, administrojnë proceset lokale të identifikimit të sipërfaqeve dhe raportojnë pranë Ministrisë së Bujqësisë. Duke qenë institucioni më afër territorit, bashkitë sigurojnë që procesi të jetë transparent, i dokumentuar dhe në përputhje me gjendjen reale të pasurive në terren.

- Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK)

ASHK përgjigjet për verifikimin e statusit pronësor, regjistrimin ligjor të tokës dhe formalizimin e të gjitha akteve që lidhen me kalimin e pronësisë. Në përputhje me nenet 1, 2 dhe 8, ajo siguron që sipërfaqet e përfshira në proces të jenë të regjistruara, të paobjektuara nga konflikte pronësie dhe të pajisura me të gjitha dokumentet kadastrale të nevojshme. Pas miratimit të transaksionit, ASHK finalizon regjistrimin në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, duke e bërë pronësinë juridikisht të vlefshme.

-Ministria e Brendshme

Ministria e Brendshme ushtron funksionet e mbikëqyrjes dhe vlerësimit të sigurisë në lidhje me transaksionet e tokës bujqësore. Në bazë të kufizimeve të përcaktuara në nenin 5, kjo ministri siguron që shit-blerjet e tokave të mos prekin zona të rëndësishme të veçantë për sigurinë publike, rendin dhe funksionimin e strukturave të shtetit. Ajo bashkëpunon me institucionet e tjera për të identifikuar territoret me karakter të veçantë mbrojtës.

- Shtabi i Përgjithshëm i Forcave të Armatosura

Shtabi i Përgjithshëm ka kompetencën për të vlerësuar nëse sipërfaqet e tokës për të cilat kërkohet kalimi i pronësisë prekin zona me rëndësi ushtarake ose strategjike. Në zbatim të nenit 5, ai garanton që asnjë sipërfaqe me funksion mbrojtës, të klasifikuar ose të nevojshme për sigurinë kombëtare, të mos tjetërsohet në pronësi të huaj. Kjo siguron ruajtjen e integritetit territorial dhe funksioneve të mbrojtjes së vendit.

PJESA 2: BAZA KRYESORE E ANALIZËS DHE E PROVAVE

Historik

Reforma e tokës e vitit 1991 përbën një nga ndërhyrjet më të rëndësishme dhe më të thella në historinë ekonomike dhe sociale të Shqipërisë, duke transformuar në mënyrë radikale pronësinë mbi tokën bujqësore nga shtetërore në private. Me ligjin nr. 7501 “Për tokën”, shpërndarja e tokës u krye në mënyrë të barabartë midis anëtarëve të kooperativave dhe punonjësve të fermave shtetërore, duke u bazuar në cilësinë e tokës dhe numrin e anëtarëve të familjes të regjistruar në gusht 1991. Reforma pati një ndikim të rëndësishëm pozitiv, pasi një pasuri jetike si toka kaloi në duart e familjeve rurale, duke u dhënë atyre një bazë të rëndësishme ekonomike. Megjithatë, fragmentarizimi i lartë i tokës dhe krijimi i fermave shumë të vogla sollën pasoja negative për produktivitetin, përdorimin e teknologjive

bashkëkohore dhe ruajtjen e cilësisë së tokës, duke ndikuar drejtpërdrejt në qëndrueshmërinë e sektorit bujqësor. Situata u përkeqësua nga infrastruktura rurale e pazhvilluar dhe të ardhurat e ulëta, të cilat shtynë një pjesë të madhe të popullsisë drejt migracionit të brendshëm dhe jashtë vendit.

Bujqësia ka mbetur një nga shtyllat kryesore të ekonomisë shqiptare, si për shkak të përqindjes së lartë të popullsisë që varet prej saj, ashtu edhe për nivelin ende të ulët të industrializimit. Objektivi kryesor i sektorit është rritja e qëndrueshme e prodhimit bujqësor, duke siguruar furnizim më të mirë të tregut të brendshëm, rritjen e kapaciteteve përpunuese, uljen e varësisë nga importet dhe rritjen e mirëqenies së familjeve bujqësore. Gjatë viteve të fundit, prodhimi vendas ka shënuar rritje si në sasi ashtu edhe në vlerë, falë zgjerimit të sipërfaqeve të mbjella, rritjes së rendimenteve dhe ndryshimit të strukturës së kulturave drejt atyre më të kërkuara dhe më fitimprurëse për fermerët.

Në nivel ndërkombëtar, problematika të tilla si erozioni dhe degradimi i tokës paraqesin sfida të ngjashme. Deri në vitin 2016, mbi 80% e sipërfaqeve bujqësore dhe kullotave natyrore në BE ishin të prekura nga erozioni në nivele mesatare deri të larta, megjithëse është vërejtur një ulje graduale prej 2.6 pikë përqindjeje që nga viti 2000. Sot, vlerësimi i performancës së sektorit bujqësor nuk lidhet vetëm me prodhimin primar, por gjithnjë e më shumë me ndikimin e tij në cilësinë e ujit, ajrit dhe tokës, biodiversitetin, ekosistemet natyrore dhe ndryshimet klimatike. Kjo qasje e re nënvizon domosdoshmërinë e politikave të qëndrueshme, të cilat e shohin bujqësinë jo vetëm si prodhim, por si një sektor kyç për zhvillimin ekologjik dhe ekonomik të vendit. Marrëveshja e Gjelbër Evropiane ka përcaktuar mënyrën se si Evropa do të bëhet kontinenti i parë neutral ndaj klimës deri në vitin 2050. Strategjia “*Nga ferma në tavolinë*” u miratua nga Komisioni Evropian më 20 maj 2020 dhe qëndron në qendër të Marrëveshjes së Gjelbër përmes së cilës parashikohen masat dhe politika për një sistem ushqimor të drejtë, të shëndetshëm dhe miqësor ndaj mjedisit. Ndër të tjera, aty trajtohen në mënyrë gjithëpërfshirëse sfidat e sistemeve të qëndrueshme ushqimore.

Marrëveshja e Gjelbër ka qëllim ndër të tjera rritjen e sipërfaqes së bujqësisë organike në 25% nga sipërfaqja bujqësore e shfrytëzuar deri në vitin 2030. Një synim kyç që shkon paralelisht me masat për të ndryshuar performancën e burimeve natyrore.

Për BE-në vlerësimi i performancës së sektorit bujqësor ka rëndësi për një sërë arsesh:

- bujqësia është një gur themeli i komunitetit rural, nga i cili varen një sërë sektorësh siç janë teknologjitë inovative, kujdesi shëndetësor për kafshët, bizneset e inputeve, operatorët e biznesit që operojnë në sektorët e përpunimit të ushqimit, paketimit dhe transportit;
- bujqësia ka të bëjë me sigurimin e furnizimit të qëndrueshëm me ushqim të sigurt dhe cilësor;
- bujqësia ka një rol kyç në ruajtjen e biodiversitetit, peisazheve, ndryshimeve klimatike dhe për të mbështetur këtë, është e nevojshme të sigurohen të ardhura për fermerët³.

Ndërkaq Shqipëria si vënd nënshkrues i Axshendës për Marrëveshjen e Gjelbër, si dhe MBZHR si intitucion udhëheqës për zbatimin e stategjisë “*Nga ferma në tavolinë*” ka marrë përsipër të drejtat dhe detyrimet përkatëse që burojnë prej tyre. Situata lidhur me bujqësinë në Shqipëri ka karakteristikat e saj mbështetur kjo në vendodhjen gjeografike, klimën, relievin, shpërndarjen e tokave bujqësore, historikun e rregullimeve ligjore në këtë fushë etj.

³ Burimi i informacionit “Eurostat”.

Konkretisht, referuar të dhënave të marra nga INSTAT, rezulton se strukturat e tokës nga viti 2019 deri 2023 (në hektar) paraqiten⁴:

Sipërfaqja	2019	2020	2021	2022	2023
Tokë gjithsej	2874.9	2875.0	2875.0	2875.0	2875.0
Tokë bujqësore	696.0	687.6	687.5	686.4	678.4
Livadhe dhe kullota	478.1	478.1	448.8	449.2	366.1
Pyje	1051.8	1051.8	1146.7	1146.7	969.9
Toka të tjera	649.0	657.5	592.0	592.7	860.6

Nëse përmbledhim një historik mbi strukturën e tokës bujqësore private dhe situatën aktuale të fragmentimit të saj do rezultonte se shpërndarja e tokës bujqësore gjatë reformës së tokës në fillim të viteve '90, krijoi një strukturë sipërfaqesh të vogla e të fragmentuara. Sipas Vjetarit Statistikor të MBZHR (2011), në Shqipëri figurojnë rreth 388,697 familje fermere, ku sipërfaqja mesatare e tokës në pronësi të çdo familje fermere është rreth 1.26 ha të ndara në 4.7 parcela me një sipërfaqe mesatare për parcelë prej 0.27 ha. Referuar të dhënave të INSTAT-it, qershor 2014, në Shqipëri figurojnë rreth 352.315 familje fermere, ku sipërfaqja mesatare e tokës në pronësi të çdo familje fermere është rreth 1.16 ha. Rreth 46% e fermave kanë një sipërfaqe nën 1 ha, ndërsa 86% e tyre nën 2 ha. Sipërfaqja totale e tokës bujqësore prej 696,000 ha përfshin 24% të të gjithë territorit të vendit. Nga kjo sipërfaqe, rreth 562,000 ha ose 80% është në pronësi private dhe 134,000 ha ose 20% është në pronësi publike (shtetërore).

Megjithatë, për shkak të ndërtimeve informale, zgjerimit të zonave urbanedhe tjetërsimit për investime publike fond i tokës bujqësore është zvogëluar dhe është në proces puna për saktësimin dhe pasqyrimin e tyre në dokumentacionin kadastral.

Nga sipërfaqja prej rreth 134,000 ha tokë bujqësore në pronësi shtetërore, 109, 500 ha janë toka të pandara të ish-kooperativave bujqësore – objekt i ligjit nr. 7501, miratuar më 1991 – tokë, që është refuzuar nga familjet rurale për shkak të fertilitetit natyral relativisht të ulët, distancës së largët nga qendrat e banuara, mungesës së infrastrukturës (rrugë, kanale ujitëse), pjerrësisë dhe vendndodhjes, përgjithësisht në zonat kodrinore-malore. Nga sipërfaqja e tokave të pandara, e cila është në administrim të bashkive për t'u dhënë me qira, 23,368 ha ka kaluar në dispozicion të Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave (VKM nr. 770, datë 12.4.2014). Në pronësi të shtetit përfshihen, gjithashtu, edhe rreth 25,000 ha tokë bujqësore, që ka qenë në pronësi të ish-fermave shtetërore, e pandarë për shkak të tejkalimit të normës së sipërfaqes së tokës për frymë (aktualisht në administrim të Ministrisë së Bujqësisë, Zhvillimit Rural), që shërben si tokë për qiradhënie dhe për institucionet shtetërore në kuadër të kryerjes së detyrave të tyre institucionale. Struktura e tokës së kultivuar dominohej nga bimët e arave, pemët frutore, ullinjtë, agrumet dhe vreshtat⁵.

Deri më tani në fushën e mbrotjes së tokës bujqësore është operuar në bazë të një kuadri legjislativ si në vijim:

➤ Ligje

⁴ Shënim: Në të dhënat e vitit 2023 nuk përfshihet sipërfaqja e fondit kullosor dhe fondit pyjor që ndodhet brënda zonave të mbrojtura (si rrjedhojë këto të dhëna janë objekt rishikimi). Burimi informacionit INSTAD.

⁵ Vendim Nr. 700, datë 12.10.2016 “Për miratimin e strategjisë kombëtare për konsolidimin e tokës në Shqipëri” fq. 1.

1. Ligji Nr. 10 263 datë 8.4.2010 “Për përdorimin dhe shfrytësimin e tokave bujqësore të pakultivuara”;
2. Ligjit Nr. “Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës” i ndryshuar,
3. Ligji Nr. 8752 datë 26.3.2001 “Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës”;

➤ Vendime të Këshillit të Ministrave

1. Vendim Nr 221, datë 17.2.2011 “Për mënyrat e ushtrimit të funksioneve nga drejtoritë e administrimit dhe mbrojtjes së tokës në qarqe dhe zyrat e menaxhimit dhe mbrojtjes së tokës në komuna dhe/ose bashki”;
3. Vendim Nr. 410 datë 27.6.2012 “Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave të ndryshimit të kategorisë së resurseve të tokës”;
4. Vendim Nr 45 datë 29.1.2014 “Për kalimin në administrim të Ministrisë së Bujqësisë Zhvillimit Rural dhe Administrimit të Ujërave të Fondit të tokës bujqësore të ish ndermarrjeve bujqësore dhe ish institucioneve kërkimore shkencore të kësaj ministrie aktualisht në dispozicion të Agjencisë së kthimit dhe Kompesimit të Pronave”;
5. Vendim Nr 994 datë 9.12.2015 “Për procedurën e regjistrimit të akteve të marrjes së akteve të marrjes së tokës në pronës” i ndryshuar”;
6. Vendim Nr 283 datë 1.4.2015 “Për përcaktimin e tipave rregullave kritereve dhe procedurave për ndërtimin e objekteve për prodhimin ruajtjen dhe përpunimin e produkteve bujqësore dhe blegtorale në tokën bujqësore” i ndryshuar;
15. Vendim Nr. 404, datë 19.6.2024 “Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për marrjen e masave parandaluese për përhapjen e zjarreve në tokat bujqësore”
16. Vendim Nr. 387, datë 12.6.2024 “Për kriteret për përdorimin e tokës bujqësore për kryerjen e aktivitetit agrifotovoltaik dhe eolik në tokat bujqësore, procedurat për monitorimin e ushtrimit të aktivitetit, përfshirë masat për shkeljen e kushteve të ushtrimit të aktivitetit dhe përcaktimin e tarifës”.

➤ Akte të tjera nënligjore

2. Udhëzim Nr. 10, datë 9.7.2020 “Për mënyrën e marrjes së mostrave për ndryshimin e kategorisë resursit nga tokë e pafrytshme dhe tokë urbane truall, nëntokë bujqësore dhe kryerjen e analizave”;
3. Udhëzim Nr. 8, datë 27.4.2020 “për një shtesë në Udhëzimin nr 5 datë 13.3.2017, “Për krijimin e informacionit mbi tokën bujqësore nga zbatimi i programit “Menaxhimi i qëndrueshëm i tokës bujqësore”.

Problemi në shqyrtim

- *Përshkruani natyrën e problemit.*
- *Identifikoni shkaqet e problemit.*
- *Përshkruani shtrirjen e problemit.*
- *Identifikoni grupet e prekura nga ky problem - qeveria / biznesi / shoqëria civile / qytetarët.*
- *Vlerësoni nëse problemi mund të trajtohet ose jo përmes një ndryshimi të politikave.*
- *Përshkruani natyrën e problemit.*

Problematika në këtë fushë paraqitet e natyrës rregullatore por jo vetëm. Reforma e tokës e vitit 1991 shënoi një pikë kthese për zhvillimin rural në Shqipëri, duke kaluar pronësinë mbi tokën bujqësore nga shteti te familjet rurale. Ndërsa kjo reformë pati një ndikim pozitiv në fuqizimin ekonomik të popullsisë rurale, ajo krijoi një strukturë pronësie tepër të fragmentuar që vazhdon të ndikojë negativisht në produktivitetin dhe konkurrueshmërinë e sektorit bujqësor. Ferma të vogla, të pafuqishme për të adoptuar teknologji bashkëkohore, bashkë me degradimin e vazhdueshëm të tokës dhe mungesën e investimeve, kanë çuar në uljen e kapaciteteve prodhuese dhe në përkeqësimin e cilësisë së burimeve natyrore. Situata është përkeqësuar më tej nga infrastruktura rurale e pazhvilluar dhe të ardhurat e ulëta, të cilat kanë nxitur migrim të gjerë dhe kanë dobësuar bazën demografike të bujqësisë kombëtare.

Paralelisht, sfidat strukturore të sektorit bujqësor mbeten të pranishme dhe kërkojnë ndërhyrje strategjike. Pavarësisht rritjes së prodhimit në vitet e fundit, bujqësia shqiptare vazhdon të përballet me varësi të lartë nga importet, mungesë industrializimi dhe kapacitete të kufizuara përpunuese, që kufizojnë konkurrueshmërinë e produkteve vendase. Ndryshimet në strukturën e kulturave bujqësore dhe rritja e rendimenteve kanë sjellë përmirësime të rëndësishme, por ato nuk mjaftojnë për të kompensuar mangësitë që burojnë nga mënyra se si është ndërtuar, administruar dhe zhvilluar prona bujqësore ndër vite.

Në këtë kontekst, sfidat mjedisore e bëjnë edhe më urgjente ndërhyrjen politike. Erozioni i tokës, degradimi i sipërfaqeve kultivuese dhe presioni mbi ekosistemet natyrore janë çështje që tashmë njihen si kritike edhe në nivel të Bashkimit Evropian. Performanca e bujqësisë nuk mund të vlerësohet më vetëm nga sasia e prodhimit, por nga ndikimi i saj në cilësinë e tokës, ujit, ajrit dhe biodiversitetit. Kjo kërkon politika të reja që promovojnë një bujqësi të qëndrueshme, ekologjiksht të përgjegjshme dhe ekonomikisht konkurruese.

Shtypa për hartimin e një politike të re forcohet edhe nga nevoja për një kuadër të qartë ligjor dhe institucional. Mungesa e një legjisllacioni të posaçëm që rregullon kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te personat fizikë e juridikë të huaj krijon pasiguri juridike, hapësira për abuzim dhe rrezikun e përqendrimit disproporcional të tokës në duart e pak investitorëve, duke cenuar potencialisht interesat kombëtare dhe zhvillimin afatgjatë të sektorit. Po ashtu, procedurat e paunifikuara të administrimit dhe regjistrimit të tokës pengojnë eficiencën institucionale dhe transparencën e tregut të pronës.

Në këto rrethana, miratimi i një politike të re bëhet domosdoshmëri strategjike për vendin. Kjo politikë synon të adresojë boshllëqet e identifikuar, të modernizojë qasjen ndaj menaxhimit të tokës bujqësore dhe të krijojë një kuadër të fortë rregullator që siguron zhvillim të qëndrueshëm, rritje ekonomike dhe mbrojtje të interesave kombëtare. Përmes reformimit të mekanizmave ligjorë, forcimit të kontrollit institucional dhe krijimit të kushteve të favorshme për investime të përgjegjshme, politika e re do të vendosë themelet për një sektor bujqësor më produktiv, më konkurrues dhe më të integruar në standardet moderne evropiane.

Problematikat në Sektorin e Bujqësisë dhe Blegtorisë në Shqipëri:

1. Mungesa e kuadrit rregullator të posaçëm

Boshllëku ligjor për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te investitorët e huaj ka krijuar pasiguri në këtë sektor si me pasojë cenimin e transparencën e këtij procesi. Veç kësaj evidentohet mungesa e mekanizmave efektivë të kontrollit dhe mbikëqyrjes nga autoritetet kompetente. Situata aktuale ligjore nuk lejon kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te investitorët e huaj potencialë por edhe rrit rrezikun e përqendrimit të tokës në duart e pak aktorëve, duke e bërë të domosdoshme ndërtimin e një politike të re, gjithëpërfshirëse dhe të balancuar, që garanton siguri juridike, mbrojtje të interesit publik dhe zhvillim të qëndrueshëm të sektorit.

Grupet e prekura nga ky problem:

- Investitorët e huaj: përballen me pasiguri juridike dhe paqartësi mbi të drejtën e pronësisë.
- Fermerët dhe familjet bujqësore: ulet transparenca dhe besueshmëria e transaksioneve të tokës, duke krijuar pasiguri për vlerën e pronës.
- Institucionet publike (MBZHR, Bashkitë, ASHK): vështirësohet zbatimi i kontrollit dhe mbikëqyrjes për shkak të boshllëqeve ligjore.
- Komunitetet lokale: rrezikojnë përqendrimit të tokës në duart e pak aktorëve, me ndikim në zhvillimin lokal dhe konkurrencën.

2. Vështirësitë në verifikimin e pronësisë dhe mungesa e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Një nga problematikat kryesore që shoqëron administrimin me efikasitet të tokave bujqësore me pronësi shtet është mungesa e të dhënave të sakta mbi regjistrimin dhe pronësinë e tyre, shpesh duke u evidentuar edhe mungesa e përditësimit. Pavarësisht përpjekjeve për të përmyllur procesin e regjistrimit fillestar, ende ekzistojnë sipërfaqe të konsiderueshme që nuk janë të regjistruara në kadastër ose që rezultojnë me konflikte pronësie, sidomos në zonat rurale dhe ato malore. Kjo ka shkaktuar pasiguri juridike për pronarët aktualë ose potencialë të tokave, duke ndikuar negativisht në motivimin për të investuar në to dhe duke penguar zhvillimin e qëndrueshëm të bujqësisë.

Grupet e prekura nga kjo problematikë:

- Fermerët: përballen me pasiguri pronësore që frenon investimet dhe rrit rrezikun e konflikteve.
- Investitorët potencialë (vendas dhe të huaj): shmangin investimet për shkak të pasigurisë juridike mbi statusin e tokës.
- ASHK dhe bashkitë: përballen me ngarkesë të shtuar dhe vështirësi në administrimin e të dhënave të pasakta.
- Institucionet financiare: hezitojnë të ofrojnë kredi bujqësore kur pronësia nuk është e qartë.

3. Administrimi jo eficient dhe i qëndrueshëm të tokave bujqësore me pronësi shtet

Administrimi i tokës bujqësore nuk është kryer në mënyrën e duhur dhe të qëndrueshme. Politikat për administrimin e tokës shpesh kanë qenë të fragmentuara dhe të paqëndrueshme në kohë, duke rezultuar në moskoordinimin e duhur mes institucioneve kompetente për bujqësinë, mjedisin, zhvillimin rural dhe planifikimin territorial. Kjo ka bërë që shumë prej tokave të mbeten të pashfrytëzuara ose të kthehen në zona të braktisura, duke humbur gradualisht funksionin e tyre prodhues. Për më tepër, mungesa e një sistemi të qartë për

monitorimin dhe kontrollin e përdorimit të tokës ka ndikuar në keqpërdorimin ose shfrytëzimin informal të saj.

Grupet e prekura nga kjo problematikë:

- Institucionet përgjegjëse (MBZHR, bashkitë): hasen me mungesë koordinimi dhe kapacitetesh për menaxhim efektiv.
- Fermerët dhe përdoruesit e tokës: kanë akses të kufizuar në tokë të menaxhuar keq dhe jo të shfrytëzuar.
- Komunitetet rurale: përballen me mungesën e zhvillimit ekonomik për shkak të tokave të braktisura apo të pashfrytëzuara.
- Sektori privat: demotivohet të investojë për shkak të paqëndrueshmërisë institucionale.

4. Rënia e sipërfaqeve të përdorura për bujqësi dhe shndërrimi i tokës bujqësore në destinacione të tjera

Tendenca e përgjithshme e shndërrimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore apo për qëllime të tjera jo-prodhuese paraqet një tjetër rrezik serioz për sigurinë ushqimore dhe zhvillimin rural. Urbanizimi i pakontrolluar, mungesa e zbatimit të planeve të zhvillimit të territorit dhe presioni për ndërtim në zonat me potencial të lartë bujqësor kanë bërë që shumë toka të humbasin destinacionin e tyre fillestar. Kjo ndikon jo vetëm në reduktimin e sipërfaqeve të mbuluara me kultura bujqësore, por edhe në strukturën e përgjithshme të territorit dhe në balancën mjedisore.

5. Mungesa e investimeve dhe aksesit në infrastrukturë

Tokat bujqësore, veçanërisht ato që ndodhen në zona të thella ose më pak të zhvilluara, përballen me mungesë infrastrukture themelore, si rrugë, ujitje, sistem kullimi dhe akses në energji elektrike. Këto mungesa përbëjnë një pengesë të drejtpërdrejtë për zhvillimin e bujqësisë moderne dhe për tërheqjen e investimeve private. Në shumë raste, fermerët përballen me vështirësi serioze për të çuar prodhimin në treg, duke ulur përfitimin dhe qëndrueshmërinë e aktiviteteve bujqësore.

Grupet e prekura nga kjo problematikë:

- Fermerët: humbasin sipërfaqe të vlefshme prodhuese dhe potencial fitimi.
- Sektori bujqësor kombëtar: ndikohet negativisht në rritjen e kapacitetit prodhues dhe sigurinë ushqimore.
- Komunitetet rurale: humbasin identitetin bujqësor dhe mundësitë e zhvillimit lokal.
- Institucionet e planifikimit territorial: përballen me sfida në menaxhimin e urbanizimit të pakontrollua

Konsolidimi i tokës bujqësore është një nga problematikat që haset më së shpeshti në Shqipëri. Mungesa e dokumenteve të pronësisë, mungesa e sigurisë së statusit të përcaktuar të tokës bujqësore, të dhënat e sakta kadastrale, rastet e mbivendosjeve si dhe çalimi në zbatimin e strategjive për konsolidimin janë aspekte frenuese në lidhje me zhvillimin e bujqësisë në vënd duke dhënë rezultate edhe më të vogla se vëndet e rajonit.

Sot, konsolidimi i tokës në shumicën e vendeve të Evropës Perëndimore është një nga instrumentet kryesore për zbatimin e projekteve që lidhen me zhvillimin e infrastrukturës publike dhe mbrojtjes së mjedisit, ku direktiva kuadër e BE-së për ujin dhe direktivat e Natura 2000 sigurojnë mundësi për përdorimin e konsolidimit të tokës, si një instrument i

dobishëm për zbatimin e ndryshimeve në përdorimin e tokës, sipas përcaktimeve në këto direktiva. Në dallim nga kjo, disa vende të rajonit të Evropës Qendrore dhe Lindore, nëpërmjet programeve të konsolidimit të tokave në dekadën e fundit, kanë adresuar problemet e fragmentimit të tokës bujqësore dhe fermave me madhësi të vogël.

Gjithashtu, evidentohet një problem i rëndësishëm në funksionimin e tregut të tokës bujqësore në Shqipëri, i cili ende nuk është zhvilluar sipas standardeve të një ekonomie tregu të konsoliduar. Edhe pse ka një rritje të lehtë të madhësisë mesatare të fermave familjare dhe një numër të konsiderueshëm transaksionesh mbi tokën bujqësore, ky treg ende mbetet i fragmentuar dhe joefikas.

Një nga çështjet kryesore është se shumë nga transaksionet e tokës nuk bëhen me synimin për të zhvilluar sektorin bujqësor, por për ndryshimin e destinacionit të tokës nga bujqësore në truall ndërtimi ose për qëllime të tjera jo-bujqësore. Kjo tregon një mungesë të politikave efektive për mbrojtjen dhe përdorimin racional të tokës bujqësore, e cila mund të ndikojë në mënyrë negative në prodhimin bujqësor dhe në zhvillimin e qëndrueshëm rural.

Një tjetër aspekt problematik është ritmi i ulët i konsolidimit të fermave. Ndërsa një pjesë e fermave familjare po japin me qira tokën e tyre, procesi i rritjes së madhësisë së fermave mbetet shumë i ngadaltë, gjë që tregon se pronarët ende nuk po bëjnë transaksione të mëdha që mund të çojnë në një bujqësi më të organizuar dhe produktive. Në këtë kontekst, mungesa e një tregu aktiv, që mirëfunksionon për tokën bujqësore mund të pengojë investimet në bujqësi dhe të kufizojë zhvillimin ekonomik të zonave rurale.

Për më tepër, të dhënat mbi transaksionet e kryera tregojnë se vlera mesatare e tokës bujqësore (4.4 euro/m²) (në vitet 2011–2015 janë rregjistruar mesatarisht në vit 3150 transaksione për tokën bujqësore për një sipërfaqe prej rreth 750 ha) mbetet relativisht e ulët, gjë që mund të sinjalizojë mungesë të kërkesës për tokë ekskluzivisht për zhvillim bujqësor. Kjo mund të jetë rezultat i mungesës së mekanizmave efektivë për nxitjen e blerjes dhe shitjes së tokës mes fermerëve ose të pasigurisë mbi të drejtat e pronësisë dhe kufizimeve ligjore për përdorimin e tokës.

Në përfundim, problematika kryesore e ngritur është se tregu i tokës bujqësore nuk funksionon ende si një mekanizëm i lirë dhe i zhvilluar sipas parimeve të ekonomisë së tregut, duke e orientuar një pjesë të madhe të transaksioneve drejt qëllimeve jo-bujqësore. Kjo mund të ketë pasoja afatgjata në zhvillimin e bujqësisë, konkurrueshmërinë e sektorit dhe sigurinë ushqimore të vendit. Për këtë arsye, nevojiten masa të qarta për të stimuluar konsolidimin e fermave, për të mbështetur përdorimin bujqësor të tokës dhe për të rritur transparencën dhe funksionalitetin e tregut të tokës bujqësore.

Faktorët kufizues për zhvillimin e tregut formal të tokës rurale përfshijnë: perceptimin e tokës si një e ardhur sociale e sigurt; pretendimet e pazgjidhura dhe konfliktet mbi pronësinë e tokës; procesi i zgjatur dhe i kushtueshëm i transaksioneve mbi tokën, gabimet e bëra gjatë regjistrimit të kryer në kuadër të reformës së tokës (emrat, sipërfaqet, dokumentacioni) dhe mundësitë e pakta për kreditim bankar. Për shkak të perceptimit të titujve të pronësisë si të pasigurt, bankat shpesh refuzojnë të pranojnë titujt e pronësisë, si kolateral për blerjen e tokës.

Si rezultat i përdorimit intensiv dhe shpesh pa kritere të ekosistemeve natyrore, mjedisi në Shqipëri është i degraduar në një masë të konsiderueshme. Problemet kyçe mjedisore janë ndotja e ujit, ndotja e ajrit, degradimi i tokës, erozioni, si dhe humbjet e biodiversitetit (renditja nuk është sipas përparësisë). Edhe pse në Shqipëri reshjet janë të bollshme, me një

tregues vjetor mesatar prej 1,485 mm, vetëm 20% e këtyre reshjeve ndodhin gjatë periudhës vendimtare të rritjes midis prillit dhe shtatorit. Si rezultat i këtij trendi, ku gjatë muajve qershor, korrik dhe gusht, deficitin për bimët e kultivuara variojnë në 300–500mm, e bën ujitjen gjatë verës dhe kullimin gjatë dimrit një domosdoshmëri për të gjithë territorin e vendit. Erozioni i tokës, i cili është shkaktuar kryesisht nga praktikatat e paqëndrueshme pyjore, bujqësore dhe kullimore, mbetet një shqetësim i madh. Erozioni prek 24% të territorit të vendit (mesatarisht tonë ha-1 vit-1) humbje të tokës, mjaft më të lartë se niveli “i qëndrueshëm” 10 tonë ha-1 vit-1, megjithatë më shumë se 60% e tokës së mbetur është, gjithashtu, shumë e ndjeshme ndaj erozionit të ujit, i cili është përshpejtuar nga prerjet e paligjshme të pyjeve.

Grupet e prekura nga këto problematika, në tërësi, janë:

- o Investitorët fizikë/juridikë të huaj;
- o Qeveria;
- o Komuniteti dhe shoqëria civile;
- o Punëmarrësit

Problemi mund të trajtohet vetëm përmes miratimit të politikave të reja të cilat do rregullojnë këtë sektor në përputhje me interesat kombëtare dhe sociale gjithashtu.

Arsyeja e ndërhyrjes

- *Shpjegoni pse qeveria planifikon të ndërhyjë dhe pse është e nevojshme.*

Nëpërmjet kësaj nisme synohet të rritet eficaenca e përdorimit të tokave bujqësore në administrim të MBZHR dhe të shtetit, kujdesi dhe mbrojtja e tokës bujqësore në tërësi dhe të fertilitetit të saj. Eliminimi i problematikave lidhur me keqpërdorimin e tokave bujqësore, dëmtimin e tyre, shfrytëzimin e pafrytshëm të tyre etj dhe kryesore t'i jepet mundësia e kalimit të pronësisë së tyre te investitori i huaj në përputhje me kritere dhe kushte të vendosura nga përcaktimet ligjore që propozojmë.

Kjo nismë është në përputhje me objektivat e nivelit të lartë të Qeverisë, të pasqyruara në dokumentat e mëposhtëm strategjikë:

1. Strategjia së Bujqësisë, Zhvillimit Rural dhe Peshkimit 2021/2027;
2. Programi Qeverisë 2025-2029.
3. Vendim Nr. 700, datë 12.10.2016 “Për miratimin e strategjisë kombëtare për konsolidimin e tokës në Shqipëri”

Shqipëria ka një mundësi të shkëlqyer për të zhvilluar bujqësinë organike, në përputhje me objektivat e Strategjisë së BE-së “*Nga ferma në tavolinë*”, e cila synon që deri në vitin 2030 bujqësia organike të përfaqësojë 25% të sipërfaqes bujqësore. Kjo është gjithashtu në harmoni me shtyllën IV të Deklaratës së Sofjes për Agjendën e Gjellbër për Ballkanin Perëndimor, e cila nxit promovimin e praktikave bujqësore miqësore për mjedisin, organike, si dhe uljen e përdorimit të produkteve kimike sintetike në prodhimin e ushqimeve, përfshirë pesticidet, barnat veterinarë dhe plehrat kimike. Përveç kësaj, kërkesa

në rritje e tregut për produkte organike është një potencial dhe mundësi reale që duhet të shfrytëzohet. Përafrimi gradual me standardet e BE-së dhe promovimi i praktikave të mira për mirëmbajtjen e burimeve natyrore, si ajri, toka dhe uji (shih, gjithashtu, objektivin ndërsektorial). Aktualisht, praktikat e mira bujqësore promovohen sistematikisht në Shqipëri. Ato do të zbatohen nëpërmjet hartimit dhe futjes në zbatim të Kushteve të Mira Bujqësore dhe Mjedisore (KMBM) të thjeshtuara, përveç standardeve minimale ligjore dhe të cilat do të jenë të detyrueshme për përfituesit e mbështetjes së të ardhurave dhe pagesave kompensuese. Kuadri i standardeve të KMBM-ve synon të kontribuojë në zbutjen dhe përshtatjen ndaj ndryshimeve klimatike, në mbrojtjen e ujit, tokës dhe biodiversitetit .

Në Programin e Qeverisjes 2025-2029, Qeveria ka vendosur si synim ndërtimin e një ekonomie të fortë, të bazuar në modernizim, rritje të produktivitetit dhe konkurrueshmëri. Qëllimi është forcimi i drejtimit të zhvillimit ekonomik përmes modernizimit të sektorëve kyç si ekonomia prodhuese, turizmi, bujqësia, ekonomia digjitale, konektiviteti dhe energjia. Nëpërmjet investimeve në zhvillimin teknologjik, synohet të nxitet një ekonomi prodhuese e qëndrueshme, ku bizneset ekzistuese dhe ndërmarrjet e reja do të krijojnë vlerë të shtuar për zinxhirin e prodhimit. Ndërmarrjet e manufakturës do të kalojnë nga modeli tradicional i përpunimit aktiv për markat ndërkombëtare, drejt një cikli të plotë prodhimi, duke promovuar markën “*Made in Albania*” dhe duke rritur aftësinë konkurruese të vendit në tregun global.

Arsyeja e ndërhyrjes së qeverisë, është investimi në cilësinë e tokës bujqësore si tërësi duke u kujdesur për të gjithë zinxhirin, që nga sasia dhe cilësia e prodhimit bujqësor, niveli i të ardhurave, niveli i punësimit në bujqësi, rritja ekonomike si rrjedhojë e shtimit të tregëtisë dhe eksporteve, shëndeti i kafshëve përmes ushqimit natyror më cilësor por mbi të gjitha shfrytëzimi i saj me eficiencë dhe duke ruajtur vlerat pjellore. Në këtë këndvështrim, duke marrë në konsideratë natyrën tepër të rëndësishme që ka toka bujqësore dhe përdorimi i saj në kontekst të prodhimit bujqësor propozohen ndryshimet në ligjin aktual në mënyrë që të arrihen objektivat e caktuara.

Shfrytëzimi efikas i tokave bujqësore me pjellori të ulët, të cilat aktualisht nuk shfrytëzohen, është një sfidë komplekse që kërkon një qasje të integruar. Kjo qasje duhet të marrë parasysh faktorë teknikë, ekonomikë, socialë dhe mjedisorë.

Rritja e prodhimit bujqësor dhe investimet në infrastrukturë janë më të ulëta se objektivat. Agrobiznesi i qëndrueshëm dhe riciklimi i mbetjeve janë në faza fillestare. Çfarë mund të presë qytetari? Progres gradual në bujqësi dhe mjedis do të përmirësojë furnizimin me produkte agro dhe riciklimin e mbetjeve.

Bujqësia dhe zhvillimi rural janë themeli i qëndrueshmërisë. Me teknologji moderne, zinxhirë të integruar prodhimi dhe akses më të madh në tregjet europiane, bujqësia shqiptare do të garantojë siguri ushqimore, do të mbështesë eksportet dhe do të lidhet drejtpërdrejt me turizmin. Zhvillimi rural do të thotë më shumë mundësi për fermerët, fshatra më të gjallë, ekonomi lokale më të forta dhe një territor të balancuar mes qytetit dhe fshatit⁶.

⁶ “SHQIP Ë RIA 2030”, fq. 7

Në përgjithësi, problematikat që janë identifikuar janë të natyrës rregullatore dhe ndërhyrja e qeverisë duhet të ndërmerret në funksion të arritjes së disa qëllimeve të shumëfishta të cilat lidhen me shfrytëzimin me efektivitet, mbrojtjen dhe kujdesin e vazhdueshëm lidhur me fertilitetin e tokës bujqësore përmes përcaktimeve sa më të përshtatshme si dhe konkretizimin e aktiviteteve që lidhen me dhëniën e mundësisë së kalimit të pronësisë të investitori i huaj.

Investimet mund të përqëndrohen në teknologji të reja, praktika më të mira bujqësore, zgjerim të fermave dhe flotave të peshkimit, gjë që çon në rritje të sasisë dhe cilësisë së produkteve bujqësore dhe të peshkimit. Rritja e eksporteve të produkteve të prodhuara, sidomos për akuakulturat, është një objektiv i rëndësishëm për subjektet që do të investojnë në këtë sektor.

Bazuar në faktin se prodhimi i Bashkimit Evropian (BE) përfaqëson vetëm 1% të prodhimit global të akuakulturave dhe importon rreth 60% të saj, ekziston një potencial i madh për rritje dhe zhvillim në këtë fushë. Për të arritur këtë objektiv, synohen të ndërmerren disa hapa të rëndësishëm:

- investimet në teknologji të reja dhe moderne në akuakulturë mund të rrisë efikasitetin dhe cilësinë e prodhimit, duke e bërë më konkurrueshëm në tregun global;
- zhvillimi i produkteve me vlere të shtuar duke u fokusuar në prodhimin e produkteve me vlere të shtuar, të cilat mund të rrisin eksportet dhe të fitojnë të ardhura më të mëdha;
- promovimi i prodhimit vendor dhe mbështetja e fermerëve e mund të ndihmojë në rritjen e prodhimit dhe eksporteve;
- hapja e tregjeve të reja dhe negociimi i marrëveshjeve tregtare mund të rrisë eksportet dhe të diversifikojë tregjet e shitjes;
- përmirësimi i njohurive dhe krijimi i mundësive për trajnim për prodhuesit dhe për punonjësit në sektorin e akuakulturës mund të ndihmojë në përmirësimin e cilësisë dhe sasisë së prodhimit;
- mbështetja dhe promovimi i prodhimeve lokale dhe të qëndrueshme duke vënë theksin në prodhimin lokal dhe të qëndrueshëm, duke ndikuar pozitivisht në krijimin e një imazhi pozitiv për prodhimet e vendit duke ndihmuar kështu në rritjen e eksporteve.

Nëpërmjet këtyre hapave, mund të rritet eksporti i produkteve të prodhuara dhe të forcohet pozita e vendit në tregun global, duke kontribuar në zhvillimin ekonomik dhe në rritjen e të ardhurave.

Sipërfaqja gjithsej e njësisë ekonomike bujqësore (fermës) është tërësia e terrenit të përbërë nga shuma e sipërfaqes bujqësore të përdorur (SBP) dhe sipërfaqes së tokës tjetër. Sipërfaqja bujqësore e përdorur (SBP) përbëhet nga:

- o tokë e punueshme (arë),
- o tokë e zënë me kultura drufrutore,
- o kopshtet e shtëpive dhe
- o kullotat e livadhet.

Me tokë të punueshme kuptojmë tokën e pluguar ose e lëruar rregullisht, sipas një sistemi të qarkullimit bimor. Qarkullimi bimor është praktika e rritjes alternative të kulturave bimore njëvjeçare në një fushë specifike sipas një modeli ose renditje të planifikuar në vitet prodhuese pasuese. Normalisht, kulturat njëvjeçare ndryshojnë çdo vit, por ato mund të jenë edhe shumëvjeçare (jonxhë). Për të dalluar tokën e punueshme nga toka e zënë me kultura

drufrutore ose kullota e livadhe përdoret një prag prej pesë vjetesh. Sipërfaqja e kultivuar me bimë arash, është sipërfaqja e mbjellë me bimë arash në vitin bujqësor të dhënë. Këtu bëhet fjalë për sipërfaqe me kultura kryesore (të para). Këto kultura kryesore, normalisht kanë vlerë ekonomike më të lartë se kulturat e tjera dhe zënë tokën në pjesën më të madhe të vitit. Kulturat kryesore janë drithrat e bukës, kulturat e pranverës misri kokërr, patatja, fasulja, bimët industriale, foragjeret shumëvjeçare, etj.

Sipërfaqja e tokës tjetër, veç asaj të bujqësisë, përbëhet nga: sipërfaqja e zënë nga pyjet, sipërfaqja bujqësore e papërdorur dhe sipërfaqja jo bujqësore. Sipërfaqja e tokës bujqësore e kultivuar është sipërfaqja totale e mbjellë për prodhimin e një kulture bujqësore specifike gjatë një viti të dhënë, nga e cila përjashtohet sipërfaqja e dëmtuar nga dëmtues natyror (përmytjet, zjarre etj).

Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural ka ndërmarrë disa nisma në kuadër të shfrytëzimit sa më të favorshëm të tokave bujqësore, kjo e ndarë në disa aspekte siç janë: konsolidimi i tokës bujqësore (miratuar Startegjia e VKM Nr. 700/2016), bashkëpunimi me institucionet e tjera në vend kompetente për identifikimin e statusit të tokës bujqësore, parashikimet ligjore të cilat specifikojnë trajtimin, qiradhënien, mbrojtjen, përcaktimin specifik të tokave bujqësore në administrim të saj etj. dhe mës tyre edhe miratimi i këtij projektligji si një hap më shumë drejt krijimit të një kuadri ligjor të plotë mbi shfrytëzimin maksimal dhe me efikasitet të tokës bujqësore.

Në ministrinë përgjegjëse për bujqësinë aktualisht ka një drejtori të posaçme, Drejtoria e Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës, me sektorin për Administrimit dhe Mbrojtjen e Tokës të cilët kanë në përshkrimin e tyre të detyrave mbrojtjen, evidentimin e parcelave në varësi të MBZHR-së, të dhënat për këto parcela, të bashkëpunojnë me instanca të tjera shtetërore të qeverisë qendrore dhe asaj lokale për mbrojtjen e tokës bujqësore etj. Veç kësaj po në MBZHR është krijuar dhe funksionon Inspektoriati i Mbrojtjes së Tokës i cili kryen funksione të inspektimit, bashkëpunimin me organet e tjera të shtetit të cilët kanë funksion inspektimit të tokës e bujqësore në administrim të shtetit etj.

Inspektoriati i Tokës pranë MBZHR-së, ka objekt veprimtarie ruajtjen dhe rehabilitimin e tokës bujqësore nga veprimi i dëmshëm i faktorëve klimatikë dhe njerëzore, të tilla si degradimi i tokës, erozioni, si dhe ndërtimet e paligjshme. Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural ushtron drejtimin teknik dhe administrativ të të gjitha strukturave shtetërore të ngarkuara me mbrojtjen e tokës. Inspektoriati i Mbrojtjes së Tokës për çdo 6 muaj ka për objektiv dhe përmbush këto detyra:

- organizimi dhe kryerja e kontrolleve të planifikuara në DAMT-të e Qarqeve, si dhe në Bashkitë respektive, si dhe kontrollet e mundshme për shkak të fenomeneve natyrore të paparashikuara.

- organizimi i takimeve të punës në dy faza, me punonjësit e DAMT-ve dhe Bashkive, mbi funksionimin e strukturave respektive dhe masat që duhen marrë për mbrojtjen e tokës bujqësore.

Specialisti i Inspektoratit kryen këto detyra:

- grumbullon, përpunon dhe analizon të gjitha ta dhënat e ardhura nga Këshillat e Qarqeve, Komisionet e Mbrojtjes së Tokës (KMT) dhe Inspektoriatet e Mbrojtjes së Tokës (IMT) të qarqeve. Në bazë të këtyre të dhënave përgatit raportet 6-mujore dhe vjetore për Komisionin Shtetëror të Mbrojtjes së Tokës (KSHMT) si dhe raporte të veçanta për çështje konkrete.

- kontrollon mbajtjen e dokumentacionit teknik për mbrojtjen e tokës bujqësore nga IMT-të dhe Zyrat e Menaxhimit të tokës (ZMMT) në bashki.

- evidentimi i tokës bujqësore për dëmtime nga faktorët njerëzorë (si ndërtimet e paligjshme, marrja e inerteve nga shtretërit e lumenjve, ndotja e tokave nga produktet kimike dhe materialet inerte, etj).

Objektivi i politikës

- *Vendosni objektiva që korrespondojnë me problemin dhe shkaqet e tij.*
- *Sigurohuni që objektivat janë specifike, të matshëm, të arritshëm, realë dhe në kohë.*

Objektivat kryesore të politikës së këtij projektligji janë si më poshtë:

1. Krijimi i një kuadri ligjor transparent dhe të sigurt për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te personat fizikë dhe juridikë të huaj, në përputhje me Kushtetutën dhe legjislacionin kombëtar për pronësinë e paluajtshme menjëherë me miratimin e kësaj politike.
2. Nxitja e investimeve të huaja në bujqësi dhe agrobiznes, duke i mundësuar subjekteve të huaja të zhvillojnë aktivitete bujqësore në tokë bujqësore, sipas parashikimeve të përcaktuar në këtë ligj me 15% të rritjes së kalimit të pronësisë së tokës bujqësore investitorit të huaj brenda 5 viteve nga miratimi i ligjit.
3. Sigurimi i mbrojtjes së interesave kombëtare, duke përcaktuar kufizime për zonat me rëndësi strategjike, ushtarake, ekologjike, historike apo arkeologjike, ku ndalohet kalimi i pronësisë menjëherë me miratimin e kësaj politike.
4. Forcimi i kontrollit dhe administrimit të tokës bujqësore shtetërore, përmes përcaktimit të procedurave të qarta për verifikimin, miratimin dhe regjistrimin e kalimit të pronësisë, në bashkëpunim me institucionet përgjegjëse menjëherë me miratimin e këtij projektligji.

- *Përshkruani opsionin e status quo-së.*
- *Identifikoni dhe përshkruani të gjitha opsionet e politikave që keni marrë parasysh.*
- *Shpjegoni se si janë zgjedhur opsionet e renditura.*

Gjatë analizës së kryer, janë shqyrtuar të tre opsionet:

Opsioni 0 – Ruajtja e status quo-së; Kjo qasje nënkupton që nuk do të ketë ndërhyrje në legjislacionin aktual dhe se problemet e evidentuara do të vazhdojnë të mbeten pa zgjidhje. Qëndrimi në gjendjen aktuale do të thotë që ligji ekzistues do të mbetet i pandryshuar dhe që do të injorohen problematikat e vazhdueshme në sektorin e bujqësisë. Avantazhet:

- nuk ka kosto: shmangia e shpenzimeve për rishikime ligjore dhe procese të reja miratimi.

Disavantazhet:

- problemet e evidentuara do të vazhdojnë të ndikojnë negativisht në sektorin e bujqësisë, siç janë fragmentarizimi i tokës dhe degradimi i mjedisit dhe mosshfrytëzimi i tyre.

- do të pengohet përmirësimi dhe adoptimi i praktikave të reja dhe teknologjive, duke e bërë sektorin të pazhvilluar dhe të paefikas.
- nuk zhvillohet sektori si pasojë e pengimit të investitorëve të huaj për shkak të paqëndrueshmërisë ligjore të sektorit.

Opsioni 1 - (rregullator): Miratimi i një ligji të ri dhe shfuqizimi i ligjit aktual Ligji nr. 8337, date 30.04.1998 “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave është opsioni i duhur i cili jep zgjedhjen e duhur të problematikave të evidentuara. Ky opsion është i përshtatshëm, trajton duke zgjidhur një sërë çështjesh problematike në kohë, duke dhënë rezultatet e kërkuara. Miratimi i një politike të re mundëson përfshirjen e një sërë risish me të cilat do të zgjidhen në kohë dhe me afate të arsyeshme ku përmes tyre do të sigurohen arritjet e rezultateve të kënaqshme në përputhje me qëllimin për përjasje me modele të ngjashme të vendeve me bujqësi të zhvilluar. Avantazhet:

- miratimi i një ligji të ri mund të sjellë një frymë të re dhe të nxisë besimin te investitorët.
- një ligj i ri mund të ketë procedura më të thjeshta dhe më efektive për menaxhimin e tokës dhe mbrojtjen e saj.

Disavantazhet:

- pasiguria: shfuqizimi i ligjit ekzistues mund të krijojë një periudhë pasigurie për palët e interesuara, derisa të implementohet ligji i ri.
- pamundësia për zgjidhjen e problematikave në një kohë të shpejtë. Hartimi i ligjeve të reja zakonisht kërkon një analizë të thellë dhe konsultime me palët e interesuara, si fermerët, ekspertët e sektorit dhe organizatat civile. Kjo mund të shkaktojë vonesa në proces.
- hartimi dhe miratimi i një ligji të ri paraqet kosto të larta të burimeve njerëzore dhe kohë të nevojshme për zhvillimin e këtij procesi.

Opsioni 2 - (rregullator): Rishikimi i ndryshimeve ligjore në ligjin aktual “Ligji nr. 8337, date 30.04.1998 “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave”, nuk rregullon disa çështje në fushën e mbrojtjes së tokës bujqësore. Nuk është opsioni i përshtatshëm, nuk trajton një problematikë të evidentuara në këtë sektor si dhe nuk jep zgjidhjen e duhur në kohë duke moslejuar zhvillimin e mëtejshëm të sektorit dhe penguar në të njëjtën kohë investimet e huaja në tokën bujqësore me pronësi shtet.

Avantazhet:

- ruhet një nivel stabiliteti në sektor, pasi ligji ekzistues mbetet në fuqi, duke shmangur pasigurinë që mund të vijë nga shfuqizimi i tij.
- rishikimi do të përdorë njohuritë dhe eksperiencën e ligjit ekzistues, duke e bërë procesin më të përshtatshëm dhe të bazuar në praktikën e deritanishme.
- ndryshimet në ligj do të kenë kosto më të ulëta krahasuar me hartimin e një ligji të ri.

Disavantazhet:

- nëse rishikimi nuk është i plotë dhe i thelluar, mund të mos arrijë të adresojë të gjitha çështjet, duke lënë problematika të pazgjidhura.

Opsioni 3 (jorregullator)- Ky opsion parashikon forcimin e funksioneve që ushtrohen aktualisht nga institucionet përgjegjëse për mbrojtjen e tokës bujqësore, pa nevojën e ndërhyrjeve rregullatore dhe përfshin:

- përforcimin e mbikëqyrjes dhe menaxhimit ekzistues të institucioneve përgjegjëse pa ndryshuar legjislacionin.
- Qeveria mund të fokusohet në forcimin e zbatimit të rregulloreve dhe legjislacionit ekzistues, përmes trajnimeve dhe mbikëqyrjes më të fortë të institucioneve dhe operatorëve të sektorëve;

Ky nuk është opsioni më efikas për adresimin e problematikave, pasi mënyrat për të zhvilluar bujqësinë dhe kalimi i pronësisë së tokave bujqësore në pronësi të investitorëve të huaj, janë të pamundura pa formalizimin e tyre përmes një paraktimi rregullator.

Vlerësimi i opsioneve/analizimi i ndikimeve

- *Identifikoni se kush preket.*
- *Identifikoni llojet e ndikimeve për secilin grup të prekur; bëni dallimin midis ndikimeve të drejtpërdrejta dhe jo të drejtpërdrejta.*
- *Për ndikimet e drejtpërdrejta:*
 - *Përshkruani nga ana cilësore ndikimet e drejtpërdrejta mbi grupet e prekura.*
 - *Analizoni nga ana sasore ndikimet më të rëndësishme të drejtpërdrejta.*
 - *Përcaktoni vlerën monetare të ndikimeve më të rëndësishme të drejtpërdrejta aty ku është e mundur (shih aneksin 1/a për tabelën që mund të përdorni)*

Grupet që preken janë:

- *Investitorët fizikë/juridikë të huaj;*
- *Qeveria;*
- *Komuniteti dhe shoqëria civile;*
- *Punëmarrësit*

Projektligji ndikon në mënyra të ndryshme mbi këto grupe:

Qeveria:

- Nxit investimet e huaja në vënd në sektorin e tokave bujqësore.
- Plotëson standardet e vëndit në raport me kushtet e BE-së për këtë sektor duke përmirësuar imazhin ndërkombëtar.
- Përfitime ekonomike nga investimet e huaja me potencial përdorimin e tyre në aplikimin e teknologjisë moderne në këtë sektor.

Investitorët e huaj:

- Duhet të përmbushin kushtet e parashikuara ligjore për aplikimin sipas parashikimit ligjor..

- Mundësi të reja ekonomike në një vënd me potencial sic është Shqipëria.
- Rritje e aftësisë investuese, hapja e një tregu të ri, përfitime ekonomike nga aplikimi i këtij ligji.

Komuniteti dhe shoqëria civile:

- Përfitime sociale përmes modernizimit të sektorit bujqësor/
- Hapja e vendeve të punës dhe përmirësimi i jetesës në zonat rurale.
- Modernizimi i bujqësisë dhe diversifikimi i aktiviteteve në zonat rurale krijon bazën për një bujqësi të qëndrueshme në vend.
- Transformim të suksesshëm të forcës së punës nga aktivitete të lidhura me bujqësinë. Përmirësimi i standardeve të jetesës në sektorin rural krijon mundësi punësimi përmes diversifikimit dhe zhvillimit të mundësive për gjenerimin e të ardhurave në sektorin e bujqësisë.

Punëmarrësit:

- Mundësi të reja punësimi dhe zhvillimi profesional.
- Përmirësim i kushteve të punës dhe hapje e vendeve të punës në zonat rurale.

Ndikimet Kryesore të Projektligjit:

1. Sociale:

- Nxiti rritjen e jetesës përmes punësimit dhe zhvillimit rural.
- Rritja e investimeve të huaja ka efekte pozitive mbi përmirësimin e sigurisë ushqimore dhe ofron produkte cilësore dhe prodhimtari me rezultate të larta dhe me cilësi të produkteve bujqësore.

Përfitime për komunitetet rurale nga zhvillimi ekonomik dhe social.

2. Ekonomike:

- Investimet e huaja rrisin standartin ekonomik dhe mundësinë për investim në teknologji të cilat përkthehen në përfitime afatgjata për të gjitha palët.
- Hapja e tregjeve të reja nxiti investime të huaja dhe rrit të ardhurat e qeverisë.

3. Mjedisore:

- Zhvillimi i sektorit bujqësisë përmes përfshirjes së metodave teknologjike inovative sjell përfitime jo vetëm në sektorin e bujqësisë, por në zonat rurale pritet të ketë ndikim në ruajtjen e mjedisit dhe zhvillimin e qëndrueshëm.
- Përdorimi i teknologjive të avancuara gjithashtu redukton konsumin e energjisë dhe ndotjen mjedisore.
- Zbatimi të Kushteve të Mira Bujqësore dhe Mjedisore (KMBM) përveç parashikimeve për zbatimin e standardeve minimale ligjore të cilat janë të detyrueshme për investitorët e huaj në këtë sektor gjithashtu synojnë të kontribuojnë në zbutjen dhe përshtatjen ndaj ndryshimeve klimatike, në mbrojtjen e ujit, tokës dhe biodiversitetit.

Kosto dhe Përfitime:

- Kosto të Sektorit Privat: Zbatimi i kësaj politike sjell kosto të drejtpërdrejta dhe të tërthorta për sektorin privat. Këto përfshijnë, së pari, koston e blerjes së tokës bujqësore, e cila përbën barrën kryesore financiare për investitorët. Së dyti,

investitorët do të përballojnë detyrime fiskale, përfshirë taksën e transferimit të pronës, taksën vjetore mbi tokën bujqësore, si dhe detyrimet e tjera tatimore që lidhen me ushtrimin e aktivitetit ekonomik. Gjithashtu, do të lindin kosto administrative dhe procedurale, si shpenzimet për aplikime, noterizime, regjistrim, verifikim kadastral dhe përmbushje të kërkesave ligjore. Krahas tyre, investitorët do të duhet të përballojnë edhe kosto investimi, që lidhen me vënien në përdorim të tokës, përmirësimin e infrastrukturës, aplikimin e teknologjive moderne, pajisjet, sistemet e ujitjes dhe elementë të tjerë të nevojshëm për zhvillimin e aktivitetit bujqësor.

- Përfitime të Sektorit Privat: Për sektorin privat, përfitimet lidhen me krijimin e mundësive të reja për investim dhe zhvillim në sektorin bujqësor. Kjo politikë pritet të sjellë rritje të produktivitetit, si rezultat i përdorimit të teknologjive të reja dhe praktikave më të avancuara të kultivimit. Në të njëjtën kohë, pritet përmirësimi i cilësisë së produkteve bujqësore, rritja e kapaciteteve prodhuese, si dhe zgjerimi i mundësive për tregtim dhe eksport. Investimet e huaja mund të kontribuojnë gjithashtu në rritjen e të ardhurave nga prodhimi, zhvillimin e agrobiznesit dhe krijimin e një zinxhiri më të strukturuar ekonomik në zonat rurale. Një përfitim tjetër i rëndësishëm është rritja e punësimit, për shkak të hapjes së vendeve të reja të punës në tokat bujqësore që do të zhvillohen nga investitorët e huaj, si dhe efektet pozitive që kjo sjell në ekonominë lokale dhe në zhvillimin e përgjithshëm të sektorit.
- Kosto të Sektorit Publik: Ka kosto për sektorin publik, pasi kompetencat do të ushtrohen nga strukturat ekzistuese, të institucioneve përgjegjëse, Ministrinë e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, bashkitë, Agjencinë Shtetërore të Kadastrës dhe institucionet e tjera të përfshira në proces por kostot që mund të jenë do të identifikohen qartë përmes akteve nënligjore në zbatim të këtij projekligji (VKM) të cilat në këtë fazë janë të pamundura të përlllogariten vetëm përmes këtij projekligji.
- Përfitime të Sektorit Publik: Përfitimet për sektorin publik përfshijnë, së pari, rritjen e të ardhurave publike nga shitja e tokës bujqësore shtetërore, si dhe rritjen e të ardhurave nga taksat, përfshirë taksën e transferimit të pronës, taksën vjetore mbi tokën bujqësore dhe detyrimet e tjera fiskale që lidhen me aktivitetin ekonomik të investitorëve. Përfitime të tjera të rëndësishme janë administrimi më efikas i tokave bujqësore në pronësi shtetërore, veçanërisht atyre që aktualisht rezultojnë të papërdorura ose të nënshfrytëzuara, si dhe rritja e mundësisë për përdorimin më racional dhe produktiv të tyre. Në plan afatgjatë, zbatimi i kësaj politike pritet të sjellë rritje të prodhimit bujqësor, zgjerim të investimeve në sektor, përmirësim të mirëqenies së shoqërisë dhe forcim të zhvillimit rural. Investimet mund të financojnë teknologji të reja, praktika më të mira bujqësore dhe zgjerim të fermave, duke ndikuar pozitivisht në sasinë dhe cilësinë e produkteve bujqësore.

Nga analiza e mësipërme duke vlerësuar kostot por edhe përfitimet dalim në përfundimin se të gjitha kostot dhe investimet që do të kryhen në këtë fushë janë kosto të cilat në plane afatgjata përkthehen në përfitime për aktorët e zinxhirit ushqimor dhe për shoqërinë në tërësi si dhe në një linjë me politikat e Qeverisë për plotësimin e kushteve për anëtarësimin në BE.

Kosto të drejtëpërdrejta në sektorin publik: Ka kosto për sektorin publik, pasi kompetencat do të ushtrohen nga strukturat ekzistuese, të institucioneve përgjegjëse, Ministrinë e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, bashkitë, Agjencinë Shtetërore të Kadastrës dhe institucionet e tjera të përfshira në proces por kostot që mund të jenë do të identifikohen qartë përmes akteve nënligjore në zbatim të këtij projekligji (VKM) të cilat në këtë fazë janë të pamundura të përlllogariten vetëm përmes këtij projekligji.

Megjithatë, analiza sasiore e kostove nuk mund të realizohet me saktësi në këtë fazë, për shkak të mungesës së të dhënave të plota dhe të standardizuara, si më poshtë:

- mungojnë të dhëna të detajuara nga sektori privat mbi kostot aktuale të operimit dhe ndikimet financiare që mund të rrjedhin nga zbatimi i masave të propozuara;
- nuk janë përcaktuar ende në mënyrë të plotë kriteret konkrete teknike, ekonomike dhe procedurale që do të zbatohen nga operatorët privatë;
- mungojnë të dhëna të mjaftueshme mbi të ardhurat potenciale që mund të gjenerohen nga aktivitetet që do të zhvillohen në tokën bujqësore objekt të këtij ligji;
- kompleksiteti i sektorit dhe variacioni i lartë ndërmjet operatorëve, veprimtarive dhe zonave gjeografike e vështirëson më tej ndërtimin e një analize të unifikuar të kostove.

Për këto arsye, në mungesë të një baze më të plotë të të dhënave, vlerësimi sasior i plotë i kostove publike mbetet i kufizuar.

Përfitime të drejtpërdrejta në sektorin publik: Projektligji pritet të sjellë përfitime të drejtpërdrejta dhe afatgjata për sektorin publik, duke kontribuar në:

- përdorimin më efikas dhe më produktiv të tokave bujqësore në pronësi shtetërore;
- rritjen e interesit për investime në sektorin bujqësor;
- zgjerimin e aktivitetit ekonomik në zonat rurale;
- krijimin e vendeve të reja të punës në sektorin privat;
- përmirësimin e kuadrit ligjor dhe institucional në përputhje me standardet e Bashkimit Evropian, në funksion edhe të procesit të integritimit evropian në fushën e bujqësisë;
- rritjen e mirëqenies së përgjithshme shoqërore nëpërmjet nxitjes së zhvillimit ekonomik, mbrojtjes së tokës bujqësore dhe rritjes së investimeve.

Gjithashtu, zbatimi i kësaj nisme mund të kontribuojë në përmirësimin e administrimit të tokës bujqësore, në garantimin e mbrojtjes dhe fertilitetit të saj, si dhe në rritjen e efektivitetit të mekanizmave institucionalë të kontrollit dhe monitorimit.

Kostot e drejtpërdrejta për sektorin privat: Zbatimi i kësaj politike sjell kosto të drejtpërdrejta dhe të tërthorta për sektorin privat. Këto përfshijnë, së pari, koston e blerjes së tokës bujqësore, e cila përbën barrën kryesore financiare për investitorët. Së dyti, investitorët do të përballojnë detyrime fiskale, përfshirë taksën e transferimit të pronës, taksën vjetore mbi tokën bujqësore, si dhe detyrimet e tjera tatimore që lidhen me ushtrimin e aktivitetit ekonomik. Gjithashtu, do të lindin kosto administrative dhe procedurale, si shpenzimet për aplikime, noterizime, regjistrim, verifikim kadastral dhe përmbushje të kërkesave ligjore. Krahas tyre, investitorët do të duhet të përballojnë edhe kosto investimi, që lidhen me vënien në përdorim të tokës, përmirësimin e infrastrukturës, aplikimin e teknologjive moderne, pajisjet, sistemet e ujitjes dhe elementë të tjerë të nevojshëm për zhvillimin e aktivitetit bujqësor, por për shkak të mungesës së parametrave të qartë mbi shkallën e investimit, llojin e aktivitetit dhe kostot mesatare të operimit, në këtë fazë nuk është e mundur një përlllogaritje e saktë sasiore e këtyre kostove.

Përfitimet në sektorin privat: Projektligji pritet të krijojë përfitime të rëndësishme për sektorin privat, duke sjellë:

- rritje të sigurisë juridike për investitorët;
- rregulla më të qarta për kalimin e pronësisë dhe përdorimin e tokës bujqësore;
- përmirësim të klimës së investimeve në sektorin bujqësor;
- nxitje të investimeve të reja dhe zgjerim të aktivitetit ekonomik;
- rritje të konkurrueshmërisë së sektorit;
- mundësi për krijimin e vendeve të reja të punës;
- rritje të produktivitetit dhe përmirësim të cilësisë së produkteve bujqësore përmes përdorimit të teknologjive moderne dhe praktikave më të avancuara të prodhimit.

Qartësimi i kuadrit ligjor dhe procedurave pritet gjithashtu të reduktojë pasiguritë ligjore dhe administrative për sipërmarrjen, duke krijuar kushte më të favorshme për zhvillimin e aktivitetit bujqësor dhe agrobiznesit.

Përfitimet në sektorin publik: Në sektorin publik, projektligji pritet të ndikojë pozitivisht në:

- forcimin e rolit të institucioneve përgjegjëse në administrimin dhe monitorimin e tokës bujqësore;
- përmirësimin e transparencës dhe të qartësisë së procedurave;
- rritjen e kapaciteteve administrative dhe institucionale në menaxhimin e tokës;
- përdorimin më racional dhe efikas të burimeve publike;
- rritjen e cilësisë së shërbimeve dhe proceseve administrative që lidhen me administrimin e pronës bujqësore.

Në këtë mënyrë, projektligji mund të kontribuojë në rritjen e efikasitetit institucional dhe në përmirësimin e përgjithshëm të menaxhimit të një burimi me rëndësi të veçantë për zhvillimin ekonomik dhe rural të vendit.

Ndikimet sociale të drejtpërdrejta: Këto ndikime prekin menjëherë qytetarët, si rritje e sigurisë, përmirësim i cilësisë së shërbimeve, akses më i lehtë në të drejta dhe përfitime ekonomike ose sociale të menjëhershme. Përmirësohet mirëqenia e grupeve të caktuara dhe zgjidhen probleme të përditshme.

Ndikimet sociale jo të drejtpërdrejta: Ndikime që shfaqen në afat të mesëm ose të gjatë, si rritja e kohezionit social, ulja e pabarazisë, rritja e besimit të qytetarëve tek institucionet, dhe stimulimi i zhvillimit ekonomik e kulturor. Këto ndikime janë shpesh pasojë e përfitimeve të tjera sistematike.

Ndikimi në mjedis: Projektligji mund të ndikojë pozitivisht duke reduktuar ndotjen, duke nxitur përdorimin e energjisë së pastër, duke rritur mbrojtjen e burimeve natyrore dhe duke promovuar praktika të qëndrueshme. Në disa raste, ndikimet negative mund të kërkojnë

masa kompensuese, por zakonisht qëllimi i rregullimit është mbrojtja e mjedisit dhe zhvillimi i qëndrueshëm.

Arsyetimi i opsionit të preferuar

- Zgjidhni opsionin e preferuar, bazuar në analizë.
- Shpjegoni arsyetimintuaj.

OPSIONET E POLITIKAVE

Cilat janë opsionet kryesore të politikave, duke përfshirë mënyrat ndaj rregullimit? Duhet të bëni krahasimin e avantazheve/përfitimevekryesore dhe të dizavantazheve/kostove të opsioneve të mundshme. Duhet të përcaktoni detajet në lidhje me opsionin e preferuar.

Opsioni 0 – Ruajtja e status quo-së; Qëndrimi në gjendjen aktuale, duke mos ndërhyrë me nisma për ndryshime legislative, nënkupton mos dhënien e një zgjidhjeje problematikave të evidentuara, mos adresimin e tyre dhe mos pasurimin me risi të ligjit në fuqi.

Opsioni 1 - (rregullator): Miratimi i një ligji të ri dhe shfuqizimi i ligjit aktual Ligji nr. 8337, date 30.04.1998 “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave është opsioni i duhur i cili jep zgjedhjen e duhur të problematikave të evidentuara. Ky opsion është i përshtatshëm, trajton duke zgjidhur një sërë çështjesh problematike në kohë, duke dhënë rezultatet e kërkuara. Miratimi i një politike të re mundëson përfshirjen e një sërë risish me të cilat do të zgjidhen në kohë dhe me afate të arsyeshme ku përmes tyre do të sigurohen arritjet e rezultateve të kënaqshme në përputhje me qëllimin për përqasje me modele të ngjashme të vendeve me bujqësi të zhvilluar.

Opsioni 2 - (rregullator): Rishikimi i ndryshimeve ligjore në ligjin aktual “Ligji nr. 8337, date 30.04.1998 “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave”, nuk rregullon disa çështje në fushën e mbrojtjes së tokës bujqësore. Nuk është opsioni i përshtatshëm, nuk trajton një problematikë të evidentuara në këtë sektor si dhe nuk jep zgjidhjen e duhur në kohë duke moslejuar zhvillimin e mëtejshëm të sektorit dhe penguar në të njëjtën kohë investimet e huaja në tokën bujqësore më pronësi shtet.

Opsioni 3 – (jorregullator): Ky opsion parashikon forcimi i zbatimit të ligjit egzistues në fuqi nga strukturat kompetente. Trajnimi i stafit, forcimi i kërkesës së llogarisë, analizimi i terrenit më i shpeshtë etj. Qeveria mund të fokusohet në forcimin e zbatimit të rregulloreve dhe legjislacionit ekzistues, trajnimeve dhe mbikëqyrjes më të fortë të institucioneve dhe operatorëve të biznesit në këta sektorë.

Vendosja e peshës së kriterëve sipas rëndësisë relative.

1. Efektiviteti në kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te personat fizikë dhe juridikë të huaj, në përputhje me Kushtetutën dhe legjislacionin kombëtar për pronësinë e paluajtshme -5

2. Efektiviteti në nxitjen e investimeve të huaja në bujqësi dhe agrobiznes, duke i mundësuar subjekteve të huaja të zhvillojnë aktivitete bujqësore në tokë bujqësore - 5
3. Efektiviteti në përcaktimin e kufizimeve për zonat me rëndësi strategjike, ushtarake, ekologjike, historike apo arkeologjike, ku ndalohet kalimi i pronësisë - 4
4. Forcimi i kontrollit dhe administrimit të tokës bujqësore shtetërore -4
5. Kosto – efektiviteti. 5

Për të bërë dallimin e opsioneve nga njëra-tjetra dhe me qëllim përzgjedhjen e opsionit më të mirë secili kriter është vlerësuar me një peshë specifike vlerësuar nga 1-5. Gjithashtu, secili kriter në varësi të peshës së tij, është vlerësuar me pikë përkatëse sipas shkallës së preferencës për çdo opsion për secilin kriter nga 0-5 ku 0 përfaqëson opsionin më pak të preferuar dhe 5 atë më të preferuarin.

Matrica e performancës: Matrica e performancës:

Kriteret	Pesha (Rëndësia relative)	Opsioni 0		Opsioni 1		Opsioni 2		Opsioni 3	
		Pikë	Vlera (= Pesha x pikë)	Pikë	Vlera (=Pesha x pikë)	Pikë	Vlera (=Pesha x pikë)	Pikë	Vlera (=Pesha x pikë)
Efektiviteti në kalimin e pronësisë së tokës bujqësore te personat fizikë dhe juridikë të huaj, në përputhje me Kushtetutën dhe legjislacionin kombëtar për pronësinë e paluajtshme	5	1	5	5	25	2	10	1	5
Efektiviteti në nxitjen e investimeve të huaja në bujqësi dhe agrobiznes,	5	1	5	5	25	2	10	1	5

duke i mundësuar subjekteve të huaja të zhvillojnë aktivitete bujqësore në tokë bujqësore									
Efektiviteti në përcaktimin e kufizimeve për zonat me rëndësi strategjike, ushtarake, ekologjike, historike apo arkeologjike, ku ndaloher kalimi i pronësisë	3	2	6	3	9	3	9	2	6
Forcimi i kontrollit dhe administrimit të tokës bujqësore shtetërore	4	2	8	4	16	3	12	3	12
Kosto-efektiviteti	5	1	5	5	25	5	25	1	5
Pikët totale për secilin opzion			29		100		66		33

Analiza me shumë kriteret tregon se opsioni 1 miratimi i “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore të personat fizikë dhe juridikë të huaj” është vlerësuar me më shumë pikë dhe është zgjedhur si opsionin i preferuar.

Çështje të zbatimit

- Shpjegoni se cila njësi do të jetë përgjegjëse për zbatimin e opsionit të zgjedhur.
- Shpjegoni pengesat e mundshme për zbatimin e opsionit të zgjedhur.
- Përshkruani masat që do të ndërmerren gjatë zbatimit për të arritur qëllimet e politikës.
- Specifikoni të gjitha kërkesat e përputhshmërisë dhe të zbatimit.

Zbatimi i opsionit të zgjedhur do të realizohet në përputhje me parashikimet e dispozitave përcaktuese të këtij projektligji, nga institucionet siç vijon:

a) Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural;

- b) Bashkitë;
- c) Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK);
- ç) Ministria e Brendshme;
- d) Shtabi i Përgjithshëm i Forcave të Armatosura.

- Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural (MBZHR)

Ministria e Bujqësisë ka rolin qëndror në zbatimin e projektligjit, duke ushtruar kompetencën për miratimin përfundimtar të kalimit të pronësisë së tokës bujqësore shtetërore, siç përcaktohet në nenin 8. Ajo siguron zbatimin e politikave kombëtare për administrimin e tokës bujqësore, verifikon përputhshmërinë e aplikimeve me legjislacionin dhe ka autoritetin për vendimmarrjen përfundimtare në transaksionet që përfshijnë tokën shtetërore. Ministria gjithashtu bashkërendon me institucionet e tjera për të garantuar standarde teknike, administrative dhe ligjore në të gjithë territorin.

- Bashkitë

Bashkitë kanë kompetencë të drejtpërdrejtë mbi administrimin e tokës bujqësore të pandarë brenda juridiksionit të tyre, në përputhje me nenin 8, pika 2. Ato shqyrtojnë aplikimet për kalimin e pronësisë, verifikojnë dokumentacionin e paraqitur, administrojnë proceset lokale të identifikimit të sipërfaqeve dhe raportojnë pranë Ministrisë së Bujqësisë. Duke qenë institucioni më afër territorit, bashkitë sigurojnë që procesi të jetë transparent, i dokumentuar dhe në përputhje me gjendjen reale të pasurive në terren.

- Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK)

ASHK përgjigjet për verifikimin e statusit pronësor, regjistrimin ligjor të tokës dhe formalizimin e të gjitha akteve që lidhen me kalimin e pronësisë. Në përputhje me nenet 1, 2 dhe 8, ajo siguron që sipërfaqet e përfshira në proces të jenë të regjistruara, të paobjektuara nga konflikte pronësie dhe të pajisura me të gjitha dokumentet kadastrale të nevojshme. Pas miratimit të transaksionit, ASHK finalizon regjistrimin në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, duke e bërë pronësinë juridikisht të vlefshme.

-Ministria e Brendshme

Ministria e Brendshme ushtron funksionet e mbikëqyrjes dhe vlerësimit të sigurisë në lidhje me transaksionet e tokës bujqësore. Në bazë të kufizimeve të përcaktuara në nenin 5, kjo ministri siguron që shit-blerjet e tokave të mos prekin zona të rëndësishme të veçantë për sigurinë publike, rendin dhe funksionimin e strukturave të shtetit. Ajo bashkëpunon me institucionet e tjera për të identifikuar territoret me karakter të veçantë mbrojtës.

- Shtabi i Përgjithshëm i Forcave të Armatosura

Shtabi i Përgjithshëm ka kompetencën për të vlerësuar nëse sipërfaqet e tokës për të cilat kërkohet kalimi i pronësisë prekin zona me rëndësi ushtarake ose strategjike. Në zbatim të nenit 5, ai garanton që asnjë sipërfaqe me funksion mbrojtës, të klasifikuar ose të nevojshme për sigurinë kombëtare, të mos tjetërsohet në pronësi të huaj. Kjo siguron ruajtjen e integritetit territorial dhe funksioneve të mbrojtjes së vendit.

Monitorimi i zbatimit të ligjit do të zbatohet sic vijon:

1. Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural (MBZR)

MBZR monitoron dhe miraton çdo kërkesë për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore shtetërore. Ministria shqyrton dokumentacionin e dorëzuar nga personat fizikë dhe juridikë të huaj, verifikon përputhshmërinë me kriteret ligjore (rezidenca, aktiviteti bujqësor, sipërfaqja e tokës, eksperiencia profesionale), kërkon dokumentacion shtesë kur është e nevojshme dhe merr vendimin përfundimtar për miratimin ose refuzimin e kalimit të

pronësisë. MBZR është përgjegjëse për sigurinë që procesi i kalimit të pronësisë të kryhet në përputhje me legjislacionin dhe interesin publik.

2. Bashkitë

Bashkitë monitorojnë tokat e pandara shtetërore brenda juridiksionit të tyre. Ato verifikojnë dokumentacionin dhe përdorimin e tokës, kontrollojnë që kërkesat për kalimin e pronësisë të jenë në përputhje me ligjin dhe raportojnë tek MBZR çdo problem ose parregullsi të konstatuar. Bashkitë sigurojnë zbatimin lokal të ligjit dhe ndihmojnë në shqyrtimin e aplikimeve për tokat e pandara në territorin e tyre.

3. Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ASHK)

ASHK monitoron regjistrimin e pronësisë pas përfundimit të transaksioneve. Institucioni verifikon aktet e kalimit të pronësisë, regjistron pronësinë në regjistrin kadastral dhe siguron dokumentacionin ligjor përkatës. Ky proces garanton vlefshmërinë juridike të pronës dhe mbrojtjen e të drejtave të palëve.

4. Ministria e Brendshme

Ministria e Brendshme monitoron aspektet e sigurisë dhe ligjshmërisë në procesin e kalimit të tokës. Ajo verifikon që personat fizikë dhe juridikë të huaj nuk përbëjnë rrezik për sigurinë kombëtare dhe publike, dhe bashkëpunon me bashkitë dhe MBZR për kontrollin e informacionit të aplikantëve.

5. Shtabi i Mbrojtjes i Forcave të Armatosura

Shtabi monitoron tokat që shtrihen në zona me rëndësi ushtarake ose strategjike, duke siguruar që asnjë kalim pronësie të mos rrezikojë sigurinë kombëtare. Ai bashkëpunon me MBZR dhe Ministrinë e Brendshme për të dhënë rekomandime lidhur me kufizimet dhe autorizimet në zonat strategjike.

Në kuptim të këtij projekligji monitorimi zbatohet edhe nga noterët:

6. Noterët

Noterët monitorojnë formalizimin e kontratave të shit-blerjes dhe aktet e kalimit të pronësisë. Ata sigurojnë që dokumentacioni të jetë i plotë dhe në përputhje me kërkesat ligjore, duke garantuar që çdo transaksion të formalizohet ligjërisht

Pengesat e mundshme gjatë zbatimit të opsionit të zgjedhur mund të jenë:

Pengesa ligjore

- Konflikte me ligjet ekzistuese për pronësinë, territorin dhe investimet e huaja.
- Paqartësi në interpretimin e kriterëve të reja dhe kufizimeve të sigurisë.
- Përplasje procedurale për shkak të titujve të paqartë të pronësisë dhe sipërfaqeve të paregjistruara.

Pengesa institucionale

- Koordinim i dobët ndërmjet MBZHR, bashkive, ASHK, Ministrisë së Brendshme.
- Mungesë kapaciteti teknik dhe administrativ në bashki dhe institucionet vendore.
- Vonesa në vendimmarrje nga MBZHR për shkak të fluksit të lartë të aplikimeve.

Pengesa teknike

- Regjistra kadastrale të pasaktë, me mbivendosje ose të papërditësuar.
- Sisteme me mungesë përditësimi ndërmjet institucioneve.
- Dokumentacion i paplotë që çon në vonesa nga ASHK dhe noterët.

Pengesa ekonomike

- Mungesë infrastrukture bujqësore (ujitje, rrugë, energji) që pengon investimet.
- Rrezik për spekulim me tokën dhe përdorim të saj për qëllime jo- bujqësore.
- Kostot e larta administrative për zbatimin e ligjit.

Pengesa të sigurisë kombëtare

- Vështirësi në identifikimin e zonave strategjike që nuk duhet të tjetërsohen.
- Verifikime të gjata për investitorët e huaj për rreziqe të mundshme sigurie.

Pengesa sociale dhe politike

- Kundërshtime të mundshme të komunitetit lokal ndaj shitjes së tokës të huajt.
- Ndryshime të shpeshta politike që mund të sjellin paqëndrueshmëri në zbatim.
- Rrezik për korrupsion dhe ndikim politik në procesin e miratimit të pronësisë.

Pengesa të tregut të tokës

- Treg formal i pazhvilluar, çmime të paqarta dhe praktika informale.
- Fragmentarizim i lartë i tokës që dëmton apo pengon investimet agrobiznes.

Të gjitha këto mund t'i vonojnë efektet e pritshme pozitive të ligjit, por gjithsesi nuk e ndalin zbatimin e tij të plotë në të ardhmen.

Disa nga masat që do të ndërmeren gjatë zbatimit për të arritur qëllimet e politikës janë:

Masa ligjore

- Hartimi i akteve nënligjore paralelisht me ligjin për të shmangur vonesën në zbatim..
- Harmonizimi i ligjit të ri me kuadrin ekzistues për pronën dhe territorin.
- Procedura të qarta për verifikimin dhe zgjidhjen e konflikteve të pronësisë.

2. Masa institucionale

- Krijimi i një mekanizmi koordinues ndërinstitutional (task-force).
- Trajnime për bashkitë, ASHK-në dhe MBZHR mbi procedurat e reja.
- Rritja e burimeve njerëzore dhe teknike në nivel vendor.

3. Masa teknike

- Digjitalizimi dhe përditësimi i regjistrave kadastralë.
- Shkëmbim i të dhënave.
- Thjeshtëzimi i dokumentacionit që kërkohet për aplikimet.

4. Masa ekonomike

- Investime në infrastrukturë bujqësore në zonat me potencial.
- Përcaktimi i qartë i kostove dhe tarifave të procedurave.

5. Masa të sigurisë

- Hartimi i një harte të unifikuar të zonave strategjike/ushtarake.
- Procedura të shpejta dhe të eficientë të verifikimit të sigurisë.

6. Masa sociale dhe politike

- Fushata informimi me komunitetet rurale për qëllimet e ligjit.
- Rregulla të forta antikorrupsion dhe transparencë në çdo fazë.
- Stabilitet procedurash që nuk ndryshojnë me rotacion politik.

7. Masa për tregun e tokës

- Lehtësimi i procedurave të konsolidimit të tokës.
- Formalizimi i tregut përmes regjistrimit dhe monitorimit të transaksioneve.

Faza e shqyrtimit/vlerësimit

- *Jepni një përshkrim të përmbledhur të masave të monitorimit dhe të vlerësimit.*
- *Identifikoni kriteret/treguesit për të matur arritjen e qëllimeve ose progresin drejt tyre.*

Për të kryer një monitorim sa më efikas të zbatimit të projektligjit do të përdoren dhe shërbejnë edhe:

1. Ndërtimi i një sistemi të integruar të të dhënave MBZHR–ASHK–Bashki për të kryer raportim në kohë reale⁷.
2. Inspektime periodike në terren nga bashkitë dhe MBZHR për verifikimin e përdorimit të tokës.
3. Auditime ligjore dhe administrative për kontrollin e përputhshmërisë së procedurave.
4. Raporte periodike mbi institucionet përgjegjëse mbi numrin e aplikimeve, aprovimeve, refuzimeve.
5. Platformë transparente online ku publikohen të gjitha vendimet dhe dokumentet kryesore.
6. Protokolle bashkëpunimi mes institucioneve kompetente për zbatimin e këtij projektligji për verifikimet e sigurisë dhe zonave strategjike.

Për të matur arritjen e objektivave të programeve të çrrënjësjes dhe për të siguruar një proces të efektshëm monitorimi, kriteret e matjes duhet të jenë specifike, të matshme, të arritshme, relevante dhe të përcaktuara në kohë (SMART). Më poshtë paraqiten disa prej tyre:

Kritere Matëse Ligjore / Procedurale:

- Sa përqind e sipërfaqeve të regjistruara kanë kryer kalim pronësie në një afat 5 vjeçar pas hyrjes në fuqi të projektligjit.
- Cila ka qënë koha mesatare e realizimit të procedurave të kalimit të pronësisë.
- Numri i kontrolleve të përputhshmërisë të kryera nga institucionet kompetente çdo vit.

Kritere Matëse Ekonomike / Zhvillimore

- Niveli i investimeve të huaja direkte në bujqësi (vlera dhe numri i projekteve).
- Rritja e sipërfaqeve të shfrytëzuara bujqësore nga investitorët e huaj.
- Numri i vendeve të reja të punës të krijuara në sektorin bujqësor.

Kritere Matëse të Sigurisë dhe Territorit

- Numri i rasteve të refuzuara për arsye sigurie, si tregues i funksionimit të filtrave të sigurisë.
- Sa përqind e parcelave janë monitoruar në terren nga bashkitë dhe MBZHR.

⁷ Sqarim: Ky regjistër është egzistues dhe përditësohet dhe administrohet nga ana e AZHK dhe nuk përbën kosto financiare për MBZHR.

Raporti i vlerësimit të ndikimit - Shtojca2/a

Tabela: Vlera aktuale neto në total (VAN) - kostot dhe përfitimet me vlerë monetare të përcaktuar në milionë lekë e zbritur për 10 vjet (Vlera aktuale e kostos dhe vlera aktuale e përfitimit); krahasuar me status quo-në.

	Viti 1	Viti 2	Viti 3	Viti 4	Viti 5	Viti 6	Viti 7	Viti 8	Viti 9	Viti 10
Faktorizbritës	<u>1</u>	<u>0.9528</u> <u>35</u>	<u>0.9078</u> <u>94</u>	<u>0.865</u> <u>073</u>	<u>0.8242</u> <u>71</u>	<u>0.7853</u> <u>94</u>	<u>0.7483</u> <u>51</u>	<u>0.7130</u> <u>55</u>	<u>0.6794</u> <u>23</u>	<u>0.64737</u> <u>8</u>
Kosto për buxhetin – njëherë		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosto për buxhetin – në vazhdim										
Kosto për biznesin – njëherë	17,387	17,387	17,387	17,387	17,387	17,387	17,387	17,387	17,387	17,387
Kosto për biznesin – në vazhdim	357.00 000	357.00 000	357.00 000	357.0 0000	357.00 000	357.00 000	357.00 000	357.00 000	357.00 000	357.000 00
Kosto për grupet e tjera – njëherë	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosto për grupet e tjera – në vazhdim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosto në total	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744
Kosto e zbritur në total = Kosto në total x faktorizbritës	17,744	16,907	16,109 .67114	15,34 9.855 31	14,625 .86462	13,936 .03114	13,278 .74014	12,652 .44792	12,055 .68171	11,487. 07523
Përfitimi për buxhetin – në vazhdim	<u>1</u>	<u>0.9528</u> <u>34683</u>	<u>0.9078</u> <u>93933</u>	<u>0.865</u> <u>0728</u> <u>28</u>	<u>0.8242</u> <u>71394</u>	<u>0.7853</u> <u>94373</u>	<u>0.7483</u> <u>50999</u>	<u>0.7130</u> <u>54787</u>	<u>0.6794</u> <u>23332</u>	<u>0.64737</u> <u>8115</u>
Përfitimi për biznesin – njëherë	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744
Përfitimi për biznesin – në vazhdim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Përfitimi për grupet e tjera – njëherë	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Përfitimi për grupet e tjera – në vazhdim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosto për buxhetin – në vazhdim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Përfitimi në total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Përfitimi i zbritur në total = Përfitimi në total x faktorizbritës	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744	17,744
Vlera aktuale e kostos në total	144,146									
Vlera aktuale e përfitimit në total	144,146 lekë									
Vlera aktuale neto (VAN) = Vlera aktuale e	0 leke									

përfitimit në total – Vlera aktuale e kostos në total	
---	--

Kjo përlllogaritje është hipotetike

Duke qenë se projektligji synon të nxisë investitorët e huaj dhe vendas për të investuar në blerjen e tokës bujqësore me pronar shtet dhe në shfrytëzimin e saj për qëllime përfitimi në sektorin e bujqësisë, përmes zhvillimit të serave dhe fermave të modernizuara në përputhje me standardet e Bashkimit Evropian, për të mundësuar evidentimin e kostove dhe përfitimeve për sektorin publik dhe privat, janë marrë në konsideratë disa të dhëna orientuese. Megjithatë, theksohet se të dhënat në dispozicion janë të kufizuara dhe, për këtë arsye, përlllogaritjet e mëposhtme kanë karakter hipotetik dhe orientues.

Kosto e blerjes së tokës

Nisur nga objektivi i projektligjit për të arritur shitjen e rreth **15%** të tokës bujqësore shtetërore brenda 5 viteve, është marrë si supozim pune një rritje e qëndrueshme prej 3% në vit e sipërfaqes së tokës bujqësore që do të kalojë në pronësi.

Duke pasur parasysh se sipas materialit ekziston një fond prej rreth 134,000 ha tokë bujqësore në pronësi shtetërore, potencialisht i disponueshëm për privatizim, dhe duke përdorur një çmim mesatar prej 4.4 euro/m², përlllogaritja orientuese paraqitet si më poshtë:

- $134,000 \text{ ha} \times 10,000 \text{ m}^2 = 1,340,000,000 \text{ m}^2$
- $1,340,000,000 \text{ m}^2 \times 3\% = 40,200,000 \text{ m}^2$, ose 4,020 ha në vit
- $40,200,000 \text{ m}^2 \times 4.4 \text{ euro/m}^2 = 176,880,000 \text{ euro}$
- Referuar kursit të këmbimit të përdorur për përgatitjen e PBA-së, ku 1 euro = 98.3 lekë, rezulton:
 $176,880,000 \text{ euro} \times 98.3 \text{ lekë/euro} = 17,387,304,000 \text{ lekë}$, ose rreth 17,387 milion lekë

Në këtë kuptim, kostoja vjetore e blerjes së tokës për sektorin privat vlerësohet rreth 17,387 milion lekë, ndërsa përfitimi për buxhetin e shtetit nga shitja e kësaj sipërfaqeje vlerësohet në të njëjtin nivel, pra rreth 17,387 milion lekë në vit.

Kjo shifër është hipotetike dhe bazohet në objektivat që synohen të arrihen me projektligjin. Ajo mund të ndryshojë në praktikë, në varësi të interesit të investitorëve, vendndodhjes së tokës, kategorisë së saj dhe kushteve konkrete të tregut.

Taksa për kalimin e pronësisë

Një tjetër kosto me të cilën përballet sektori privat është taksa për transferimin e pasurisë, e cila, sipas burimeve të konsultuara, llogaritet në masën 2% ⁸ të çmimit të shitjes.

Nëse për një vit vlera e tokës së blerë nga sektori privat është rreth 17,387 milion lekë, atëherë:

- 2% e 17,387 milion lekëve = rreth 347 milion lekë

⁸ [Boga & Associates, Library](#)

Pra, sektori privat përballet me një kosto shtesë vjetore prej rreth 347 milion lekësh nga taksa e kalimit të pronësisë, ndërsa kjo shumë përbën të ardhur për sektorin publik.

Taksa bujqësore vjetore

Përveç kostove të mësipërme, sektori privat do të përballet edhe me taksën vjetore mbi tokën bujqësore. Kjo taksë është një taksë vendore, e cila llogaritet në lekë për hektar në vit dhe paguhet në buxhetin e bashkisë ku ndodhet toka. Baza e taksës është sipërfaqja e tokës bujqësore në pronësi ose në përdorim të taksapaguesit.

Ligji parashikon që taksa mbi tokën bujqësore caktohet sipas kategorive të tokës, ndërsa këshilli bashkiak mund ta ndryshojë atë brenda kufijve $\pm 30\%$ nga niveli tregues. Për të siguruar një përlllogaritje të përafërt dhe mesatare të koston, është marrë si bazë mesatarja aritmetike e kategorive, nga e cila rezulton një taksë mesatare prej rreth 2,500 lekë/ha/vit⁹.

Nëse supozohet se çdo vit kalojnë në pronësi rreth 4,020 ha, atëherë:

- $4,020 \text{ ha} \times 2,500 \text{ lekë/ha} = 10,050,000 \text{ lekë}$

Pra, buxheti i pushtetit vendor pritet të përfitojë rreth 10 milion lekë në vit nga taksa bujqësore mbi sipërfaqen e re të privatizuar, ndërsa kjo shumë përfaqëson kosto të vazhdueshme për sektorin privat.

Kosto të tjera të sektorit privat

Përveç koston së blerjes së tokës, taksës për kalimin e pronësisë dhe taksës bujqësore vjetore, sektori privat pritet të ketë edhe kosto të tjera investimi, të lidhura me:

- Kosto administrative (noter, aplikime, etj)
- vënien në përdorim të tokës;
- përmirësimin e infrastrukturës;
- ndërtimin e serave dhe fermave të modernizuara;
- aplikimin e teknologjive moderne;
- pajisjet dhe makineritë bujqësore;
- sistemet e ujitjes dhe kullimit;
- si dhe elementë të tjerë të nevojshëm për zhvillimin e aktivitetit bujqësor.

Megjithatë, për shkak të mungesës së parametrave të qartë mbi shkallën e investimit, llojin e aktivitetit që do të ushtrohet dhe kostot mesatare të operimit, në këtë fazë nuk është e mundur një përlllogaritje e saktë sasiore e këtyre kostove. Për këtë arsye, kosto të tjera nuk mund të identifikohen me saktësi në këtë moment.

Nga analiza e deritanishme rezulton se:

- sektori privat përballet me kosto të drejtpërdrejta që lidhen me blerjen e tokës, taksën e transferimit të pronësisë dhe taksën bujqësore vjetore;
- sektori publik përfiton nga të ardhurat që gjenerohen prej shitjes së tokës, taksës së kalimit të pasurisë dhe taksës vendore mbi tokën bujqësore.

Edhe pse në terma fillestarë kostot e sektorit privat dhe të ardhurat për sektorin publik mund të paraqiten në nivele të krahasueshme për sa i përket transaksionit të blerjes së tokës, vlerësohet se këto kosto janë të justifikueshme nga perspektiva ekonomike dhe zhvillimore.

⁹ [Bashkia Shkodër - Taksa dhe Tarifa - 2025](#)

Kjo sepse investimi në tokën bujqësore pritet të gjenerojë përfitime më të gjera në afat të mesëm dhe afatgjatë, si rritja e prodhimit bujqësor, modernizimi i sektorit, shtimi i punësimit, rritja e eksporteve, përmirësimi i cilësisë së produkteve dhe rritja e përgjithshme e mirëqenies ekonomike dhe sociale.

Raporti i vlerësimit të ndikimit - Shtojca2/b

Tabelë: Vlera aktuale neto në total e çdo opsioni

Opsioni	Vlera aktuale në milionë lekë		Vlera aktuale neto në milionë lekë
	Kosto	Përfitimi	
Status quo	0	0	0
Opsioni 1	144,146	144,146	0

Tabela e vlerës aktuale neto tregon se si Opsioni Status-quo dhe Opsioni 1 rezultojë me vlerë aktuale neto 0, por si pasojë e qasjeve të ndryshme të politikës publike që ato përfaqësojnë.

Në rastin e Opsionit Status-quo mungesa e ndërhyrjes së re ligjore apo politike nënkupton që nuk krijohen as kosto shtesë dhe as përfitime të reja. Ndërsa në Opsionin 1, kostot dhe përfitimet janë vlerësuar në të njëjtin nivel (144,146 milionë lekë) duke balancuar njëra-tjetërën dhe duke sjellë si rezultat një vlerë aktuale zero.