

**Besnik ALIAJ**

# Misteri i GJASHTË

**Cili është kurthi që mban peng  
zhvillimin dhe integrimin  
e ekonomisë shqiptare  
me botën moderne?**



**Besnik ALIAJ**

**MISTERI I GJASHTË**

**Q** botime afrojdrit

“... Kjo është një eksperiencë që mund të konsiderohet ‘best-practice’ dhe unë do të flas për të në mjaft vende të tjera të botës kur të takohem me profesionistë dhe autoritete...”  
James Wolfensohn, President i Bankës Botërore, 1999.  
Vizitë në projektin pilot të Co-PLAN dhe Banka Botërore, ULMP.

“... Kjo është një eksperiencë me dhe për njerëzit...”  
Pandeli Majko, Kryeministër i Shqipërisë, 1999.  
Vizitë në projektin e Co-PLAN në Kamëz.

“... Aliaj është me tërë kuptimin e fjalës një Iloj De Soto në versionin shqiptar.  
Unë jam i lumtur që ai bën pjesë në ekipin tim...”  
Prof.Dr. Sali Berisha, Kryeministër i Shqipërisë, 2005.  
Takim me përfaqësuesit lokalë të UNDP dhe ekipin e ILD-Peru.

“... Është një studim skrupuloz, sa dy tre doktoratura...”  
Prof.Dr. Dhori Kule, Dekan i Fakultetit Ekonomik,  
Universiteti i Tiranës.  
Komisioni për mbrojtjen e tezës së doktoraturës.

“... Ky punim është produkt i një pune serioze, sistematike dhe këmbëngulëse të autorit prej të paktën 10 vjet, ... për këtë ai meriton respekt...”  
Prof.As.Dr. Agron Lufi, Shef i DAU/FIN,  
Universiteti Politeknik, Tiranë, 2007.  
Komisioni për mbrojtjen e tezës së doktoraturës.

“...Është një thirrje e fortë për të reformuar urbanistikën shqiptare”  
Prof. Dr. Enver Faja, Dekan Fakulteti Arkitekturës, Universiteti UFO, Tiranë.  
Komisioni për mbrojtjen e tezës së doktoraturës.

“Meriton të quhet një punë e tipit No Comment!”  
Dritan Shutina, MPA,  
Drejtor i Co-PLAN,  
Instituti për Zhvillimin e Habitatit.



Çmimi 1000 lekë



“Misteri i Gjashtë”

Dr. Besnik Aliaj

Të gjitha të drejtat janë rezervuar autorit dhe:

© Universiteti “POLIS”

Shkolla Ndërkombëtare e Arkitekturës dhe e Politikave të Zhvillimit Urban

Rr. Vaso Pasha, Nr.20, KP 2995, Tiranë

Tel: +355.(0)4.223922 / 237236; Fax: +355.(0)4.220517

[www.universitetipolis.edu.al](http://www.universitetipolis.edu.al)

E-mail: [info@universitetipolis.org](mailto:info@universitetipolis.org)

Mbështetur dhe financuar nga:

© Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit

Rr. Dervish Hima, Kulla Ada, Ap.11, KP 2995, Tirana

Tel: +355.(0)4.257808/9; Fax: +355.(0)4.257807

[www.co-plan.org](http://www.co-plan.org)

E-mail: [co-plan@co-plan.org](mailto:co-plan@co-plan.org)

Redaktor letrar: Prof. Naim Balla

Realizimi grafik:  **creo**<sup>std</sup> &  
design & prepress

Botuar në:  **botime afrojditi**

## MIRËNJOHJE E AUTORIT:

Ky botim është mirënjohje për punën dhe mbështetjen e kolegëve të Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit, dhe Universitetit “POLIS”, Shkollës Ndërkombetare të Arkitekturës dhe Politikave të Zhvillimit Urban, të cilët mundësuan këtë botim. Falënderoj për ndihmën e çmuar kolegët: Dritan Shutina, Sotir Dhamo, Flamur Kuci, Rudina Toto, Florian Nuri; Besnik Ajazi, si dhe Sef Slootweg e Peter Nientied (Holandë), John Driscoll (SHBA), dhe Claudio Acioly e Edesio Fernandez (Brazil).

Falënderoj gjithashtu kolegët e Fakultetit të Inxhinierisë së Ndërtimit dhe Rektoratit të Universiteti Politeknik të Tiranës; të Net-Vizion Studio Tiranë, të Këshillit të Ministrave; të IHS Rotterdam Holandë, të ILD Peru, të UNDP-Albania etj. Respekt të veçantë kujtimit të Prof. Besim Dajës. Gjithashtu falënderoj: Andrea Maliqarin, Forcim Softën, Marenglen Gjonajn e Dhori Kulen, Agron Lufin dhe Engjëll Dhramin.

Falënderoj për mbështetjen e eksperiencës sime dhe të Co-PLAN, partnerët holandezë: Cordaid, Novib, dhe Ambasadën e Mbretërisë së Vendeve të Ulëta në Tiranë.

Një mirënjohje e veçantë shpreh për familjen time: prindërit, bashkëshorten dhe dy fëmijët Adën dhe Drinin, të cilëve u kushtoj këtë botim.

Tiranë, Janar 2008



# PËRMBAJTJA

Parathënie nga Sotir Dhamo

Koment nga Prof.As. Dr. Andrea Maliqari

Hyrje nga Autori

## KAPITULLI 1

Shqipëria dhe miti i kapitalizmit global

Mbi qeverisjen dhe sistemin politik në Shqipëri

A ka sukses kapitalizmi në Shqipëri?

Lufta kundër varfërisë, dhe formalizimi i ekonomisë  
informale.

Vështrim përtej “Ndërtimeve pa leje”!

## KAPITULLI 2

Një leksion nga Forumi Botëror Urban!

Nga Barcelona 2004 në Vankuver 2006.

Qyteti i shekullit XXI dhe varfëria.

Vdekja e paraljmëruar e “urbanistikës”!

Energjia dhe kaosi i qyteteve Shqiptare:

Paradoksi i planifikimit urban.

Përtej kryeqytetit: Qytetet dytësore.

### KAPITULLI 3

Teza mbi ndarjen administrative territoriale.

Modernizimi i planifikimit dhe administrimit të territorit.

Reformë, reformë, reformë...

Një qeverisje për Shqiptarët.

### KAPITULLI 4

Çdo të thotë “Politikë strehimi”?

Dimensioni social: Rëndësia e “shtëpisë” në Shqipëri.

Përfituesit e “Politikës së Re” të strehimit.

Problemi kryesor i strehimit: Identifiko problemin!

Normalizimi i tregut të strehimit dhe alternativat publike.

Një program agresiv për strehimin.

Zhvillim urban në bazë “parcele” apo “njësie territoriale”?

Më shumë hapësirë për mirësimin dhe zhvillimin urban.

### KAPITULLI 5

Hernando De Soto dhe Pesë Misteret e Kapitalit.  
Shqipëria dhe “Misteri i Gjashtë”: Cënimi i ADN-së së pronës!

Politikat fiskale për kthimin dhe kompensimin e pronave.  
Kthimi dhe kompensimi i pronave dhe procesi i formalizimit.  
Një sistem informacioni kombëtar për pronat dhe territorin.

Shqipëria dhe formalizimi i ekonomisë informale.  
Racionalja e formalizimit: Marrëdhëniet pronë-biznes-identitet.  
Alternativa e “karrotës” dhe e “stekës”!

## KAPITULLI 6

Co-PLAN, një risi për zhvillimin e qendrueshëm urban.  
Turizmi, instrument zhvillimi për Shqipërinë.  
Karta urbane e Sarandës: Gjenerata e re e zhvillimit urban!  
Dritë mbi Sarandë: Filtrat e transformimit!  
Disa përfundime për t’u nënvizuar

## LITERATURA

Për Autorin, Co-PLAN dhe POLIS





# PARATHËNIE

*Nga cikli: "... midis mëdysjes:  
Si jemi?, dhe Si duam të jemi? ... "*

Ark.Urb. **Sotir Dhamo**<sup>1</sup>, MPA

Libri i ri i Besnik Aliaj plotëson një mozaik në formim, i cili na zbulon të kuptuarit nga ana jonë e proceseve dhe formave të zhvillimit në Shqipëri, veçanërisht të zhvillimit urban; kolazh situatash, ngjarjesh, organizatash dhe individësh që përpiqen t'i lëvizin këto procese duke u bërë njëkohësisht pjesë dhe "viktimë" e tyre; të gjitha këto, tentativa drejt kërkimit të një hapësire të re në të gjitha kuptimet që mbart kjo fjalë.

Libri "Misteri i Gjashtë" mund të lexohet dhe kuptohet në mënyra të ndryshme. Une vetë e shoh atë nga disa këndvështrime. Më poshtë do të shtroj disa pyetje, të cilat edhe pse nuk ezaurojnë mënyrën e të lexuarit të tij, mund të strukturojnë disa këndvështrime, të cilat fare mirë mund të ishin edhe "nëntituj" të këtij libri. Në një kuptim "Misteri i Gjashtë" mund të konsiderohet si "guidë" për të kuptuar fenomenin e zhvillimit shqiptar të viteve të fundit dhe është një thirrje e qartë për "planifikimin urban përtej planit". Këtë të fundit, "ftohemi" ta kuptojmë në kuadrin e "demitizimit"

të “legjendave” shqiptare mbi kapitalizmin dhe qeverisjen, mbi ekonominë e tregut dhe demokracinë.

*Askujt-gjëja*

Të gjithë ne shqiptarët në dëshpërim e sipër rrekemi t’i japim përgjigje njëres prej pyetjeve që më shumë na mundon, sidomos kur kthehemi nga ndonjë udhëtim jashtë vendit, qoftë edhe në vendet fqinje, si Maqedoni e Mali i Zi: *Përse ne shqiptarët ndryshojmë kaq shumë në formën tonë të zhvillimit madje edhe nga fqinjët tanë më të afërt? Përse qëndrimi ynë ndaj territorit dhe mjedisit në tërësi është krejt i pandjenshëm? Por, pasi frustrimi na kalon, rrallë mundohemi që këtë ‘patriotizëm’ sipërfaqësor ta kthejmë në “seriozitetin këmbëngulës” për të bërë çdo gjë që na takon brenda vetes. E kjo ndodh kështu si për qytetarët e thjeshtë, ashtu edhe për “vendimmarrësit”. Në këtë kuptim libri na fton të mendojmë me sinqeritet, të paktën me veten tonë, një nga çeshtjet tashmë të provuara e të sprovuara: - *Si të shkojmë nga gjendja e “astkujt-gjese” tek aspiratat dhe territori/qyteti që ne duam?* Një shikim i thjeshtë do të mjaftonte për të lexuar mënyrën se si ne shqiptarët i “*flasim njëri-tjetrit përmes hapësirës*”; për të ndier ankthin marramendës, agresivitetin të materializuar në beton e tulla, mosrespektin ndaj “të ngjashmeve” dhe rregullave, dinamizmin kaotik dhe gati vetëshkatërrues. Rezultati është: territor/hapësirë e “shpërfytyruar dhe deshpiertëruar” – “askujt-gjë”. Aliaj e kapercen këtë ngerc/kurth dhe mëton të orientojë debatin drejt zgjidhjeve, në vënd të “qarjeve” pseudo-intelektuale.*

*Tiparizimi si imazh, identifikim dhe domethënie e hapësirës*

Në këtë këndvështrim “Misteri i Gjashtë” përveç se është një guidë për të kuptuar zhvillimin hapësinor, ekonomik, social dhe politik të Shqipërisë në tërësi, është edhe një strategji për “rigjetjen

*e vendit të humbur” dhe “rikrijimin” e hapësirës, madje me konotacione të rëndësishme profesionale-teknike për t’u përdorur gjatë praktikës së qeverisjes dhe të administrimit, apo edhe të planifikimit, si: krijimi i imazhit, identifikimit dhe domethënies, e për pasojë i qëndrueshmërisë në zhvillim! Në këtë kuptim, patologjisë së absurdit hapësinor shqiptar – “humbjes së territorit/vendit” i kundërvihet fillimi i “tiparëzimit” të qyteteve përmes ndërhyrjeve simbol. Nëpërmjet analizave të “qelizës territoriale” dhe të vetë qytetit, me qëllim dëshifrimin e kësaj hapësire dhe të të gjitha thurjeve jetësore brenda tij, Aliaj rekomandon të përdorim elementët e “kujtesës historike” / “kodit gjenetik” të formimit të qëndrave të banuara për të “formuluar” një strategji të transformimit katalitik të administrimit të vendit.*

*Dy anët e barrikadës – ligji apo antienergjia*

“Misteri i Gjashtë” mund të lexohet edhe me nëntitullin çfarë është “demokracia dhe ekonomia e tregut në territor/mjedis” dhe si funksionon përfaqësimi hapësinor. Kjo merr përgjigje nga përsiatja e Aliajt që nga mënyra se si është ndarë territori e deri tek mënyra se si “dëshirat” tona “modelojnë apo çmodelojnë” hapësirën. Sa të “lejuar” jemi apo nuk jemi ta bëjmë këtë? Shpesh shqiptarët e thjeshtë nuk e dinë se për shumë shërbime ose mosshërbime ata janë viktimë e një “lufte” që bëhet midis disa “vijave ndarëse absurde”, që mund të krahasohen me “piranjat politike” të territorit. Në këto raste mendja më shkon tek “sindroma” e kahershme dhe e trashëguar e administratës sonë publike që për thjeshtësi e quaj - “dy anët e barrikadës”. Duke harruar çdo premtim elektoral të nesërmen e ditës së ‘fitores’, administratat publike në Shqipëri kanë treguar se e kanë të thjeshtë të vihen në anën e kundërt të atyre, interesave të të cilëve supozohet se u shërbejnë. Aliaj i mëshon faktit se ligjet dhe rregullat në vend sikur bëhen për “qenie”

që nuk jetojnë në këtë vend! Ligjet injorohen nga njerëzit dhe qëndrojnë si dy entitete të pavarura për t'i "bërë karshillëk" njëri-tjetrit dhe kështu "ineficiencat sociale dhe ekonomike" janë të pallogaritshme. Pyetja: Në se deri tani kemi prodhuar ligje apo "antienergji"? - vjen shumë natyrshëm. Sa na kanë shtyrë/penguar këto ligje/antienergji të shkojmë drejt "ideales sonë"?

*Imagjinata dhe frymëzimi si instrumenta – ç'ka dua .... është c'ka nuk duam"*

Midis gjëndjes se si jetojmë, realitetit; dhe si dëshirojmë të jetojmë, aspirata; ekziston një "hapësirë vakum" e konsiderueshme. Në fakt imazhi ynë mendor është pikëprerja e realitetit dhe aspiratave. Por, cili është imazhi në mendjet tona për vetë qytetin dhe në se kemi një qytet ideal: *Sa ndajmë ne me njëri-tjetrin të njëjtën filozofi të "rimendimit të qytetit", shtëpisë sonë të përbashkët?* Në këtë kuptim është e rëndësishme të eksplorojmë rëndësinë që ka "imagjinata urbane" si energji lëvizëse drejt gjëndjes së dëshiruar. Si është gjëndja e kësaj "imagjinate" në qytetet e Shqipërisë? Si "kujdesemi" ne për të dhe sa ndikon kjo imagjinatë në motivimin e përgjithshëm për të krijuar vendin konkret ku ne ecim dhe jetojmë përditë?

Është e qartë se kjo "imagjinatë" në Shqipëri është në kufijtë e së pamundurës duke i bërë qytetet tona të jetojnë një gjëndje midis "ëndrrës dhe realitetit", midis asaj që mund të karakterizohet si: "ajo ç'ka dua është ajo ç'ka nuk duam". Qyteti është bërë "bindshëm" vendi "grumbull ndërtesash" ku secili - arkitekt ose joarkitekt - gjen "shprehinë e tij në arkitekturë/urbanistikë" dhe në copëza hapësire individuale, ku secili tenton "jo të zakonshmen" brenda "gardheve" në aventurën për zotërimin e hapësirës (mundësisht publike)...

ku edhe pse shumë çështje të “mbijetesës” nuk janë zgjidhur njerëzit kërkojnë vetëm mundësi të reja; ku secili rrugën më të shpejtë të shpëtimit e sheh përmes “të bërit pjesë e ferrit” që e ka ngritur vetë, se sa largimin prej tij. Në këtë pikë sërish arrijmë aty ku “nuk ka më tej”, dhe e vetmja pyetje që mund të bëhet është: “kur mund të përdorim fjalën “qytet” për të përcaktuar vendbanimet njerëzore?

Kërkimet në lidhje me mënyrën se si mendojnë dhe çfarë imazhi kanë qytetarët shqiptarë për qytetet e tyre janë ende të pakta, për këtë arsye është vështirë të gjykohet në se ky imazh ekziston dhe aq më tepër për thellësinë dhe kualitetin e imazhit mendor në qytetet e ndryshme. Aliaj sintetizon në punimin e tij kërkime, të cilat kanë patur edhe çështje të imazhit dhe perceptimit të qytetit nga ana e banorëve që janë kryer në qytetet e Fierit, Elbasanit, Kamzës, Durrësit, Sarandës, etj, nga Co-PLAN sidomos gjatë viteve 2003-2005. Konkluzioni kryesor i këtyre vëzhgimeve ka qenë se edhe pse një imazh mendor ekziston, problemi kryesor mbetet “mosndarja” e përbashkët e këtij imazhi nga shumica e banorëve, si dhe neglizhimi i këtij elementi të rëndësishëm nga ana e atyre që duhet ta bëjnë atë “zyrtar”. Natyrisht që kjo ndikon në uljen e besimit dhe motivimit për të arritur “pikturën ideale”, duke bërë që ende kjo të mbetet në formën e një “vlere potenciale të fshehtë”, privatësi e gjithësecilit me produkt “ishujt e lumturisë individuale”.

*Frymëzimi* dhe *ëndrra* janë terma që nuk përdoren nga administrata publike, as edhe nga planifikimi urban, e megjithatë mund të jenë instrumente të fuqishme zhvilluese që motivojnë njerëzit për të arritur rezultate, e eksperimentuar jo pa sukses nga Co-PLAN, sikurse edhe “Dritë mbi Sarandën” e paraqitur në këtë libër është një vizion, i cili përcakton prioritete

zhvillimi mbi bazën e vizioneve të reja të menduara së bashku me qytetarët e Sarandës dhe të Ksamilit. Këtu përcaktohen koncepte dhe ndërhyrje strategjike për të nxjerrë në pah “atë që ekziston”.

Lynch<sup>2</sup> thotë se *çdo qytet ka një imazh i cili përbëhet nga mbivendosja e shumë imazheve individuale*. E njëjta gjë vlen edhe për imagjinatën urbane, pra për atë që ekziston në mendjen e njerëzve, por ende jo fizikisht. Sipas Paul D. Spreiregen<sup>3</sup>, përshtypjet për një qytet janë *jo vetëm vizion, por edhe memorie, domethënie sociale, asociacione, eksperiencë, aroma, shpresa, mënyra se si njerëzit sillen, drama e jetës dhe e vdekjes, të cilat influencojnë mbi çdo njeri në mënyrën se si ata mendojnë për qytetin e tyre*. Kjo “pikturë mendore” që pjesa më e madhe e banorëve ka në kokë për qytetin e tyre ndikon në raportet e qytetit ekzistues me të ardhmen e tij, duke ndihmuar që ai “të lëvizë” gradualisht drejt këtij imazhi mendor dhe që çdo individ të kuptojë dhe influencojë ambientin e tij drejt këtij imazhi. ‘Misteri i Gjashtë’ thekson se ky imazh duhet të jetë në përmirësim dhe përditësim të vazhdueshëm në varësi të ndryshimeve që ndodhin në qytet. Nëse imazhi i pashprehur mendor përbën “energjinë potenciale transformuese”, vizioni i pranuar prej qytetarëve dhe prej autoriteteve është “forca shtytëse drejt vendit ideal”.

*“Qarku u mbyll” – shkollat e mendimit dhe lidhja me vizionet e përbashkëta*

Proceset dhe reformat e përshkruara nga Aliaj, janë procese të cilat fillimisht lindin në mënyrë spontane, por gradualisht konvertohen në rregulla të cilat ushtrojnë “forcën drejt vendit të dëshiruar” nëpërmjet atyre që ne sot i quajmë instrumente ligjore të zhvillimit, projektimit dhe planifikimit. Këto instrumenta janë produkt i kulturave të ndryshme dhe shkallës

së zhvillimit social-ekonomik dhe rezultojnë në “shkolla” e tradita të ndryshme. Nga sa nënvizuar më sipër, dhe siç mund të lexohet në këtë botim, një nga çështjet themelore është se si dhe sa në nivel zyrtar këto “shkolla mendimi” e përçojnë lidhjen me aspiratat dhe vizionet e përbashkëta, si e nxisin procesin e “çlirimit të energjive potenciale të pashprehura” dhe si e vënë në lëvizje “forcën shtytëse”, që lind nga konsensusi mbi zhvillimin e vendit të përbashkët.

Besnik Aliaj ka projektuar nën dritë jo pa emocion faktin se edhe pse institucionet e calcifikuara të planifikimit zyrtar në Shqipërinë e mesit të viteve '90 bënë të pamundurën (gjë që e bëjnë ende sot), për të ruajtur me çdo kusht mënyrat “e planifikimit steril”, fillimin e paradigmes së re në planifikimin tonë e shënuan lëvizjet realiste të një organizate si Co-PLAN në bashkëpunim me institucione ndërkombëtare. Lëvizjet synonin riorientimin me vërtetësi dhe pa komplekse ndaj problemeve të qytetit, sepse qyteti nuk ishte më vetëm një kategori funksionale për t’u parë nga sipër si “planimetria e një apartamenti”, por një vërtetësi thurjesh jetësore me gjithë pasurinë fenomenologjike që kjo mbart, gjë që kërkonte zgjidhje specifike dhe realiste.

Për “ironi” të akademikëve të deriatëhershëm të “urbanistikës”, *bathorizimet* - që mund të quhen me tërë kuptimin e fjalës edhe si “*Albanian metropolitan brand*”, prej nga gjeneruan tërmetet e zhvillimit social dhe ekonomik shqiptar të mesit të viteve '90, u bënë edhe shembujt e parë të një qasjeje të re në planifikimin urban dhe zhvillimin në përgjithësi. Sepse aty ku është problemi duhet të lindë edhe zgjidhja, madje të mobilizohen burimet e nevojshme për këtë gjë! Kjo qasje na bën të kuptojmë se “bathorizimi” jo vetëm i Tiranës por i gjithë Shqipërisë ishte një “e keqe” e pashmangshme për vete mënyrën se si ishim sjellë deri në atë moment me veten dhe me qytetin.

Vetëm kjo qasje na bën të mos ndihemi pre e viktimizimit të “fatit të keq të Shqiptarëve”; të shohim me realizëm se struktura e dikurshme e vijave të kanaleve të kullimit dhe brazdave po kthehet në strukturën e qytetit të sotëm dhe të së ardhmes; të një qyteti në formim, ashtu sikurse i shumë qyteteve që sot i shohim e i admirojmë. Vetëm kjo qasje na ndihmon të kuptojmë se kjo strukturë do të zhvillohet më tej në se do të jemi në gjëndje të vëmë në themele të shëndosha “konstruktionin e fshehtë” të zhvillimit: *pronësinë dhe vlerat*. Vetëm kështu u kujtuam atyre që mendojnë se Tirana e periferive nuk ka për t’u bërë kurrë, se aty ku sot shtrihet “bulevardi i madh i Tiranës”, dikur në vitet 20 të shekullit që lamë ka qenë një vijë uji që ujiste të mbjellat e parcelave bujqësore. Vetëm kjo qasje e vendos qytetin midis realitetit të tij dhe hamendjeve të guximshme duke rikrijuar mbi “inteligjencën e fjetur” që pret t’a zgjojtmë.

Në fakt ky libër mund të merret edhe si një “klithmë” ndaj politikëbërësve dhe vendimmarrësve ... por në këtë rast do të duhej të quhej “... Po të kishit vesh me parë” ... Në fakt Aliaj ka kohë që “thërret” së bashku me kolegët e tij, në Tiranë, në Kamëz, në Sarandë, dhe në gjithë Shqipërinë. Ky libër vetëm sa materializon thirrjet, për ata që nuk kanë dashur dhe nuk duan të dëgjojnë!

---

<sup>1</sup> Sotir Dhamo, është arkitekt urbanist në formim, dhe mban gradën “Master” në Administrim Publik, Universiteti i Sirakuzës, SHBA. Ai ka një eksperiencë të gjerë profesionale në fushën e planifikimit urban pranë Institutit Kombëtar të Urbanistikës, Ministrisë së Punëve Publike dhe Rregullimit të Territorit, Fakultetit të Arkitekturës në Firence-Itali, dhe Bankës Botërore, etj. Sotir Dhamo është një nga bashkëthemeluesit dhe drejtuesit e Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit, dhe Universitetit “POLIS”, Shkolla Ndërkombëtare e Arkitekturës dhe Politikave të Zhvillimit Urban, Tiranë .

<sup>2</sup> Kevin Lynch, *The Image of the City*, MIT Press, Cambridge , MA , 1960

<sup>3</sup> Paul D. Spreiregen, *Urban Design*, American Institute of Architects and McGraw-Hill, 1965, 1965.



## KOMENT

PROF.AS. DR. ANDREA MALIQARI<sup>4</sup>

Besnik Aliaj paraqet këtë botim si rezultat i një pune studimore shumëvjeçare në fushën e administrimit të territorit dhe qeverisjes urbane, të lidhura ngushtë me çështje të pronësisë në Shqipëri. Ai vjen në këtë studim pas një përgatitjeje solide dhe përvoje të gjatë prej më se 17 vitesh, ku përfshihen mjaft eksperiencë në terren, kualifikime pasuniversitare dhe konsulencë ndërkombëtare; ku ai ka kompletuar dhe avancuar mjaft koncepte të fushës përkatëse, pa harruar eksperimentimin konkret të këtyre njohurive në realitetin shqiptar nga pozitat akademike dhe drejtuese në struktura (jo) qeveritare të lidhura me këtë fushë.

Mbrojtja e tezës “Master” në vitin 1996 dhe më pas “Doktoratura” e orientuan atë nga përqëndrimi i analizave, pikërisht te instrumentat e administrimit të territorit dhe të

---

<sup>4</sup> Prof. As. Dr. Andrea Maliqari, është prej rreth 20 vitesh lektor, dhe për një kohë të caktuar drejtues i DAU, Departamentit të Arkitekturës dhe Urbanistikës pranë FIN, të Fakultetit të Inxhinierisë së Ndërtimit, Universiteti Politeknik, Tiranë. Aktualisht është dekan i këtij fakulteti. Ai ka udhëhequr kërkimin shkencor të Besnik Aliaj në këtë fushë.

qeverisjes urbane si alternativa të ligjshme ndaj problematikave të përkeqësuar në Shqipëri. Kjo mënyrë trajtimi është reflektim i qartë i konceptit se çështje të komplikuar sot, përfshi: kthimin e pronave, formalizimin e ekonomisë, planifikimin dhe administrimin e territorit, strehimin në tërësi dhe për më tepër strehimin social, kërkojnë forma krijuese trajtimi, jashtë skemave tradicionale.

Synimi kryesor i “Misterit të Gjashtë” në thelb është një përpjekje për të dëshmuar se zgjidhja e kaosit urban në Shqipëri kërkon që të sigurohen alternativa të ligjshme dhe të përballeshme, të cilat do t’i orientojnë qytetarët drejt këtyre zgjidhjeve të ligjshme përmes kombinimit të taktikave, si strehimi publik social, formalizimi i ekonomisë ekstraligjore, kombinimi i administrimit të territorit me zhvillimin urban etj, nëpërmjet të cilave mund të sigurohet një ofertë realiste dhe e përballeshme nga çdo segment i shoqërisë. Në këtë këndvështrim zgjidhja e çështjeve, si strehimi, pronësia, apo legalizimi kërkon që ato të jenë pjesë e një platforme më të gjërë reformuese për administrimin e territorit dhe qeverisjen e mirë të vëndit në tërësi, përndryshe Shqipëria rrezikon të vazhdojë zhvillimin sipas modelit kaotik të tranzicionit të deritanishëm.

Botimi ofron një metodike mjaft interesante, e cila bazohet në thelb në analizën e tri metodave: të strehimit publik social, formalizimit të ekonomisë ekstraligjore, dhe të metodës së kombinuar të zhvillimit të territorit dhe zhvillimit urban me pjesëmarrje, si elemente tepër të rëndësishme mbi bazën e të cilave ndërtohet e gjithë analiza e gjendjes aktuale në Shqipëri e parë në përjasje me eksperiencën europiane e botërore. Analiza e situatës ekzistuese, me të drejtë, është fokusuar nga autori në disa aspekte, të cilat mund të përmbliidhen në dy drejtime kryesore:

Së pari, aspekti juridik e filozofik, i vështruar në planin historik të Shqipërisë dhe atë global, për të kuptuar veçoritë që paraqet Shqipëria në raport me vëndet e tjera të Europës Lindore dhe modeleve të kapitalizmit në botë për të evidentuar një dukuri globale në rritje, atë të urbanizimit të shpejtë, shoqëruar kjo me deformimet e ekonomisë informale që dëshmon për paefektshmërinë e institucioneve në një sistem të paqëndrueshëm të ekonomisë së tregut, fenomen nga i cili vuan sot edhe Shqipëria. *Dilemës* së studimit “Përse nuk ka sukses kapitalizmi në Shqipëri?” autori i jep përgjigje përmes evidentimit të përvojës botërore: formalizimit të “kapitalit të vdekur” përmes një dialogu të vazhduar me ekonomistin peruan Hernando De Soto. Por autori është i ndërgjegjshëm se ky problem lidhet me zgjidhjen e një sërë çështjesh të tjera, ku me thelbësorja është sigurimi i aksesit dhe të drejtave të pronësisë, si elementi që përcakton arkitekturën e fshehtë të një shoqërie demokratike kapitaliste të bazuar në të drejtën e pronës dhe lirinë e tregut. Kjo përbën ndoshta edhe *hipotezën kryesore* të studimit.

Së dyti, aspekti fizik dhe social, i cili lidhet me fenomenin global të urbanizimit të shpejtë dhe intensiv. Përmes analizës dhe referencave nga Forumi Botëror Urban i Barcelonës (2004) dhe Vankuverit (2006) dëshmohej se qytetet janë sot lokomotiva zhvillimi, por që sjellin me vete dhe probleme të mëdha, si: (e)migrimi, varfëria, krimi, ndotja, korrupsioni. Duke e parë qytetin e sotëm njëkohësisht si simbol të zhvillimit dhe të varfërisë, autori me të drejtë bën analizën e realitetit shqiptar, ku administrimi dhe planifikimi i territorit kanë mbetur në stanjacion, për të mos thënë në krizë. Por pikërisht te energjia dhe kaosi i qyteteve shqiptare ai gjen jo vetëm paradoksin, por edhe çelësin e normalizimit të planifikimit dhe administrimit

te territorit ne Shqipëri. Urbanizimi dramatik në Shqipëri, përveç “bumy” në rajonin kryeqytetas dhe zbrazjes së zonave të izoluar malore, ka krijuar edhe një realitet të ri: rritjen dhe konsolidimin e asaj dukurie urbane, që autori e quan “qytetet dytësore”. Sot këto qytete mund të luajnë rol vendimtar për balancimin e zhvillimit në vënd.

Propozimi nga autori i një platforme për reformimin e administrimit të territorit në Shqipëri, bazuar në analizën e thellë të realitetit shqiptar, në përfaqshjen me përvojën botërore, përbën në fakt pjesën më interesante dhe më me vlerë praktike. Kjo platformë përqendrohet në disa drejtime të rëndësishme: së pari, në rindarjen administrative në Shqipëri, bazuar në konceptet e decentralizimit dhe dekoncentrimit. Së dyti, në modernizimin e administrimit dhe të planifikimit të territorit përmes katër niveleve të planifikimit hapësinor dhe reformes institucionale të sistemit të planifikimit. Së treti, në inkurajimin e një politike të re strehimi, mbështetur mbi bazën e marrëveshjeve ndërkombëtare dhe konceptit të “së drejtës për strehim”. Së katërti, në stimulimin e sektorëve potencialë, si turizmi, si instrument zhvillimi dhe stabilizues për administrimin e territorit dhe të mjedisit. Së pesti dhe më kryesorja, në zbardhjen e “Misterit të Gjashtë”, njohjes të së drejtës historike të pronës, dhe kthimit e kompensimit të tyre pronarëve legjitimë.

Politikat e integruara dhe gjithëpërfshirëse të përmirësimit urban analizohen veçanërisht përmes përvojës së Co-PLAN, Institutit për Zhvillimin e Habitatit dhe sidomos të “Kartës Urbane” për Sarandën, që është një apel politik dhe social ndaj komunitetit dhe autoriteteve vendore, për të filluar një proces sinergjik transformimi!

Në përfundim mund të thuhet se autori ka nënvizuar me zgjuarsiri një seri prej 20 konkluzionesh të karakterit teorik, analitik, udhëzues, profesional, por pa dyshim të zbatueshëm, të cilat ia rritin mjaft vlerat kësaj përshtatjeje intelektuale. Si përmbyllje mund të thuhet se botimi përbën një punë të mirëfilltë shkencore dhe është një kontribut i rëndësishëm e origjinal në fushën e administrimit të territorit dhe qeverisjes urbane.

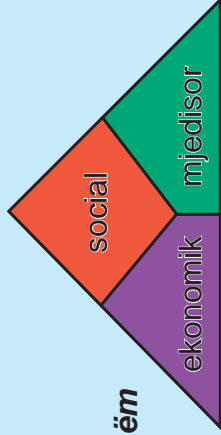
I urojmë “Misterit të Gjashtë” një udhëtim të mbarë tek lexuesit dhe profesionistët.

Tiranë, janar 2008



# QEVERISJA URBANE: DIMENSIONET

## Zhvillimi i qëndrueshëm



vendimmarrja politike

## Strategjia

programe elektorale  
dhe reforma

qeverisje  
e mirë

manaxhim  
urban

institucional

financiar

planifikim hapësinor

## Mënyra

sinergjike

domethënëse

humane

e mbështetur

fleksibile (përshtatëse)





## HYRJE NGA AUTORI

Ky botim përfshin eksperiencën time gjatë periudhës 1990-2007, dhe në një farë mënyre, është thellim i studimeve pasuniversitare “master” dhe “doktoraturë” me të njëjtën fokus. Misteri i gjashtë është i spiruar veç të tjerave nga tre momente kulmore:

1. Eksperienca akademike nga Universiteti Politeknik tek IHS/ Erasmus, Rotterdam dhe Universiteti Polis, Tiranë.
2. Eksperienca profesionale nga Co-PLAN dhe Cordaid/Novib, Holandë, deri tek ILD-Peru dhe Platforma-IDR, Tiranë.
3. Eksperienca politike dhe burokratike nga qeverisja vendore në rajonin e Myzeqesë dhe Tiranës deri tek KOP dhe administrata qendrore pranë Këshillit të Ministrave.

Tema e trajtuar është përqëndruar tek instrumentat e administrimit të territorit dhe qeverisjes së mirë urbane në Shqipëri. Kjo mënyrë trajtimi është reflektim i konceptit se çështje të “komplikuara” sot në vend, e për më tepër reformat me karakter dhe impakt social, kërkojnë forma krijuese trajtimi, përtej skemave tradicionale. Monografia përpiqet të ilustrojë se zgjidhja e krizës së territorit kërkon që të sigurohen alternativa të ligjshme dhe të përballueshme të cilat do të orientojnë qytetarët drejt zgjidhjeve të ligjshme. Për këtë qëllim, studimi

përqëndrohet te strehimi publik social; formalizimi i ekonomisë ekstraligjore; dhe përvojat e kombinuara të administrimit të territorit. Kombinimi i këtyre taktikave mund të sigurojë një ofertë realiste dhe të përbalueshme për çdo segment të shoqërisë. Në rast të kundërt, Shqipëria rrezikon të vazhdojë zhvillimin sipas modelit kaotik të tranzicionit të deritanishëm. Për këtë arsye zgjidhja e krizës së territorit kërkon që të jëtë pjesë e një platforme reformuese më të gjerë për qeverisjen e mirë të vendit në tërësi. Në këtë këndvështrim studimi në fjalë përqëndrohet në disa kolona:

**Së pari**, bëhet një analizë e situatës ekzistuese duke u fokusuar në dimensionin juridik të problemit, bazuar edhe në eksperiencën e ekonomistit peruan Hernando De Soto. Për këtë qëllim është filluar me një analizë të sfondit historik të Shqipërisë dhe të nivelit global. Kjo është e nevojshme për të kuptuar ndryshimin e Shqipërisë dhe të Europës Lindore nga sistemi i ekonomisë së centralizuar drejt ekonomisë së tregut. Shqipëria tashmë është në rrugë të pakthyeshme drejt shoqërisë së “ekonomisë së tregut”, por çështja është sa të efektshme janë institucionet e kësaj shoqërie. Prandaj, për këtë qëllim studimi i bën një ekspozitë modelevë të “kapitalizmit” në botë, shoqëruar kjo me një shpjegim të miteve që shoqërojnë sot kapitalizmin.

Më tej analizohet në aspektin filozofik një dukuri globale në rritje: fenomeni i ekonomisë informale, që dëshmon për paefektshmërinë e institucioneve në një sistem të ekonomisë së tregut. Kjo ka krijuar një situatë në botë, ku shuma e asaj që quhet “kapital i vdekur” sot arrin në shifra marramendëse. Edhe Shqipëria vuan nga i njëjti fenomen. Atëherë problemet shtrohen kështu: Përse në vende si Shqipëria ekonomia e tregut nuk ka të njëjtin sukses dhe performancë si ajo që dëshmohet në vendet perëndimore? Përse ekonomia e tregut është ende e

ndjeshme? Përse ka pabarazi sociale dhe varfëri? Përse njerëzit vuajnë ende sot e kësaj dite për strehim, infrastrukturë, shërbime dhe punësim? Kjo në fakt përbën edhe *dilemën kryesore* të këtij studimi, edhe pse janë trajtuar më parë në nivel global nga studiues të tjerë. Përgjigjja që vjen nga përvoja botërore është sigurimi i aksesit dhe i të drejtave të pronësisë, si elementi që përcakton arkitekturën e fshehtë të një shoqërie demokratike kapitaliste bazuar në të drejtën e pronës dhe lirinë e tregut. Pikërisht kjo është edhe *hipoteza kryesore* e studimit. Prandaj studimi vijon me pasqyrimin e përpjekjeve që janë bërë për demistifikimin e pronës dhe të mistereve të saj, përfshi çështjen më tipike të pronësisë në Shqipëri: kthimin dhe kompensimin e pronave.

Më tej studimi përqendrohet në dilemën globale të Hernando De Sotos, interpretuar në kushtet e Shqipërisë: *Përse nuk ka sukses kapitalizmi në Shqipëri?* Përmes shifrave dëshmohet ritmi i lartë i urbanizimit të shoqërisë shqiptare dhe fakti se sot shumë njerëz kanë lëvizur drejt zonave me më shumë shanse për punësim dhe jetë më të mirë. Por jo gjithmonë realiteti është pozitiv. Shpesh njerëzit përballen me barriera, të cilat i orientojnë ata drejt zgjidhjeve ilegale, informale, jashtëligjore. Nga ana tjetër sot ende nuk kuptohet se në këtë situatë këta qytetarë të ashtuquajtur te “dorës së dytë” në fakt posedojnë asete dhe pasuri ekstraligjore që tejkalojnë disa herë ndihmat financiare që u janë dhënë shqiptarëve gjatë 15 vjetëve. Problemi është, siç thotë dhe De Soto, se këto pasuri janë krijuar jashtë skeletit ligjor, dhe nuk kontribuojnë në ekonominë shqiptare. Integrimi i këtyre pasurive kërkon një ndërhyrje mjaft të kujdesshme, një operacion sa delikat, aq edhe kompleks: një reformë që do të shkundte institucionet dhe burokracinë, një reformë që do të rikonceptonte tërësisht skeletin ligjor, duke u

bazuar në esencën e funksionimit të sistemeve ekstraligjore me logjikën e integritit me shtetin ligjor. Kjo ndërhyrje nuk është mjaft e lehtë pasi shkon kundër intersave të turbullta që duan të ruajnë statukuonë.

**Së dyti**, studimi bën një projeksion të situatës lokale dhe globale në dimensionin fizik dhe social të problemit. Për këtë qëllim referenca kryesore është marrë nga *Forumi Botëror Urban*, në Barcelonë (2004) dhe në Vankuver (2006), si një nga evenimentet më të rëndësishme të politikëbërjes globale të zhvillimit. Në këtë aspekt, konkluzioni është mjaft i qartë: viti 2007 është viti ku popullsia botërore urbane do të kalojë në shumicë. Por ndërkohë që qytetet sot janë lokomotiva zhvillimi, ato bartin në fakt pjesën dërrmuese të problemeve globale të botës, si migrimi, varfëria, krimi, ndotja, korrupsioni, etj. Akoma më problem është se kjo rritje do të përballohet kryesisht nga vendet në zhvillim si Shqipëria. Por pikërisht andej nga vijnë problemet, aty vjen edhe zgjidhja. E ndërsa në botë sot ka mjaft përpjekje në këtë drejtim, në Shqipëri administrimi dhe planifikimi i territorit mbetet ende në stanjacion, për të mos thënë në krizë. Këtu ngrihen një sërë çështjesh. P.sh.: Si do të zgjidhen problemet e trashëguara të pronësisë? A do të decentralizohet funksioni i planifikimit të territorit në nivel lokal? Si mund të rindërtohet besimi tek sistemi i planifikimit të territorit dhe regjistrimit të pronësisë? Si mundet planifikimi të udhëheqë zhvillimin? Si mund të ndihmojë planifikimi dhe administrimi i territorit që të shmangen konfliktualiteti politik dhe social? Në fakt ajo që po ndodh në shoqërinë shqiptare nuk është e gjitha bardhë e zi. Sepse pikërisht tek energjia dhe kaosi i qyteteve shqiptare qëndron edhe paradoksi dhe çelisi i normalizimit Sepse urbanizimi dramatik ka dhënë edhe efekte të tjera, përvec bumit në rajonin kryeqytetës dhe zbrazjes së

zonave të izoluarra malore. Një realitet i ri po krijohet në Shqipëri si në mjaft vende të tjera të botës. Kështu, aktualisht pritet një rritje e qyteteve të ashtuquajtur “dytësore”, të cilat shpejt do të konkurojnë me kryeqytetin dhe qytetet mëmë. Eksperienca botërore e ripohon këtë.

**Së treti**, bazuar në sfondin e mësipërm studimi propozon disa teza potenciale mbi *ri-ndarjen administrative* të Shqipërisë. Tezat përqendrohen te evidentimi i një dallimi të qartë midis koncepteve të *decentralizimit* dhe *dekoncentrimit*. Koncepti i dytë ka të bëjë me debate të rëndësishme si rajonalizimi i vendit dhe lidhet ngushtë me integrimin në BE. Më tej studimi ofron disa variante *hipoteshash* për të mundësuar këtë ndarje administrative ose rajonalizim të ri të vendit. Në fakt kjo çështje duhet t’i nështrohet një debati politik dhe publik, por këto hipoteza mund të ndihmojnë pikërisht për të strukturuar këtë debat. Kjo reformë e ndarjes administrative të vendit, lidhet ngushtë me modernizmin e *planifikimit dhe të administrimit të territorit të vendit*. Nivelet e qeverisjes duhet të përputhen me nivelet e planifikimit, por në përgjithësi këto kompetenca delegohen poshtë. *Reforma e planifikimit territorial*, duhet të shoqërohet me *reformën institucionale*, gjë që angazhon administratën publike, legjislacionin, politikëbërjen dhe vendimmarrjen. Më tej studimi shtjellon hapat e kësaj reforme. Natyrisht, i gjithë ky diskutim bëhet në kuadrin e qëllimit kryesor: zgjidhjes së krizës së territorit. Për këtë arsye studimi analizon marrëveshjet ndërkombëtare mbi strehimin, sidomos ato në kuadër të OKB-së, dhe politikat e ndjekura në të kaluarën dhe sot nga autoritetet për këtë sektor. Kjo pasohet nga një shpjegim i “të drejtës për strehim”, si shprehje e dimensionit social të banesës, duke konkluduar me një propozim për një politikë shqiptare për strehimin. Analiza e ndërmarrë në shqyrtim përfshin edhe

sektorë të tjerë, që kanë impakt në zhvillimin e territorit dhe zhvillimin e aseteve, përfshirë strehimin e turizmin. Një tjetër sektor me pikëprerje të fortë për rivendosjen e rregullit në administrimin e territorit është njohja, kthimi dhe kompensimi i pronave pronarëve historikë. Studimi ka ndërmarrë një analizë sintetike të situatës për këtë çështje, duke gjetur pikëprerjet me përmirësimet që duhen ndërmarrë në një sërë institucionesh dhe sektorësh të tjerë.

Së katërti, studimi përqendrohet tek zgjidhjet konkrete dhe direkte për strehimin, si skemat e *strehimit publik dhe social*, të cilat synojnë si fillim të normalizojnë tregun e strehimit, duke ofruar një zgjidhje racionale dhe të përbalueshme financiarisht nga të gjitha segmentet e shoqërisë. Më konkretisht, studimi analizon në terren shembuj të situatave në Tiranë, ku sektori privat ka një lloj “bumi”. Në këtë logjikë vijohet me shqyrtimin e rolit që luan Enti Kombëtar i Banesave. Po këtu shikohet me interes roli që mund të luhet nga bankat përmes kreditimit, apo partneritetet publike-private, skemat truall-shërbime, ose skema të tjera të ngjashme. Por, stabilizimi i këtij tregu rihap diskutimin për nevojën e normalizimit të mënyrës se si përdoret dhe zhvillohet toka. Me logjikën e nxitjes së sektorit publik për të qenë më proaktiv dhe konkurrues, studimi hedh piketat për draftimin e një ligji që synon nxitjen e projekteve publike-private me qëllim përmirësimin, transformimin dhe zhvillimin urban. Studimi i kushton një vëmendje të vecantë politikave fiskale të pronës në Shqipëri, pasi mungesa ose moszbatimi i tyre nxit kaosin e deritanishëm. Kjo kombinohet me strategji të posacme për bllokimin e ndërtimeve informale më tej. Analiza e kësaj alternative përfundon me rekomandimet për një balancë më të mirë midis procesit të kthimit dhe kompensimit të pronave, dhe procesit të formalizimit të aseteve informale. Kjo analizë rekomandon ngritjen e nje sistemi informacioni të

kompjuterizuar të bazuar në fotografimin ajror, ku depozitohen të dhënat në formë “data-base”. Studimi evidenton 4 situatat më tipike duke saktësuar përshtjellimin në këtë drejtim.

**Së pesti**, studimi fokusohet në nivelin më të ulët të zhvillimit të territorit, duke analizuar ekperiencën 10-vjeçare të një organizate joqeveritare shqiptare, sidomos në *vendbanimet informale* të Tiranës. Vemendja me e madhe i është kushtuar procesit të ndërtimit të urave të padukshme të komunikimit dhe besimit të ndërsjellë, duke identifikuar dhe motivuar aktorët kyc. Analiza përmban edhe një zbërthim të hapave të ndërtimit pa leje dhe rolit të stimuluesit që mund të luajnë organizmat joqeveritare, përfaqësitë komunitare, dhe aktivitetet private lokale. Eksperienca kulmon me kalimin gradual nga iniciativat spontane përmirësuese me bazë komunitare, te axhendat e zhvillimit të lagjeve, drejt koordinimit dhe planifikimit të zhvillimit në nivel bashkie. Studimi analizon në këtë perspektivë procesin e vështirë të pjesëmarrjes qytetare, përfshirë mjetet, metodat dhe rezultatet e tij, duke nxjerrë kokluzionet si për shoqërinë civile, ashtu edhe për institucionet publike.

**Së gjashti**, pas taktikave te strehimit social dhe formalizimit te ndërtimeve pa leje, studimi trajton formën e tretë, atë të *politikave të integruara dhe të koordinuara të përmirësimit urban*, përmes dokumentit të “Kartës Urbane të Sarandës”, një memorandum që është hartuar në kushte konkrete të një përqasjeje publike politike dhe profesionale që autori ka ndërmarrë ne vitin 2005. “Dritë mbi Sarandë”, është një apel politik dhe social ndaj komunitetit të Sarandës dhe autoriteteve vendore, për të ndërmarrë një proces sinergjik transformimi. Karta argumenton motivimin dhe niset nga opinionet e vetë qytetarëve për gjendjen aktuale dhe dëshirat e tyre për të ardhmen e qytetit, duke krahasuar procesin e ndryshimit me

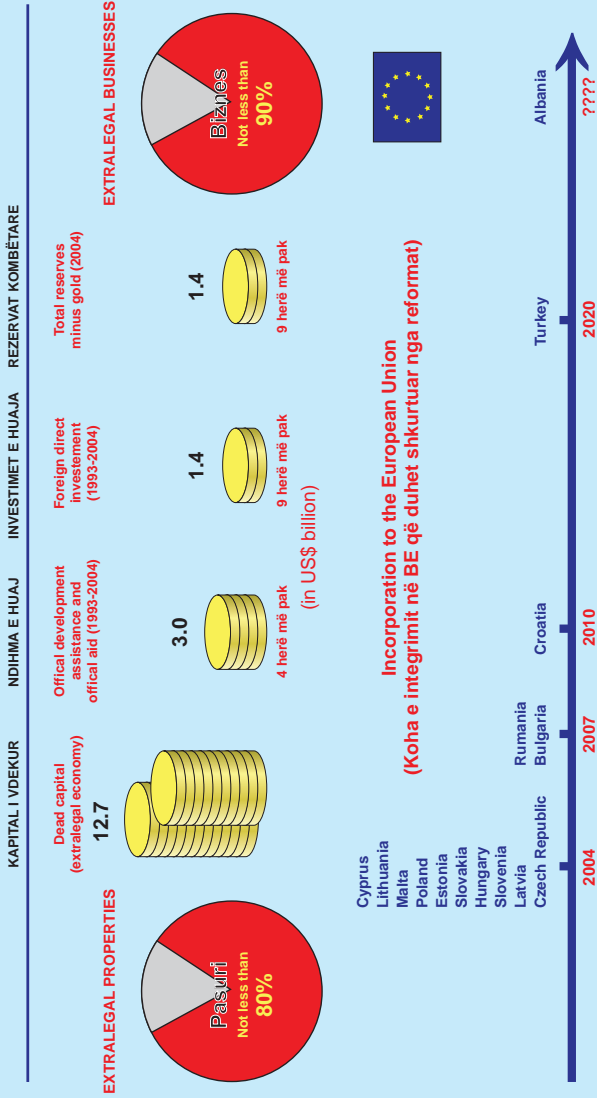
## MISTERI I GJASHTË

shtresat e spektrit të dritës. Secila ngjyrë përfaqëson një nga elementet e filozofisë së ndryshimit. Përmes një pyetësi janë përthithur problematikat e çdo zone në qytet dhe pastaj jepen propozimet për ndryshim duke u bazuar në 7 plane veprimi për ndërhyrjeje. Çdo temë shoqërohet me vizionin, opinionin komunitar dhe rekomandimet për ndryshim.

Në përfundim, jepen 20 rekomandime kryesore të studimit, duke u dhënë përgjigje pikëpyetjeve, hipotezave dhe dilemave që janë shtruar gjatë gjithë analizës. Studimi shoqërohet me literaturë dhe ilustrime të nevojshme.



# EKONOMIA EKSTRALIGJORE





# 1. SHQIPËRIA DHE MITI I KAPITALIZMIT GLOBAL.

Gjatë viteve '80, socializmi alternativ mëmadhe ekonomike në nivel botëror, po shkonte qartësisht drejt dështimit. Për këtë arsye në atë kohë Gorbaçovi filloi jetësimin e një programi të ristrukturimit dhe hapjes së Bashkimit Sovjetik, i cili u përhap dhe ndikoi në shumë vende të tjera satelite të Europës Lindore, përfshirë edhe Shqipërinë. Ekonomia shqiptare deri në atë kohë ishte zhvilluar mbi bazën e planifikimit të centralizuar dhe të drejtimin burokratik të ekonomisë, ndërsa tregu pothuajse nuk kishte fare hapësirë. Dalëngadalë ekonomia arriti në kufij të paparë paefektshmërie. Ajo karakterizohej nga produktiviteti mjaft i ulët, performanca ekonomike përgjithësisht e varfër dhe ndotja në rritje e mjedisit. Rekordet historike të rritjes së madhe ekonomike dhe të industrializimit, të ruajtjes së nivelit të punësimit të plotë dhe inflacionit të ulët, si dhe aftësia për të siguruar arsimimin e kujdesin shëndetësor falas tashmë pothuajse ishin harruar, edhe pse ka mjaft shqiptarë që ende kujtojnë me nostalgji “stabilitetin” dhe “sigurinë” që ofronte sistemi i kaluar ekonomik<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Botim i Co-PLAN, Çështje Bashkimi Europian? Seria e botimeve të Oxfordit, 2004. Shiko edhe “Globalizmi”, përsëri nga Co-PLAN, 2004.

Të gjitha këto dukuri evidentuan dukshëm inferioritetin e socializmit ndaj kapitalizmit. Socializmi dështoi në Shqipëri, ashtu si dhe në vendet e tjera të kampit socialist, pasi ky sistem nuk mund të konkurronte me ekonominë kapitaliste të vendeve perëndimore të cilat ishin më dinamike. Në një botë ku komunikimi po bëhej një tendencë gjithnjë në rritje, mëtimet e shqiptarëve nuk mund të mbaheshin të izoluara dhe të përjashtuara nga kultura konsumatore e vendeve perëndimore. Mirëpo kjo ekonomi që operonte nën diktatin e shtetit socialist nuk mund t'i përballonte këto pretendime, ndërkohë që shpenzimet publike filluan gradualisht të zvogëloheshin, ndërsa shpenzimet për qëllime mbrojtjeje gërryenin çdo ditë ekonominë vendëse<sup>6</sup>.

Barra e rëndë financiare që u krijua, sidomos pas programit të “Luftës së Yjeve” të presidentit Ronald Regan, ishte shkatërruese për të gjitha ekonominë e kampit socialist. Edhe në Shqipëri Ramiz Alia dhe administrata e tij u përpoqën të prezantojnë me nxitim një program të cekët reformash. Në fakt, në praktikë nuk ndodhi asnjë transformim real nga ekonomia e komanduar drejt asaj të tregut. Ndërkohë që përkuqdesja u përqendrua në transferimin e pushtetit ekonomik në duart e njerëzve të besuar, drejtimi i shtetit pushoi së funksionuari në praktikë. Kjo u pasua nga një paralizë totale e ekonomisë dhe kolaps të sistemit politik.

Ardhja e opozitës së djathtë në pushtet në fillim të viteve '90 synonte që ta integronte Shqipërinë në sistemin ekonomik kapitalist. Zbatimi i terapisë së “shock-out” në këtë periudhë i çliroi çmimet nga kontrolli i shtetit dhe i hapi rrugë privatizimit

---

<sup>6</sup> Hall, Derek., 1990: *Chapter Eight: Housing Policy in Albania*, tek: *Housing Policies in Eastern Europe and Soviet Union*, London 1990.

të ekonomisë, sidomos ndërmarrjeve të vogla dhe të mesme. Por duke qenë se reformat ishin radikale, ato krijuan efekte dytësore, të cilat në një moment të caktuar u shndërruan në probleme me pasoja politike. Por efektet e këtyre reformave që ishin të domosdoshme për ekonominë e rrënuar shqiptare, patën pasoja serioze për një pjesë të popullsisë. Kështu, çmimet e mallrave të konsumit u rritën në nivele 3-4 shifrore, ndërsa të paktën 60% e popullsisë ra në pozitat e varfërisë dhe të ardhurave të ulta. Sidoqoftë, pikërisht në këtë periudhë kemi një rilindje të tregut të lirë në Shqipëri falë zbatimit të politikave ekonomike ultraliberale.

Për shkak të efekteve dytësore në rritje jetësimi i terapisë së “shokut” u bllokua, dhe pas kolapsit të skemave piramidale më 1997<sup>7</sup>, vendi u drejtua nga shumica e majtë 1997-2005, e cila zbatoi një model kontradiktor kapitalizmi. Ndërkohë që kishin deklaruar se do të zbatonin një kontroll më të fortë të shtetit ndaj tregut se koalicioni i djathtë 1992-1997, të majtët u sollën në praktikë si një forcë ultra e djathtë pa një bosht të qartë ideologjik. Socialistët kryen një sërë privatizimesh sa ambicioze e të suksesshme aq dhe të dyshimta të sipërmarrjeve të mëdha publike, të cilat në disa raste dëshmuuan më shumë për nepotizëm, korrupsion dhe vendosje të situatave monopolistike, sesa sukses ekonomik. Natyrisht, nuk mund të bëhej më fjalë për një rikthim në sistemin komunist, pasi ky i fundit, jo vetëm që u konsiderua nga socialistët si një sistem i diskredituar dhe i çmontuar, por sidoqoftë lobe të caktuara ekonomike, politikisht të lidhura me të investuan interesat e tyre strategjike ekonomike në sistemin kapitalist, prandaj nuk kishte më arsye që Shqipëria të mos konsiderohej pjesë e ekonomisë botërore kapitaliste.

---

<sup>7</sup> Gazeta “Financial Times”, 18 tetor 2006 (ribotuar në mediat kryesore shqiptare).

Pas të paktën 15 vitesh tranzicioni të dhimbshëm, çdo shqiptar tashmë ka të drejtën të pyesë: Ç’lloj modeli ekonomik kapitalist ka zgjedhur Shqipëria? Sa do të vazhdojë situata kaotike? Kur do të shijojmë rezultatet e reformave? Ku jemi tani, dhe ku do të shkojmë pas 4 apo 8 vitesh? Në fakt, duhet sqaruar se gjatë më shumë se një dekade vendet ish-komuniste, përfshirë Shqipërinë, kanë qenë të ’detyruara’ nëpërmjet trysnisë politiko-financiare të institucioneve ndërkombëtare për të zbatuar reforma sipas modelit mbisundues amerikan të kapitalizmit. Nje rol kyç në këtë drejtim kanë luajtur institucionet financiare ndërkombëtare të dominuara nga SHBA, si *Banka Botërore* (BB) dhe pas Luftes II Botërore *Fondi Monetar Ndërkombëtar* (FMN) i krijuar nga Konferenca e *Bretton Woods*, e cila përcaktoi sistemin e këmbimit monetar fiks.

Misioni i BB u përpoq të ndihmonte për rindërtimin dhe zhvillimin e ekonomive të pas-luftës, ndërsa FMN të ruante stabilitetin ekonomik ndërkombëtar. Edhe pse misioni i tyre origjinal ishte ndryshe, në fund të viteve ‘80 ato së bashku nxitën ideologjitë dhe politikat e tregut të lirë që ishin zbatuar në SHBA dhe vendet e tjera të zhvilluara në Perëndim. Si shumica e institucioneve ndërkombëtare, ato zotërohen nga anëtarët më të fuqishëm.

Gjatë periudhës së tranzicionit në Shqipëri, këto institucione kanë mbrojtur tri politika kyce të cilat ndërthuren me njëra tjetrën. *E para* është “shtrëngimi i rripit” fiskal për të reduktuar shpenzimet e tepërta qeveritare, me qëllim që të eliminohen politikat e dështuara financiare që çojnë në inflacion. *E dyta* është privatizimi për të eliminuar ndërmarrjet publike të paefektshme, për të prezantuar disiplinën e tregut dhe për të reduktuar shpenzimet qeveritare. *E treta* është liberalizimi, ose

largimi i barrierave për tregtinë, me asistencën e Organizatës Botërore të Tregtisë (OBT) të themeluar në vitin 1995, si dhe shmangien e ndërhyrjeve të qeverisë në funksionimin e tregjeve.

Për hir të së vërtetës, në Shqipëri këto politika deri tani janë zbatuar me një zell gati në kufijtë e servilizimit. Jo me kot Shqipëria është konsideruar si një nga “nxënëset më të bindura” të këtyre institucioneve<sup>8</sup>. Kjo është bërë e mundur deri tani përmes taktikës së ‘kushtëzimit’, sipas së cilës, dhënia e kredive është garanci për zbatimin e politikave të rekomanduara. Pra, varësia e madhe e ekonomisë delikate të Shqipërisë ndaj kredive do të thotë që ajo është në një pozicion shumë inferior për të refuzuar politika të tilla, edhe sikur ato të jenë të papërshtatshme. Në fakt politikat e zbatuara në Shqipëri nga FMN dhe BB janë të domosdoshme, por problemi është se shpeshherë zbatimi i tyre ka qenë edhe më rigoroz sa sa vetë politikat përkatëse që janë zbatuar në Perëndim.

Për shembull, SHBA, EU dhe Japonia i kanë mbrojtur dhe subvencionuar me tepri sektorët e tyre të bujqësisë<sup>9</sup>, ndërsa Shqipëria me marrëveshjet që ka nënshkruar vitet e fundit qëndron në pozitë krejt të pafavorshme, sidomos prodhuesit vendës. Natyrisht, duke respektuar maksimalisht rregullat e një partneriteti të sinqertë dhe të nevojshëm me institucionet ndërkombëtare, ka ardhur koha që politikat ekonomike shqiptare të mos realizohen më nën ‘diktatin’ apo ‘imponimin’ e këtyre institucioneve, por mbi bazën e argumentimit shkencor, të mirëkuptimit dhe vullnetit politik vendës. Në fund të fundit, Shqipëria sot nuk është më si Shqipëria e vitit

<sup>8</sup> Gazeta “Financial Times”, 18 tetor 2006 (ribotuar në mediat kryesore shqiptare).

<sup>9</sup> Borim i Co-PLAN, Ç’është Bashkimi Europian? Seria e botimeve të Oxfordit, 2004

1991. Pas gati dy dekadash me reforma të vështira shqiptarët meritojnë një qeverisje më humane. Kjo kërkon politikëbërje më të përgjegjshme, qeverisje më profesionale dhe më shumë patriotizëm.

Ky argument bëhet akoma më bindës nëse i referohemi *Zhozef Stiglicit*<sup>10</sup>, një titullari të BB gjatë periudhës 1997-2000, i cili ka shkruar një kritikë të ashpër ndaj zbatimit të këtyre politikave. Stiglici nuk ka qenë kundër politikave në vetvete, të cilat në të vërtetë sjellin sukses në rrethana të caktuara, por ndaj mënyrës gati ‘diskriminuese’ dhe imponimit të tepruar në zbatimin e tyre. Për shembull, në situata të papërshtatshme “shtërëngimi i rripit” mund të shkatërrojë programe mjaft të vlefshme publike që varen nga shpenzimet qeveritare dhe krijojnë punësim masiv. Ndërkohë privatizimi mund të çojë veç suksesit edhe në situata vjedhjeje të asetëve publike, dhe çmime më të larta shërbimesh për konsumatorët. Për sa i përket liberalizimit, veç të mirave, ai mund të krijojë edhe situata të ‘invazionit’ të kapitalit të huaj (nafta, telefonia, bankat e sistemit të dytë, etj).

Në të vërtetë Stiglici<sup>11</sup>, ka sugjeruar se politikat e BB dhe FMN shpeshherë janë ndikuar nga interesa gjeopolitike dhe financiare ndërkombetare, të cilat shpërfillin interesat, situatat dhe veçoritë lokale. Kjo ka bërë që politikat të zbatohen sikur të mos kishte alternativa të tjera. Një shembull tipik është krahasimi i Ruisë me Kinën. Këshillat e FMN e udhëhoqën Rusinë drejt terapisë së “shokut”, e cila e ndihmoi atë të bëjë reforma të shpejta, që fatkeqësisht, u shoqëruan nga efekti negativ i stimulimit të varfërisë masive. Ndërsa Kina ndoqi

---

<sup>10</sup> Si te pika 4.

<sup>11</sup> World Bank 1991, *Urban Policy and Economic Development: An Agenda for 1990s*, Washington DC, 1991.



strategjinë e kundërt, “tranzicionin gradual”, e cila i dha rezultatin e reduktimit më të madh të varferisë në historinë e botës brenda një kohe rekord. Sekret i suksesit të Kinës ishte se ajo nuk i shkatërroi institucionet e vjetra për të pritur pastaj që të reja të ringriheshin në mënyrë të natyrshme. Kina lejoi ndërmarrjet e reja kapitaliste brenda të të njëjtit rregull social. Ajo nuk bëri privatizim masiv, por krijoi kushte, brenda të cilave sektori privat mundi të lindte e të lulëzonte. Natyrisht, kjo nuk do të thotë që Shqipëria t’i referohet modelit kinez, aq më tepër që ky i fundit ka kufizimet e veta, sidomos në aspektin politik. Kështu, pushteti ekonomik në këtë rast mbeti përsëri në duart e të njëjtave elita që kishin drejtuar vendin në socializëm, ndërkohë që qytetarët e thjeshtë nuk kanë shumë kanale për të shprehur pakënaqësitë e tyre në mungesë të tranzicionit politik. Sidoqoftë, në aspektin human dhe të impaktit social, ky shembull duhet vlerësuar.

Askush sot nuk mund të mohojë se kapitalizmi ka siguruar të mira materiale, shërbime dhe mundësi zgjedhjeje në sasi më të mëdha se çdo sistem tjetër ekonomik, përfshirë këtu edhe socializmin. Por nëse kapitalizmi po bëhet gradualisht një sistem ekonomik global, a është i njëjtë kudo në botë? Përgjigjja vjen pikërisht nga modeli kinez, i cili dëshmon faktin që nuk ka një model universal apo recete globale për kapitalizmin. Pra çdo vend mund të zhvillojë versionin e tij të veçantë të suksesshëm të ekonomisë së tregut. Madje historia ka dëshmuar se kemi mënyra të ndryshme për të arritur këtë sukses<sup>12</sup>.

Pas fillimeve të tij kaotike në Britani dhe Europë, bota sot flet për *‘kapitalizmin e administruar’*. Aktualisht, shoqëri të ndryshme

<sup>12</sup> Botimi i Co-PLAN, Ç’është Bashkimi Europian? Seria e botimeve të Oxfordit, 2004

në botë i kanë dhënë atij forma të ndryshme organizative dhe institucionale edhe pse modeli neoliberal është bërë pothuajse mbizotërues në aspektin intelektual dhe ideologjik. Sidoqoftë, bota sot dallon të paktën tri sisteme të ndryshme “kapitalizmi të administruar”, dhe ka ardhur koha që politika shqiptare të pozicionohet qartë se cilin model të kapitalizmit do të zhvillojë në vend, pasi spekulimet tashmë kanë kosto të papranueshme për shoqërinë. E rëndësishme është të mos ngatërrohet dështimi e alternativave të sistemit kapitalist, me eliminimin e alternativave brenda këtij të fundit<sup>13</sup>.

**Kapitalizmi suedez** - është ndoshta më afër origjinës britanike të kapitalizmit të administruar. Suedia ka një traditë historike të lëvizjes punëtore, një shtet të mirëqënies maksimale, dhe një ndërhyrje minimale të shtetit në procesin e industrializimit të vendit. Megjithatë, Suedia ka qenë mjaft e suksesshme në zhvillimin e një kapitalizmi të administruar që funksionon me efektivitet. Eksperienca suedeze dëshmon se në kushte të caktuara konflikti që shkakton kapitalizmi midis punëdhënësve dhe sindikatave mund të sigurojë pikërisht bazën për mirëkuptim e kooperim, një sistem funksional të administrimit të kompanive dhe të mirëqënies. Ajo dëshmon gjithashtu për mundësinë e shmangies së konfliktit midis punës dhe kapitalit. Por, ky model është shumë i kushtueshëm, aq sa ka hasur vështirësi serioze me rritjen e konkurrencës ndërkombëtare dhe me integrimin ekonomik global. Për të shmangur krizën edhe Suedia ka qenë e detyruar të ndjekë deri diku tendencat ndërkombëtare neoliberales. Kjo është bërë pa eliminuar strukturat dhe institucionet tradicionale. Rigjallërimi i kapitalizmit suedez nuk ka eliminuar as karakterin e tij

---

<sup>13</sup> World Bank 1991, *World Development Report 1990*, Washington DC, 1991.

kolektivist, që vazhdon të mbetet përsosmërisht i pajtueshëm me rritjen ekonomike të vendit.

**Kapitalizmi amerikan** - Me natyrën e tij të theksuar individualiste, ky model qëndron në ekstremin tjetër të spektrit ideologjik dhe institucional të kapitalizimit. Industrializmi në Amerikë ndodhi në një shoqëri të decentralizuar ku kishte një besim të plotë të sipërmarrja dhe iniciativa. Mungesa e një aristokracie dhe pranimi i të drejtave politike dhe qytetare inkurajuan këtë besim. Zhvillimi i kapitalizmit industrial rezultoi me lindjen e sindikatave, por këto ishin më shumë organizata të interesit të ngushtë ekonomik, sesa grupime me bazë klasore që synonin transformimin social të shoqërisë. Besimi tek forcat e tregut përfundoi me përqëndrimin e ndërmarrjeve dhe rregullime të përgjithshme nga ana e shtetit. Kapitalizmi i administruar amerikan thellësisht ndryshon nga ai britanik dhe suedez. Organizimi kolektiv është më i kufizuar, mirëqënia e shtetit më pak universale, ndërsa legjislacioni antitrust është tepër i zhvilluar. Gjendja aktuale e kapitalizmit amerikan reflekton historinë e tij, sepse është rezultat i rimarketimit të shoqërisë amerikane pas viteve '70. Ky proces hasi më pak rezistencë dhe pësoi më pak dëme se në vendet e tjera, madje prodhoi rritje ekonomike pa mohuar problemet serioze ekonomike-sociale. Ripërsëritja aktuale e suksesit ekonomik delikat amerikan gjatë shekullit XX, pritet të pasohet nga kriza në fillim të shekullit XXI.

**Kapitalizmi japonez** - Ky kapitalizëm u administrua që në hapat e parë të procesit të industrializimit kur shoqëria japoneze ishte shumë e komercializuar dhe sipërmarrëse, por akoma joindustriale. Industrializimi u drejtua nga shteti si pjesë e një programi për të ndërtuar një vend të fortë dhe të

pavarur që mund t'i rezistonte shteteve perëndimore, të cilat po dyndeshin në Japoni. Individualizmi dhe liberalizmi i Perëndimit ishin joshëse për disa intelektualë dhe politikëbërës, por konsideroheshin tërësisht të huaja për sundimtarët e Japonisë, të cilët ishin burokratë nacionalistë të shkolluar në versionin japonez të 'konfucianizmit'. Ndryshe nga Suedia, mungesa e shtetit të mirëqënies ka qenë thelbësore për suksesin e modelit japonez. Sidoqoftë ekonomia e dytë më e madhe e botës ka pasur vështirësi serioze pas viteve '90, por nuk mund të thuhet se ka rënë në depresion. Me qëllim që të mbroheshin institucionet japoneze është zgjedhur varianti i 'stanjacionit' pas një periudhe të gjatë rritjeje ekonomike dhe rritjes së lartë të standardit të jetesës. Japonia nuk ka zgjedhur rrugën neoliberales në përgjigje të problemeve të viteve '70, por u bazua te eksportimi i kapitaleve të akumuluar dhe shfrytëzimi i fuqisë punëtore jashtë vendit, sidomos në Azi dhe Australi.

Natyrisht, kapitalizmi ka ngjashmëri të mëdha në vende dhe modele të ndryshme të tij, sepse egzistojnë edhe diferenca të mëdha nga shoqëria në shoqëri. Por meqë nuk egziston një model absolut i '*kapitalizmit global*', për institucionet politike shqiptare duhet të egzistojë parapëlqimi i zgjedhjes së lirë për natyrën e kapitalizmit që duam të zhvillojmë në vend. I takon vetë shqiptarëve të përcaktojnë dhe të vendosin si duhet të jetojnë. Nuk ka asgjë të keqe të dëgjosh këshilla për këtë problem, por vendimi final duhet të jetë i shoqërisë shqiptare.

Kapitalizmi është tashmë sistemi mbizotërues në nivel global dhe ai do të vazhdojë të jetë i tillë edhe në të ardhmen, por politika shqiptare nuk duhet të harrojë se nocioni i kapitalizmit global ka krijuar edhe mite të fuqishme, të cilat mund të na çojnë në shtigje të gabuara. *Miti i parë* është se kapitalizmi global

ka rrënjë të thella historike, ndërkohë që ai përfaqëson një ‘shteg të ri’ për njerëzimin. *Miti i dytë* është se kapitali qarkullon në mënyrë globale, kur në të vërtetë ai lëviz vetëm midis një grupi të vogël vendesh të pasura. *Miti i tretë* është se kapitalizmi është organizuar tashmë në nivel global, ndërkohë që faktori kombëtar mbetet ende faktori kryesor përcaktues. *Miti i katërt* është se kapitalizmi global integron botën, ndërkohë që sa më global është bërë kapitalizmi aq më shumë është ndarë bota në aspektin e pabarazive ndërkombëtare, të mirëqënies dhe të pasurisë<sup>14</sup>.

## 1.1 MBI QEVERISJEN DHE SISTEMIN AKTUAL POLITIK NË SHQIPËRI

Rrëzimi i komunizmit në Shqipëri në fillim të viteve ‘90, ashtu si në shumë vende të tjera të Europës Lindore, u konsiderua fillimisht si festë. Por kremtimi i saj nuk zgjati shumë, sepse realiteti që mbeti nën gërmadhat e komunizmit real ishte mjaft i trishtueshëm. Armiqësia e gjatë midis kapitalizmit dhe socializmit përfundoi me kolapsin e të dytit. Pas “Luftës së Ftohtë” politikës i ka munguar “kundërshtari”. Duket sikur politika ka frikë mos zhdukej po të mos ekzistonte “armiku”, ndaj ky i fundit është rigjetur. Në fakt, gjatë viteve

<sup>14</sup> Botim i Co-PLAN, Ç’është Bashkimi European? Seria e botimeve të Oxfordit, 2004 Shiko edhe artikujt nga Besnik Aliaj ne gazetata “RD” dhe “Shekulli”, korrik 2005.

të tranzicionit paskomunist shoqëria shqiptare pothuajse nuk la fare vend për neutralitet, ndërsa politika në tërësi e kuptoi pluralizmin më shumë si luftë midis “mikut” dhe “armikut” (kupto të djathtës dhe të majtës, ose anasjelltas). Vetë mënyra inatçore si e kanë trajtuar deri tani njëra-tjetrën pozita dhe opozita e dëshmon këtë. Në këtë atmosferë gati surrealistike pretendimi i opozitës për të marrë pushtetin është konsideruar gati si agresion. Fushatat elektorale janë konsideruar gjithnjë e më shumë si periudha lufte, ku mund të lejohet manipulimi, sulmi, shpifja dhe fyerja. Dialogu konstruktiv është konsideruar i pamundur, sepse çështja nuk qëndron tek ato që thuhet, por tek ai që i thotë. Figura me emblematike e kësaj periudhe të hiperbolizuar që përjetoi pasioni politik në Shqipëri ka qënë militanti radikal partiak. Ky i fundit dëshmon se shoqëria jonë gjatë kësaj periudhe ka qënë larg nga ideali fisnik i emancipimit, pra, aftësia për të menduar dhe të vendosësh për veten, duke respektuar të tjerët.

Me keqardhje duhet të konstatojmë se edhe kolonat e tjera të demokracisë nuk kanë funksionuar siç duhet gjatë kësaj periudhe. Drejtësia ka qënë thellësisht e komprometuar nga korrupsioni dhe politizimi. Shoqëria civile ka qënë thuhetse joekzistente, megjithë progresin e viteve të fundit të sektorit jofitimprues. Ndërsa mediat kanë vepruar më shumë si instrumente efikase për mobilizimin e turmave që nxjerrin në pah udhëheqjet politike. Në këtë klimë mosbesimi është krijuar një zhgënjim i madh për shoqërinë. Në thelb duket se janë gjithnjë e më të pakët njerëzit që u dëgjohet fjala. Kjo ndodh për faktin se vitet e fundit demokracia në Shqipëri ka pësuar deformime mjaft serioze, paçka se një sy i thjeshtë nuk mund t’i kapë ato. Sidomos, mungesa e transparencës në politikëbërje dhe vendimmarrje, si dhe monopolizimi i pronës

dhe ekonomisë në tërësi, kanë ravijëzuar siluetën e një shoqërie thujse “masonike”!

Pa kaluar në ekzagjerime, sot askush nuk mund të mohojë se deformimi më serioz i demokracisë në Shqipëri gjatë viteve të fundit është fakti që trekëndëshi *Pushtet Politik - Pushtet Ekonomik - Pushtet Mediatik*, nën perspektivën e vendosjes së një regjimi të ri pronësie në vend, ka funksionuar jo si një balancë e pushteteve në demokraci, por si një mekanizëm diabolik dhe tmerrësisht efikas për të shndërruar në të papërfillshme gjithçka që nuk i intereson ‘elitave’ të reja në vend, pa qënë e nevojshme t’i ndalojnë kundërshtimet dhe kritikën nga poshtë. Kjo situatë jo vetëm që ka penguar progresin e ekonomisë dhe integrimin e vendit në botën moderne, por ka sjellë edhe pakësimin e atyre zërave të dobishëm ndryshe që mund të dëgjohen. Me pak fjalë, gjatë viteve të fundit të sundimit të oligarkisë masonike pseudopluraliste (ku pluralizmi ideologjik është në fakt joekzistent), demokracia në Shqipëri ka shkarë nga përfaqësimi demokratik politik drejt përfaqësimit sipas grupeve të interesave. Aktualisht në Shqipëri kanë triumfuar dhe jetojnë në mirëqënie vetëm ata që kanë qënë në gjëndje të krijojnë ‘lobe’ dhe grupe interesash gati masonike. Kjo është arritur me të gjitha mënyrat e mundshme: me para, me pushtet, me pronësi dhe me presion (kupto manipulim) zgjedhor. Për këtë arsye lipset që shoqëria shqiptare të rindërtojë urgjentisht moralin e balancës aktuale të pushtetit në vend, duke konsideruar faktin që thelbi i demokracisë është pikërisht aftësia për të krijuar mekanizma që të mos lejojnë pushtetin të kalojë caqet e veta.

Si reflektim i parë i këtij këndvështrimi mund të thuhet se zhvillimet e viteve të fundit, sidomos pas vitit 1999, kanë varrosur përfundimisht epokën e politikës reale në Shqipëri. Madje puna ka shkuar deri aty sa politikës sot, duket se po i

largohet edhe militantizmi, i cili po zhvendoset drejt kauzave të tjera si shoqëria civile, të drejtat e njeriut, mbrojtja e mjedisit, etj. Për hir të së vërtetës duhet theksuar se ky lloj ‘depolitizimi’ i politikës nuk ka sjellë shumë paqe në vend. Fatkeqësisht ai vetëm se ka kufizuar mundësitë e qytetarëve për të bërë të efektshme kërkesat dhe nevojat e tyre. Me pak fjalë, ai ka dobësuar shumë aftësinë e qytetarëve për të reaguar. Edhe media nuk ka ndihmuar shumë në këtë aspekt, pasi duke funksionuar më shumë me logjikën e show-ut, sesa të mbrojtësit të demokracisë sepse një skandal i ri i mediatizuar prej saj nxjerr nga skena skandalin e vjetër, gjë që praktikisht nuk përbën me lajm edhe pse mund të jetë një problem tepër shqetësues për shoqërinë<sup>15</sup>.

Në këtë mënyrë vetë politika është diskredituar dhe nuk ka qënë më e interesuar të performojë, pasi kështu nuk kanë më rëndësi ankesat e qytetarëve, por përballimi i trysnisë që vjen nga show-mediatik. Me sa duket pikërisht kjo është arsyeja që në zgjedhjet e fundit ka lindur nevoja e trajtimit të politikës më shumë si administrim shtetëror, sesa si politikë në kuptimin e mirëfilltë dhe tradicional. Kjo ka bërë që politikanët të detyrohen të zbresin nga piedestalet, sepse i trëmben hakmarrjes së qytetarëve, të cilët tani në shumicën e kohës hiqen mënjane, por dijnë të ndëshkojnë ashpër përmes votës rastet e autoritarizmit dhe të korrupsionit. Makiaveli dikur ka thënë: “Politika është lufta për ta fituar dhe për t’a mbajtur pushtetin”. Prandaj kjo filozofi e përgatitjes së ‘politikës ndryshe, do të mbetet një sfidë për këdo që qeveris këtë vend. Në rast të kundërt, shanset për mbijetesë të politikës minimizohen.

---

<sup>15</sup> Ortega Y Gasset: *Revolta e turmave, Ideart dhe Instituti i Medias*, 2005.



Pikërisht kjo është arsyeja që çdo maxhorancë në Shqipëri do t'i duhet të qeverisë në një situatë si ajo e "Ishullit të Sirenavë", duke mbajtur veshët hapur ndaj qytetarëve të cilët ndëshkojnë përmes votës. Por veshët hapur duhen mbajtur edhe ndaj "pushtetit ekonomik të fshehtë" që është krijuar vitet e fundit. Ky pushtet i fuqizuar falë një pseudoregjimi të mjegullt pronësie është krijuar qëllimisht në tranzicionin paskomunist shqiptar. Ky problem është bërë shqetësues në atë masë, sa që mund të shkatërrojë çdo përpjekje të çdo force politike për "operacione me duar të pastra", duke përdorur paratë e pista të akumuluar. Zgjedhjet politike që janë zhvilluar në Shqipëri e dëshmojnë më së miri fenomenin e "masonizmit politik" në mjaft zona elektorale. Na pëlqen ose jo, ky është ekuilibri de facto dhe delikat që do të përcaktojë vazhdimësinë e qeverisjes dhe të pushtetit në Shqipëri në vitet që do të vijjnë deri në momentin e integritit të plotë në BE.

Sidoqoftë, nuk duhet të harrojmë se ky ekuilibër nuk garanton ndërkohë as mirëqënien sociale për të gjithë, sepse mirëqënia nuk mund të garantohet kurrë në kurriz të lirisë. Edhe ai pushtet ekonomik i krijuar deri më sot në Shqipëri gjatë viteve të sundimit të monopoleve, kontrollon në praktikë 2 elemente të rëndësishme të demokracisë dhe të ekonomisë së tregut: sitemin e rishpërndarjes së pronësisë edhe sistemin e informimit përmes pushtetit mediatic, duke vënë në pikëpyetje sovranitetin e popullit, ose duke krijuar situata të "tiranisë së opinionit publik" që e kanë bazën tek frika dhe pasiguria. Kjo lloj pseudodemokracie e shpërfytyron angazhimin qytetar dhe zhdruk pasionin politik. Pushteti në këtë mënyrë bëhet qëllim në vetvete dhe shndërrohet në promovim ose thjesht punësim, ku nuk mungojnë aferat korruptive. Ky është shtrati më i mirë për vjedhjen në sistem, e cila duhet të paralizohet me të gjitha

metodat e mundshme demokratike. Masat më neutralizuese për këtë fenomen janë ndërtimi i sistemeve të informimit dhe transparencës publike.

Së dyti, mund të themi se shoqëria paskomuniste që përrjetojmë tani shënon në thelb fundin e ideologjive që kanë udhëhequr ekonominë shqiptare deri më sot. Ndërkohë që janë thyer mjaft tabu, lipset që çdo qeverisje të zëvendësojë konfliktualitetin politik me konkurrencën ekonomike dhe sociale. Kjo do të thotë që politika e re shqiptare duhet të rikthehet në shtratin natyror, që simbolizohet nga komunitetet dhe përfaqësimi i tyre demokratik. Stimulimi dhe ruajtja e këtyre komuniteteve duhet të jetë obligim parësor i çdo qeverisje, sepse është ilaçi më efikas që e mbron atë edhe nga “pushtetet ekonomike të fshehta” të krijuara në mjegullnajën e një sistemi pronësie më shumë komunist se sa kapitalist.

Duke vijuar këtë logjike, çdo lloj maxhorance politike nuk duhet të bjerë në kurthin e zënkave publike dhe parlamentare sipas logjikës së “mikut dhe armikut”. Për më tepër që në horizont nuk po shihen as propozime novatore për të ashtuquajturat “rrugë të treta”. Prandaj qeverisja në tërësi duhet ta orientojë ashpërsinë e konkurrencës midis së djathtës dhe së majtës, te modelet dhe alternativat ekonomike sesa te lufta për pushtet në formën më të kulluar të saj. Përndryshe rrezikon të dëshmojë fakti që thelbi i politikës së saj mbetet i njëjtë me atë të tranzicionit të deritanishëm ku nuk bëhet më fjalë për ndryshim social, por për luftë midis grupeve të interesit ekonomik për të fituar pozicione të reja ndikimi në ekonomi dhe për të kontrolluar vëllime më të mëdha pronësie. Në këtë situatë, përfaqësimi i shoqërisë rrezikon të shpërfytyrohet dhe rezistenca e qeverive ndaj “lobeve ekonomike të fshehta” ulet<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Ortega Y Gasset: *Revolta e turmave*, Ideart dhe Instituti i Medias, 2005.

Prandaj, politikëberja dhe qeverisja në Shqipëri nuk duhet të bjerë në kurthin ku ka rënë deri më sot, duke lejuar një situatë ku prapa saj njerëzit e thjeshtë lexojnë cilët sipërmarrës, grupime mediatike dhe banka fitojnë. Në se kjo ndodh do të thotë se ka triumfuar korrupsioni si një shprehje e ndërveprimit ushqyes midis pushtetit politik dhe atij ekonomik. Ky rrezik bëhet edhe më i dukshëm si rezultat i bashkëjetesës së vështirë të dëshirës për të ndërtuar një sistem demokratik (ku barazia është thelbësore), dhe sistemit ekonomik të një kapitalizmi të egër monopolist, i cili bazohet pikërisht te pabarazia (fituesi i merr të gjitha).

Është interesante të theksohet se pikërisht fundi i politikës ideologjike, e ka nxjerrë lakuriq politikën reale me aferat e korrupsionit që e pasojnë. Ilustrimi më tipik është fakti që kjo atmosferë politike e krijuar vitet e fundit në vend ka stimuluar lindjen e një tipi të ri qyteti, ku elitat jetojnë në vila dhe apartamente kështjella, ndërsa pjesa tjetër e shoqërisë është subjekt i informalitetit, kriminalitetit dhe luftës së ashpër për mbijetesë. Tirana, Durrësi, Saranda, etj, janë shembuj të qartë të këtij modeli segregacioni social, ekonomik dhe politik, të papajtueshëm me idenë e qytetit, i cili është simbol i pluralizmit dhe demokracisë. Sa më shumë ky model të ketë shtrirje të gjerë mbarë-kombëtare, jo vetëm që do provokojë falimentimin e politikës në tërësi, por kjo mbart kërcënimin e triumfit të terrorizmit sepse të përjashtuarit do të jenë më shumë se të përfshirët. Në se nuk parandalohet si fenomen kjo mund të provokojë shpejt zhvillime kaotike dhe trazira. Për këtë arsye qeverisja duhet të punojë me prioritet kundër izolimit të shqiptarëve, sepse jeta e një njeriu të lirë dikton nevojën për praninë e të tjerëve. Shkurt, nuk ka liri pa shoqërueshmëri, sepse në fund të fundit, liri do të thotë mundësi për të zgjedhur.

Një tjetër argument është se në praktikën e viteve të fundit shpesh politika e mirëqënies i është nënshtruar kërkesave të rrepta të “pushtetit ekonomik të fshehtë”, sferat janë ngatërruar me njëra-tjetrën, janë përzier sfera publike me atë private, dhe janë zhvilluar mekanizma që e kanë transferuar pushtetin nga njëri lob te tjetri. Kështu, proceset e privatizimit të ndërmarrjeve publike gjatë këtyre viteve të fundit, apo rishpërndarja e tokës dhe pasurive publike përbëjnë një shembull flagrant korrupsioni. Politikanët kanë transferuar pushtetin shtetëror tek pushteti sipërmarrës “mik ose familjar” dhe kanë arritur ta shtrijnë pushtetin vetjak jashtë sferës së politikës, çka përforcon pozitën e tyre në dëm të shtetit. Në këtë lojë transferimesh që e vendos konrupsionin në qëndër të jetës politike, pushteti ekonomik ka forcuar hegjemoninë e vet duke ia ngarkuar politikanit ose qeveritarit të korruptuar rolin e “kokës së turkut”, mbi të cilin përqëndrohet gjithë vëmendja e shoqërisë. Pra pushteti ekonomik ka kryer në këtë mënyrë operacione të shkëlqyera me tërë kuptimin e fjalës mafioze, pa rënë vetë në sy. Qeverisja duhet t’u vlerësojë këtë fakt duke hartuar ligje që penalizojnë ashpër jo vetëm politikanët e korruptuar, por edhe sipërmarrësit që korruptojnë. Kjo bëhet domosdoshmëri pasi jashtëligjshmëria sot në Shqipëri po e gërryen demokracinë.

Për këtë i duhet shpallur një luftë frontale “shoqërive të nëndheshme masonike e klandestine” që arrijnë të krijojnë struktura paralele dhe endin rrjeta interesash që dalin jashtë caqeve të demokracisë. Këto interesa tashmë kanë aftësinë të lëvizin dhe zhvendosen, duke bërë të pamundur të kontrollohen më nga politika. Në se strukturat politike të një qeverisjeje nuk janë në gjëndje t’u bëjnë ballë këtyre interesave, ka rrezik që shoqëritë mafioze të arrijnë të shkatërrojnë indin institucional të shtetit dhe demokracisë, duke diktuar sisteme despotike ose populiste pa asnjë kontroll social. Kjo është një betejë e

komplikuat, pasi për fat të keq segmente të caktuara të pushtetit financiar ndërkombëtar shpeshherë përputhen me këto grupe në zellin e tyre për të dobësuar shtetin. Shqipëria ka një eksperiencë të hidhur në këtë drejtim.

Si konkluzion i tretë mund të thuhet se gjatë tranzicionit paskomunist qeverisja ka arritur të inkurajojë krijimin e një “shoqërie të të ndenjurit mënjanë”. Klasës politike në tërësi i ka ardhur për shtat të flitet vetëm për dy vlera: produktivitetin dhe aftësinë konkurruese (homo economicus)<sup>17</sup>. Pra, nëse të gjithë prodhojmë më shumë, nëse të gjithë jemi konkurrues më të aftë, të gjithë do të jemi më mirë! Po a është e vërtetë kjo? Në fakt, demokracia priret nga barazitizmi (një njeri një votë), ndërsa në kapitalizëm ai që rrezikon fiton. Po me atë që humb ç’ndodh? Kjo logjikë ka shkuar në interes të procesit aspak të ndershëm dhe transparent të krijimit të monopoleve kleptokratike. Pikërisht stimulimi i “moskokëçarjes së shoqërisë” ka çuar në banalizimin e të keqes, e cila mëton të bëhet e pranueshme si rutinë në shoqëritë mafioze. Për fat të keq, në Shqipërinë e paskomunizmit është realizuar reduktimi i individit në subjekt thjesht ekonomik, që do të thotë mohim i së drejtës si qytetar e cila i jep atij zë në hapësirën publike e qytetare. Pra, pretendimi për t’ia nështruar pushtetin politik atij ekonomik, ka cënuar seriozisht thelbin e demokracisë.

Në përfundim të kësaj analize të shpejtë mund të themi se qeverisja duhet t’i ofrojë sa më shumë liri tregut, por kjo nuk do të thotë të shmangen tërësisht ndërhyrjet në vendimet ekonomike. Është e vërtetë që shteti në Shqipëri gjatë tranzicionit është treguar më së shumti joefikas, por kjo nuk do të thotë se ai duhet dobësuar sa më shumë të jetë e mundur. Aq më tepër

---

<sup>17</sup> Ortega Y Gasset: *Revolta e turmave*, Ideart dhe Instituti i Medias, 2005.

që jo gjithçka që sjell rritje të prodhimit dhe akumulimit të pasurisë është e dobishme: vitet e tranzicionit dëshmuar se jo gjithmonë aty ku ka treg, liria arrin të diktohet.

## 1.2 A KA SUKSES KAPITALIZMI NË SHQIPËRI?<sup>18</sup>

Në vijim të pikëpyetjeve të ekonomistit peruan Hernando De Soto mund të themi se dështimi i *ekonomisë së centralizuar* në kampin ish-komunist pothuaj konsolidoi edhe në Shqipëri opinionin se *kapitalizmi* dhe *ekonomia e tregut* të lirë janë sistemet më efikasë për krijimin e pasurisë dhe të prosperitetit ekonomik. Praktikrat, nga euforia e fillimit të viteve '90 e deri te zhgënjimet e sotme, kanë ngritur mjaft pikëpyetje në këtë drejtim. De Soto pyet me të drejtë: *A është vallë kultura dhe historia e vendeve ish-komuniste dhe atyre në zhvillim që pengon në njëfarë mënyre zhvillimin e kapitalizmit? Apo ndoshta njerëzve në këto vende u mungon pasuria intelektuale dhe materiale që të nisin bizneset e tyre? Çfarë mund të thuhet në këtë pikë për Shqipërinë paskomuniste?*

Në fillim të viteve 2000, instituti joqeveritar Co-PLAN<sup>19</sup> llogariti që vetëm në Bashkinë e Kamzës (95% e së cilës është ndërtuar në mënyrë ilegale, informale pas vitit 1990), komunitetet lokale kishin investuar gjatë një dekade (1990-1999)

---

<sup>18</sup> Hernando De Soto, ILD Peru tek "Misteri i Kapitalit" dhe "Rruga Tjeter". Shiko edhe artikujt te Besnik Aliajt ne gazetata "Shekulli" dhe "Albania", 2004-2005.

<sup>19</sup> Forumi Urban 1999, Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit.

të paktën 100 milionë US\$ në ndërtime për qëllime strehimi, biznesi dhe infrastrukturë bazë, ndërkohë që investimet publike në mjaft raste kishin munguar totalisht ose në rastin më të mirë në këtë periudhë nuk e kishin kaluar vlerën 100,000 US\$/vit. Gjatë kësaj periudhe afërsisht 6-7 nga 10 objekte të ndërtuara pas vitit 1990 në Shqipëri ishin ndërtuar në mënyrë ilegale, informale<sup>20</sup>. Në fund të vitit 2006, ALUIZNI deklaroi se në shkallë kombëtare (pa përfshirë këtu zonat turistike) numërohen të paktën 270,000 ndërtime pa leje, 13,000 prej të cilave pallate shumëkatëshe me shumë apartamente. Vlerësohet se këto objekte përfshijnë 350,000 familje shqiptare ose gati gjysmën e popullsisë së vendit. Ndërkohë Ministria e Financave dhe organizma ndërkombëtarë si FMN, OECD, e vlerësojnë nivelin e informalitetit në ekonominë shqiptare, sidomos në biznesin privat midis 30-60%. Sipas shoqatave dhe sindikatave të transportit, informaliteti në këtë sektor vlerësohet deri në 80%<sup>21</sup>. Këto shifra dhe vetë realiteti shqiptar dëshmojnë se sektori informal në vend përbën një aktor të painjorueshëm, madje përfshin edhe sfera të larmishme të ekonomisë lokale dhe kombëtare, etj.

Pas kësaj mund të themi pa frikë se Shqipëria aktualisht është përfshirë, sic thekson De Soto, nga një lloj 'lëvizjeje' *masive sociale-ekonomike* të ngjajshme me *Revolucionin Industrial* që ndodhi në Perëndim dy shekuj më parë, duke i dhënë shkas lindjes së vetë kapitalizmit. Gjatë dekadës së fundit, të paktën një e treta e popullsisë së vendit, e cila ka jetuar në terrene të vështira malore, e ka braktisur mënyrën tradicionale të jetesës për t'u shpërngulur nga zonat e izoluara rurale drejt qendrave

<sup>20</sup> Sipas një informacioni zyrtar të Ministrisë së Rregullimit të Territorit për Presidentin, 1996.

<sup>21</sup> Studim mbi informalitetin në Shqipëri nga OECD, 2004!

të mëdha urbane, dhe ekonomive më globale të ndarjes dhe zgjerimit të tregjeve të punës, të cilat u parashikuan nga Adam Smithi dhe Karl Marksi shekuj më parë. Popullsia e Tiranës tashmë është trefishuar, Durrësi është dyfishuar, Kamza dhe Fushë-Kruja janë dhjetëfishuar, bregdeti shqiptar po përjeton sot një bum demografik mjaft agresiv, e kështu me radhë<sup>22</sup>. Në mënyrë të ngjashme, gjatë dyzet vjetëve të fundit 4 bilionë njerëz nga vendet ish-komuniste dhe në zhvillim janë zhvendosur nga fshatrat drejt qyteteve. Në vitin 2015 pritet që 2/3 e popullsisë së botës të jetojë në qytete<sup>23</sup>. Këta qindra-mijëra, e miliona, njerëz të sapoardhur që gëlojnë në periferitë e qyteteve të mëdha janë aktorët më të rinj në skenën kombëtare dhe globale të ekonomisë. Jo rastësisht ekonomia informale në Rusi dhe Ukrainë sot ka 50% të GDP-së. Tregu i zi në Gjeorgji krijon rreth 62% të të ardhurave kombëtare. Vetë Organizata Botërore e Punës (ILO) raporton se 85% e gjithë vendeve të reja të punës në Amerikën Latine dhe Karaibe pas vitit 1990 krijohen nga sektori informal, ekstraligjor. Në mjaft vende të Afrikës vetëm 10% e fuqisë punëtore është e punësuar në mënyrë të ligjshme<sup>24</sup>.

De Soto konstaton se edhe pse migrantët e rinj të paskomunizmit jetojnë në qytete “fantazma” dhe janë tmerrësisht të varfër nëse krahasohen me standardet perëndimore, ata në fakt nuk janë ‘proletarë’ dhe nuk janë pa asete. Madje eksperiencat botërore, të ngjashme me atë të Shqipërisë aktuale, dëshmojnë se ata përfaqësojnë një klasë të re të ‘sipërmarrësve’ që po krijohet mbi bazën e një sistemi pronësie tërësisht informal. Ashtu si në Shqipëri, në shumë qytete të botës në zhvillim rregullat

<sup>22</sup> Sipas regjistrimit zyrtar të popullsisë nga INSTAT, Repoba 2002.

<sup>23</sup> UN Habitat dhe UNDP, Forumi Botëror Urban, Barcelonë 2004, dhe Vancouver, 2006

<sup>24</sup> De Soto, Hernando, “Misteri i Kapitalit”, ILD, Lima, Peru, 2007.



që përcaktojnë se kush ka në pronësi një objekt të caktuar ndryshojnë nga lagjja në lagje, dhe nga rrugica në rrugicë. Të drejtat e pronësisë në këto zona shpesh rrjedhin nga logjika ekstreme tradicionale, kanunore dhe fetare, madje mund të trashëgohen edhe nga sisteme mjaft primitive e gati mesjetare që u ka kaluar tërësisht koha. Sidoqoftë, këta 'sipërmarrës' të heshtur që zotërojnë '*asete ekstraligjore*', të cilat përlloragiten me shifra tronditëse dhe madje tejkalojnë shumë herë ndihmat e huaja multi dhe bilaterale dhënë vendit tonë, për hir të së vërtetës nuk duan të jetojnë jashtë ligjit. Prova për këtë, sipas De Sotos, është fakti që edhe pse janë të detyruar të operojnë jashtë sistemit ligjor, këta njerëz kanë krijuar tashmë 'ligjet' e tyre ekstra, të cilat nuk janë aspak rregulla tribale-feudale, por elemente fillestare të mirëfillta të ekonomisë së tregut që po ravijëzohet. Për këta njerëz *ekonomia e tregut* dhe *kapitali* nuk janë 'paragjykime borgjeze' apo 'koncepte jashtëtokësore, por qëllime dhe objektiva për të cilët ata sfiliten çdo ditë me ambicien për t'i realizuar<sup>25</sup>.

Nga ana tjetër, në mjaft vende, përfshirë edhe Shqipërinë, procedurat për të siguruar pronësinë zyrtare ligjore të një ndërtesë apo të një biznesi shpesh janë mjaft të gjata, të kushtueshme, përjashtuese, burokratike, të korruptuara dhe tepër të komplikuar, duke kontribuar më shumë për zgjerimin e sektorit informal se sa për minimizimin e tij. De Soto këmbëngul se pikërisht këtu qëndron problemi më thelbësor. Në vend që t'i ndihmojë njerëzit, ashtu siç është aktualisht ligji i përjashton ata! Pa dyshim ky kurth ligjor që prodhon ndjenjën e vetëpërrjashtimit për mjaft njerëz të thjeshtë, të cilët çdo ditë përfundojnë në logjikën e informalitetit dhe të një 'klase sociale'

<sup>25</sup> De Soto, Hernando: *The Mystery of Capital*, ILD Peru, 2000.  
Shiko edhe De Soto, Hernando: *The Other Path*, ILD Peru, 2000.

të dorës së dytë. Kjo ndodh sepse nga vendimmarrësit ende nuk kuptohet që sistemi, legjislacioni për evidentimin e pasurive të paluajtshme dhe bizneseve janë esenciale për zhvillimin dhe prosperitetin e një vendi. Akoma më keq nuk po kuptohet se koncepti i pasurisë së paluajtshme nuk ka të bëjë thjesht me pronësinë, por është 'arkitektura' e fshehtë që përcakton fatin e ekonomisë së tregut në një vend. Pa sisteme dhe institucione profesionalisht ligjore për evidentimin e saktë dhe ligjor të pasurive të paluajtshme dhe bizneseve, përpjekjet për të krijuar një ekonomi të qëndrueshme të tregut janë të paracaktuara të dështojnë tërësisht<sup>26</sup>.

Lidhja midis një sistemi zyrtar dhe të ligjshëm të pasurive të paluajtshme dhe krijimit të mirëqenies në një vend, bëhet edhe më esenciale për rastin e Shqipërisë po të kuptojmë se përveç zotërimit fizik të shtëpive dhe bizneseve, një pjesë e mirë e shqiptarëve nuk mund të krijojnë pasuri dhe mirëqenie, pasi asetet e tyre qëndrojnë tërësisht jashtë sistemeve ligjore, ose në rastin më të mirë janë regjistruar me shumë pasaktësi dhe deformime, duke krijuar probleme serioze për të ardhshmen. Fatkeqësisht, pikërisht institucioni i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, ai që duhet të garantojë funksionimin dhe suksesin e ekonomisë së tregut në Shqipëri, rrezikon të degjenerojë në një institucion malinj, politikisht të varur, dhe kryekëput kleptokratik, ndërsa për të ndryshuar gjendjen e tij tashmë nuk bëhet me fjalë për reformë, se sa për t'a ringritur atë nga e para. Dikush mund të pyesë: pse ky qëndrim kaq radikal? Sepse pronësia nuk mund të jetë krejtësisht e pasigurtë siç është në Shqipëri! Sepse edhe sipas konstatimit global të De Sotos

<sup>26</sup> De Soto Hernando, *Misteri i Kapitalit*, ILD, 2007.

Shiko edhe Osborne, D., dhe Gaebler, T., 1992: *Reinventing Government: how the entrepreneurial spirit is transforming the public sector*, Reading: Addison-Wesley, 1992.

në këtë mënyrë nuk mund të verifikohen dot sistematikisht adresat dhe të mbliidhen taksat! Edhe asetet nuk mund të përshkruhen sipas standardeve të biznesit! Njerëzit nuk mund të detyrohen të paguajnë borxhet! Autorët e vjedhjeve dhe humbjeve financiare nuk mund të identifikohen! Si rezultat, ndërtesat dhe toka nuk mund të përdoren për të garantuar kreditë dhe kontratat! Pronësia e një biznesi nuk mund të ndahet dhe të paraqitet në pjesë të cilat mund të blihen nga investitorë të ndryshëm! Pa ligje dhe institucione për pasuritë e paluajtshme, kapitali në vetvete e ka të pamundur të rikrijojë mirëqenie dhe pasuri, pasi instrumentet që shërbejnë për të depozituar dhe transferuar vlerën janë të gjitha të përcaktuara nga arkitektura e marrëdhënieve ligjore me të cilat një sistem pronësie është ndërtuar<sup>27</sup>.

Pas një eksperience thuajse njëdekadëshe në Shqipëri, një organizatë joqeveritare si Co-PLAN<sup>28</sup>, ka arritur në mënyrë krejt të pavarur në konkluzione që rivërtetojnë në kontekstin lokal edhe njëherë përgjigjen globale që i ka dhënë ekonomisti i mirënjohur peruan Hernando De Soto (një nga kontribuesit kryesorë të filozofisë së institucioneve të zhvillimit si FMN, Banka Botërore, USAID, etj) përmes dy veprave të tij: *Misteri i Kapitalit* dhe *Rruga Tjeter*, pyetjes së shtruar në nëntitullin e këtij kapitulli. De Soto e filloi nga supozimi se kapitalizmi është sistemi më i mirë për të garantuar mirëqenien. Më tej ai studjoi se si mund të bëhen kapitalizmi dhe ekonomia e tregut të lirë të mirëfunksionueshëm edhe në vendet ish-komuniste dhe ato në zhvillim. Për të testuar supozimin se njerëzit e varfër janë të tillë sepse atyre u mungon pasuria materiale, De Soto dhe ekipi i tij (Instituti për Liri dhe Demokraci) ndërmorën gjatë viteve '90 studime të thelluara në disa nga kryeqytetet kryesore të

<sup>27</sup> De Soto Hernando, *Misteri i Kapitalit*, ILD, 2000.

<sup>28</sup> Co-PLAN: *Forumi Urban*, Seria e debateve publike, 1998-2005  
Co-PLAN and World Bank: *Poverty Social Impact Assessment*, 2004.

këtyre vendeve. Studimi përfshiu përcaktimin e vlerës së tregut për ndërtimet (dyqane, shtëpi, punishte, biznese, etj.) në disa nga lagjet më të varfra, duke analizuar materialet e ndërtimit të përdorura, krahasuar me çmimet e tyre aktuale të shitjes në treg.

Si rezultat i studimit, De Soto argumentoi se njerëzve me të ardhura të ulëta dhe të varfërve në vendet ish-komuniste dhe ato në zhvillim, në të vërtetë nuk u mungojnë aspak asetet. Përkundrazi, vlerësohet se kjo shtresë sociale zotëron më së paku rreth 10 trilionë US\$ - ose pothuaj baras me vlerën totale të të gjitha kompanive të listuara në bursat e shkëmbimit të stoqeve të 20 vendeve më të pasura të botës<sup>29</sup>. Atëherë lind pyetja: pse aktualisht janë kaq të varfër njerëzit që banojnë në zonat e varfra (p.sh., në lagjet me ndërtime të paligjshme) të vendeve në zhvillim, edhe pse ata zotërojnë një pasuri të tillë pronash të patundshme? Përgjigja është se kjo pasuri është efektivisht e 'vdekur' pasi është e vështirë për zotëruesit të kuptojnë vlerën e saj në se do ta investonin atë në një biznes të ligjshëm. Këta të fundit, as nuk mund ta shesin dhe as nuk mund ta përdorin këtë lloj 'pasurie' si siguri për të marrë kredi. Kjo ndodh për shkak se shumica e pasurisë së këtyre 'pronave të patundshme' nuk është e njohur ligjërisht dhe e formalizuar.

Në përfundim mund të themi se përgjigja mbi fatin i zhvillimit të kapitalizmit për vendet në tranzicion, përfshirë edhe Shqipërinë, varet tërësisht nga vetë qeveritë e këtyre vendeve. Qeveria Shqiptare që po trajton çështjen e legalizimit të "kapitaleve të vdekura" duhet të marrë iniciativën për të konvertuar të drejtat e pronësisë dhe të biznesit nga gjendja

---

<sup>29</sup> De Soto Hernando: "Misteri i Kapitalit", ILD Peru, 2007.

informale në atë ligjore. Për më tepër, kjo gjë duhet shtrirë në mbarë territorin e vendit. Përvoja e vendeve më të zhvilluara në Perëndim dëshmon se vetëm të drejtat e pronësisë së ligjshme janë grancia kryesore për zhvillimin e suksesshëm të kapitalizmit, sistemit ekonomik të cilin e pranuan njëzëri në fillim të viteve '90.

Si konkluzion, në se do të përmbledhim eksperiencat e ILL dhe Co-PLAN mund të themi se janë tri momentet kryesore që meritojnë vëmendje të veçantë për këtë qëllim:

*Së pari* - Njohja e plotë, ligjore dhe zyrtare e të drejtës së pronësisë, përfshirë rehabilitimin dhe kompensimin e plotë të të shpronësuarve në mënyrë të dhunshme gjatë komunizmit. Kjo përbën një lloj *misteri unikal* në vetvete për Shqipërinë, gjë që e bën pasurinë e paluajtshme jo vetëm të pasigurtë, por edhe aspak fleksibël. Në fakt, të drejtat e formalizuara të pronësisë i mundësojnë asaj aftësinë për t'u ndarë në pjesë midis individëve, gjë që rezulton me më shumë fleksibilitet për të marrë kredi, për të investuar, apo për të ndarë rrishtun.

*Së dyti* - (Ri)Ngritja e sistemeve zyrtare të evidentimit të pasurive të paluajtshme, gjë që i bën njerëzit dhe bizneset më të besueshëm, pasi adresat e tyre mund të verifikohen lehtësisht. Kjo gjë ndihmon për forcimin e besimit midis palëve që nuk njihen më parë, kusht ky i domosdoshëm për të ndërtuar marrëdhënie biznesi në kapitalizëm.

*Se treti* - Dhënia e titujve të pronësisë së ligjshme sektorit informal, ekstraligjor të strehimit, biznesit dhe pronësisë, përmes procesit të legalizimit me kushte dhe rregulla loje, gjë që do të sigurojë mënyra të besueshme për të vërtetuar pasuritë e të tjerëve dhe i jep ekonomisë një hov të paparë për shkak të vënies në lëvizje të kapitaleve të 'vdekura'.

### 1.3 LUFTA KUNDËR VARFËRISË DHE FORMALIZIMI I EKONOMISË INFORMALE<sup>30</sup>

Më shumë se një dekadë pas ndryshimeve politike të fillim të viteve '90, Shqipëria numëron sot një pjesë të konsiderueshme të popullsisë në gjendje varfërie të plotë. Zyrtarisht thuhet që ¼ e popullsisë së vendit jeton nën nivelin e varfërisë me rreth 2 US\$ në ditë<sup>31</sup>. Pa hyrë në debatin e shifrave se sa është numri real që përfaqëson nga ana sasiore këtë shtresë, tashmë është e qartë për këdo se ky problem ekziston dhe madje është serioz. Vetë Qeveria Shqiptare, me ndihmën edhe të donatorëve të huaj, ka hartuar dhe publikuar një strategji të posaçme që trajton në mënyrë specifike varfërinë, duke pranuar kështu zyrtarisht ekzistencën e këtij problemi.

Që ekzistojnë shtresëzime dhe diferencime sociale në vend, për këtë nuk ka me dyshim! Sidoqoftë, duhet sqaruar se linja kryesore që ndan shoqërinë shqiptare, ashtu sic e pershkruan edhe Hernando De Soto fenomenin në nivel global, sot nuk është aspak horizontale (fig.1). Sipas këtij koncepti janë ndarë sipërmarrësit apo të 'pasurit' nga punëtorët dhe të 'varfrit', e ku ata që janë sipër bëhen të pasur nga vlera e shtuar që nxirret duke shfrytëzuar dhe keqpaguar ata që janë poshtë. Në fakt, aktualisht, linja kryesore ndarëse në shoqërinë shqiptare është një kufi vertikal (fig.2)<sup>32</sup>. Në të djathtë të saj janë ajo pjesë e klasës politike, burokratët dhe biznesmenët të cilët përfitojnë dhe jetojnë nga favorët e qeverisjes, kurse në të majtë të saj janë sipërmarrësit e thjeshtë (formalë, informalë apo ekstraligjorë)

<sup>30</sup> De Soto Hernando, "Rruga Tjeter", 2000 dhe "Misteri i Kapitalit", 2007. Shiko edhe Co-PLAN and World Bank: Poverty Social Impact Assessment, 2004.

<sup>31</sup> UNDP, Human Development Report, Albania, 2005.

<sup>32</sup> De Soto Hernando, Misteri i Kapitalit, ILD, 2007.

të cilët janë të përjashtuar nga favorët. Për momentin shumica e shqiptarëve sot nuk janë si dikur 'proletarë' të gatshëm, për t'u ngritur kundër biznesit dhe autoriteteve, por sipërmarrës të rinj, e



Fig. 1



Fig. 2

të vegjël, të cilët praktikisht operojnë në shumicë jashtë sistemit ligjor<sup>33</sup>. Të gjithë së bashku ata krijojnë një sektor aspak të vogël dhe marginal të ekonomisë së vendit. Kjo shumicë e heshtur jo vetëm që nuk dëshiron të jetë e jashtëligjshme, por i ka të gjitha potencialet për të mos qenë e varfër! Në fakt, armiku kryesor i këtyre sipërmarrësve të varfër, sic theksuam edhe më sipër, është sistemi ekzistues ligjor që i përjashton ata nga alternativat e ligjshme të pronësisë dhe iniciativës së lirë. Edhe në rastet kur këto të fundit ekzistojnë kohëzgjatja, burokracitë dhe kostot administrative të procedurave respektive, i shndërrojnë alternativat praktikisht në mure të pakapërcyeshme për këtë kategori sociale.

Me pak fjalë, kapitalizmi demokratik ashtu siç është zbatuar dhe njihet sot në shumicën e vendeve të zhvilluara perëndimore, nuk është jetësuar ende realisht në Shqipëri. Fatkeqësisht, sistemi ekonomik që ushtron sot presion mbi shumicën e shqiptarëve, është një sistem i pastër qe De Soto e quan *kapitalizmi*

<sup>33</sup> De Soto Hernando, "Rruga Tjeter", 2000 dhe "Misteri i Kapitalit", ILD, 2007. Shiko edhe Co-PLAN dhe World Bank: Poverty Social Impact Assesment, 2004!

*merkantilist*, që do të thotë shfrytëzim i kërkesës dhe ofertës për të fituar të drejtat e monopolit përmes përdorimit spekulativ të instrumenteve ligjore, rregullave, subvencionimeve, taksave dhe licensave. Me pak fjalë, merkantilizmi përfaqëson një ambient të politizuar dhe burokratizuar, të sunduar nga kombinime privilegjesh për rishpërndarjen të tregut dhe pasurisë publike. Këto privilegje korruptive në total krijojnë një mur barrierash ligjore, të cilat përjashtojnë nga shoqëria në radhë të parë të varfrit. Ky sistem social dhe ekonomik, tipik për Europën para dhe gjatë Revolucionit Industrial, u kundërshtua ashpër nga ekonomisti i madh i shekullit XVIII Adam Smithi dhe gjithë klasikët e ekonomisë që pasuan atë. Por edhe pse u varros përfundimisht për shkak të triumfit të kapitalizmit në Perëndim, merkantilizmi vazhdon të jetë sistemi ekonomik mbizotërues i shekullit XXI në vende si Shqipëria<sup>34</sup>.

Sot elitat merkantiliste të vendit e kanë mjaft të vështirë nga pikëpamja kulturore të kuptojnë dhe besojnë se pikërisht grupet sociale të varfra mund të bëhen burimi më i rëndësishëm i prosperitetit për vendin. Për më tepër atyre kjo gjë nuk u intereson. Hernando De Soto nenvizon se *ashtu si merkantilistët europiane të shekullit të XVIII, kjo elitë nuk ka besim te njerëzit e thjeshtë dhe përgjegjësia individuale, por mendon se mirëqenia dhe prosperiteti mund të vijnë vetëm nga lart, përmes elitave qeverisëse. Përkundrazi kjo elitë mendon se të varfrit përmes mjerimit të tyre, mund të prodhojnë vetëm kaos, kriminalitet, thyerje ligji dhe uri. Në fakt, të varfrit në Shqipëri aktualisht po votojnë haptazi kundër sistemit merkantilist të kapitalizmit në vend. Ata, çdo ditë e më shumë, po zhvendosen drejt ekonomisë embrionale dhe të copëzuar të tregut në sektorin informal dhe esktraligjor,*

<sup>34</sup> De Soto Hernando, "Rruga Tjeter", 2000 dhe "Misteri i Kapitalit", ILD, 2007. Shiko edhe FUB, *Forumi Urban Botëror: Sesioni në Barcelonë*, Spanjë, 2004; dhe Van-kuver, 2006.



ose po emigrojnë me mijëra drejt vendeve të konsoliduara të kapitalizmit perëndimor. Në se kuadri ligjor i vendit do të rikonceptohej me synimin që t'i siguronte çdo njeriu shanse dhe mjete të barabarta për iniciative të lirë, Shqipëria do të bënte me siguri një hov tepër cilësor social-ekonomik. Në rast se shqiptarët nuk do të gjejnë një mënyrë për të përfshirë të varfrit dhe të përjashtuarit në ekonominë e tregut, këta të fundit do të jenë mjaft të dobët për t'i rezistuar tundimit të alternativave ekstreme dhe informale të ekonomisë, sidomos kur vendi përballlet me mungesën e stabilitetit social, ekonomik dhe politik.

Merkantilizmi dhe privilegjet e tij mund të vazhdojnë të kenë një lloj suksesi relativ në Shqipëri, të paktën edhe për një farë kohe, por kjo do të jetë përherë e me shumë në kurriz të krijimit të një shoqërie depressive, pakënaqësie dhe revolte. Disa argumentojnë se shfaqja e enklavave të vogla me prosperitet të ekonomisë, në mes të një sektori të madh informal, është dëshmi e zhvillimit të pabarabartë, por sidoqoftë të pashmangshëm drejt sistemit kapitalist. A duhet t'i besojmë kësaj teorie? Përkundrazi, ekzistenca e ishujve të tillë në një det varfërie, sipas De Sotos, është dëshmi e mungesës së kapaciteteve të një shoqërie për të krijuar kanale komunikimi me të përjashtuarit dhe të varfrit, në mënyrë që të bëjë të mundur efektin e rregullit dhe të ligjit duke siguruar akses të barabartë te sistemet e ligjshme për të gjithë qytetarët<sup>35</sup>.

Për këtë arsye paqja sociale dhe politike në vend nuk do të jetë kurrë e mundur, për aq kohë sa të gjithë ata që e dinë se janë të përjashtuar, ndiejnë se kanë shanse barazisht të drejta që të arrijnë standardet perëndimore. Kjo e bën edhe më të

<sup>35</sup> De Soto Hernando De Soto, "Rruga Tjeter", 2000 dhe "Misteri i Kapitalit", ILD, 2007. Shiko edhe Abrahams, Charles., 1970: *Man's Struggle for Shelter in an Urbanizing World*, USA, 1970.

ngutshme pse duhet të kuptohet që të varfrit nuk janë më 'proletarë', por një 'klasë e re sipërmarrësisë', të cilët janë të detyruar të vetësishtohen jashtë ligjit. Ky është edhe momenti esencial që na fton për një reformë të mirëfilltë të skeletit ligjor dhe politikave të zhvillimit në vend, përfshirë edhe luftën kundër pabarazisë, varfërisë dhe informalitetit.

Mbi bazën e përvojës botërore të De Sotos, por edhe të eksperiencës lokale të Co-PLAN, për të fituar betejën ndaj varfërisë, lipset të ndërmerren disa hapa konkretë reformues<sup>36</sup>:

*Së pari*, sic theksohet edhe të "Misteri i Kapitalit", duhet të dëgjohen vetë të varfrit dhe të përjashtuarit se çfarë mendojnë dhe thonë ata për këtë problem, sipas logjikës së dentistit, i cili nuk mund të fillojë punën pa pyetur pacientin se cili dhëmb i dhëmb. Nëse shumica e shqiptarëve do vazhdojnë të punojnë në sektorin informal, kjo do të thotë se ata e shikojnë ligjin dhe qeverisjen si armike të interesave të tyre. Reformimi i skeletit ligjor për këtë qëllim, kërkon veç të tjerave t'u tregohet njerëzve pse është në interes të tyre të punojnë duke respektuar ligjin! Kjo do të thotë, sipas De Sotos, të ftohet të varfrit e të përjashtuarit brenda sistemit të ligjshëm!

*Së dyti*, të detyrohet me ligj çdo institucion ekzekutiv që të *parapublikojë de facto gjithë iniciativat ligjore*, përfshirë këtu draft-ligje, rregullore dhe një parashikim të përfitimeve dhe kostove për shoqërinë shqiptare. Qytetarët, media, OJQ, shoqëria civile, Avokati i Popullit, etj, do të ishin tani në pozitën për të dhënë komente, të cilat përfshijnë sugjerime për përmirësime të mundshme, duke siguruar që çdo ndryshim ligjor është i

<sup>36</sup> De Soto Hernando, "Rruga Tjeter", 2000 dhe "Misteri i Kapitalit", ILD, 2007.

Shiko edhe Co-PLAN, City made by people, Vëllimi 1 dhe 2.

Shiko edhe Fichter, Robert., and Turner, John F. C., 1972: *Freedom to build*, London, 1972.

Faja, Indrit: Strehimi dhe Integrimi Europian, Co-PLAN & IHS, 2003!

përshtashëm dhe në favor të qytetarëve të thjeshtë dhe gëzon konsensus më të gjerë. Më tej, sipas ILD, duhet garantuar që qytetarët jo vetëm kanë akses ligjor tek informacioni publik, por edhe që kjo gjë ndodh realisht. Kjo do të thotë të sigurohet një sistem ankimimi dhe arbitrazhi me kosto të ulët për qytetarët e thjeshtë në përballjen e tyre me institucionet e administratës publike dhe qeverisjes. Transparenca publike e këtij procesi duke bashkëpunuar me median krijon atmosferë mjaft pozitive ndaj qeverisjes në përgjithësi. Kjo duhet shoqëruar me mekanizma të tjera komentimi dhe dëgjimi për vetë institucionet publike dhe qeverisjen.

Në esencë reformimi i legjislacionit duhet të sigurojë pajtueshmëri me parimet të cilat përdoren nga të varfrit dhe të përjashtuarit në ekonominë informale, ekstraligjore. Kjo i siguron qeverisjes mbështetje politike nga votuesit e saj për të kryer reforma të mëtejshme, reforma këto jo në emër të ideologjive të huaja, apo të diktatit të institucioneve ndërkombëtare financiare. Kjo gjë do t'i japë vetë kapitalizmit në vend një fytyrë jo vetëm më demokratike, por edhe më humane! Garantimi i legjislacionit dhe i mekanizmave për të përfshirë në sektorin formal shumicën e pasurive të paluajshme dhe bizneseve informale ekstraligjore, duhet të shoqërohet me reduktimin maksimal të procedurave, kostove dhe kohës aktuale administrative të formalizimit, për të 'ringjallur' një kapital të konsiderueshëm që aktualisht është i 'vdekur'.

## 1.4 VËSHTRIM PËRTEJ NDËRTIMEVE PA LEJE<sup>37</sup>.

Një nga temat më të diskutuara aktualisht në shoqërinë shqiptare është çështja e legalizimit të ndërtimeve dhe bizneseve pa leje, një proces që ka nisur dhe po zbatohet në shkallë të gjerë. Duket se kjo është një nga gjërat që ka prekur në një farë mënyrë pothuajse të gjithë shoqërinë. Nga ana tjetër, ka një pritshmëri të lartë dhe të justifikuar mbi qëndrimin që duhet të mbajnë autoritetet për këtë fenomen social. Duket se politikat zyrtare dhe veprimet e efektshme në lidhje me këtë çështje do të përcaktojnë një nga kriteret kryesore të vlerësimit popullor mbi legjitimitetin e institucioneve politike dhe vlefshmërinë e rregullit dhe të sigurisë publike në vend.

Para së gjithash, njerëzit duket se presin plot anktë një përcaktim përfundimtar të pikëpyetjes kryesore mbi ndërtimet pa leje: ne se do të ishte më mirë të investojnë në përputhje me ligjet e shtetit, apo të mos pyesin fare dhe të shikojnë interesin e tyre personal, qoftë ky në kurriz të interesit publik dhe të komunitetit ku jetojnë? Pas këtij përshkrimi tepër përgjithësues në lidhje me shqetësimin për situatën ekzistuese, mund të thuhet se është ende koha për të bërë dicka korigjuese serioze, por për këtë kërkohet urgjentisht një reagim nga nivelet më të larta politikëbërëse të vendit. Për këtë qëllim së pari, duhet të përpiqemi të shikojmë përtej procesit të ndërtimeve pa leje<sup>38</sup>. Në fakt, ndërtimet pa leje janë shprehja më e mirë dhe më e

---

<sup>37</sup> Fernandez, Edesio; and Aliaj, Besnik: Asistencë për legalizimin e ndërtimeve pa leje në Bashkinë e Tiranës, Co-PLAN, 2000.

Shiko edhe artikujt të Besnik Aliajt në gazetën "Shekulli" dhe "Albania", 2003-2005.

<sup>38</sup> Edesio Fernandez dhe Aliaj Besnik, Raport i Co-PLAN, Mbi legalizimin e ndërtimeve pa leje në Bashkinë e Tiranës, 2000.

dukshme e një procesi më të thellë zhvillimi dhe rishpërndarjeje ilegale të tokës. Përgjigjja e duhur ndaj fenomenit të ilegalitetit kërkon një kuptim të plotë të proceseve më të gjera sociale-ekonomike dhe ligjore-politike në të cilat ai është krijuar.

*Një zgjidhje e “thjeshtë”* mund të ishte: që cdo gjë e ndërtuar pa leje të shembet! Por a është më kjo një zgjidhje e mundshme e realiste në aspektin politik, financiar dhe social, pasi shpjeguar më lart përmasat e dukurisë?

*Një zgjedhje tjetër e “lehtë”* mund të ishte: që çdo gjë e ndërtuar pa leje të legalizohet me një rregullim ligjor automatik të Qeverisë dhe Parlamentit! Po a do të ishte kjo një zgjidhje e qëndrueshme në aspektin territorial, mjedisor, social-politik, dhe financiar? Një forcë politike që vendos të fusë në platformën e saj elektorale dhe planin e veprimit të qeverisë çështjen e legalizimit të ndërtimeve informale, ilegale, duhet së pari të ketë nxjerrë mësim nga përvoja botërore në këtë fushë. Ndërkohë që ky fenomen tashmë është përhapur në mbarë botën; mjaft formula, receta dhe strategji janë jetësuar për këtë qëllim, ndërsa shuma kolosale burimesh financiare janë shpenzuar për ta përballur atë. Shqipëria nuk ka pse të përsërisë dështimet e të tjerëve. Kjo eksperiencë në vendet në zhvillim dëshmon se 40-80% e popullsisë urbane të botës jeton ende jashtë ligjit, për shkak të kushteve të mungesës së aksesit normal të tokës, infrastrukturës e strehimit<sup>39</sup>.

Natyrisht që ka mjaft aspekte specifike në rastin e Shqipërisë, duke filluar me problemet e trashëguara të pronësisë e deri tek investimi solid dhe serioz në objektet pa leje (ndërkohë që

---

<sup>39</sup> Edesio Fernandez dhe Aliaj Besnik, Raport i Co-PLAN, Mbi legalizimin e ndërtimeve pa leje në Bashkinë e Tiranës, 2000. Shiko edhe Driscoll, John., 1995: *Upgrading Component, Extract Report*, LMTF, Tirana, 1995.

në vende të tjera këto ndërtime shpesh bëhen me materiale të dobëta rrethanore dhe parcela tepër të vogla toke). Dhe megjithë soliditetin e këtyre strukturave, rreziku nga shkaqe natyrore mbetet ende mjaft i lartë dhe mund të ketë pasoja katastrofike për jetën e njerëzve dhe vetë sistemin politik në vend. Sidoqoftë, shqiptarët mund të mësojnë shumë nga meksikanët, brazilianët, turqit dhe afrikano-jugorët, vende ku në mjaft raste zhvillimi informal nuk ka qenë përjashtim por rregulli mbizotërues<sup>40</sup>.

**Mësimi i parë** është se ndërtimet pa leje nuk janë thjesht një problem ligjor, edhe në rastet kur pranohet se ky fenomen ka ndërlikime të konsiderueshme dhe merr forma të ndryshme ligjore. Ndërtimet mund të jenë të paligjshme për një sërë arsyesh: ato ndërtohen në tokë publike ose në tokën që i përket dikujt tjetër; kanë probleme piketimi ose regjistrimi; kanë konflikte trashëgimie familiare, martesore; kanë pretendime pronësie ose kompensimi; nuk respektojnë normat urbanistike, ose nuk është marrë leja e ndërtimit; kjo e fundit mund të mos përputhet me zbatimin de fakto; ndërtimi nuk respekton kushtet mjedisore ose ndërtohet në zonë historike të mbrojtur; ndodhen në zona me qëndrueshmëri të ulët dhe përbëjnë rrezik për sigurinë e njerëzve; janë ndërtuar në tokë bujqësore; etj.

Sidoqoftë, nëse do të shohim përtej ndërtimit ilegal dhe mendojmë për termat e zhvillimit ilegal të tokës, atëherë çështja do të bëhet më komplekse. Procesi i ndërtimit ilegal në masë të gjerë ka një impakt thelbësor mbi gjithë strukturën urbane

---

<sup>40</sup> Edesio Fernandez dhe Aliaj Besnik, Raport i Co-PLAN, Mbi legalizimin e ndërtimeve pa leje në Bashkinë e Tiranës, 2000.

Shiko edhe Davidson, Forbes., 1984: *Combined Upgrading and Sites and Services Projects: The case of Ismailia*, in Geoffrey Payne: *Low Income Housing in the Developing World*, 1984.

dhe të territorit. Kjo ndodh sepse ndërtimi ilegal ka një ndikim negativ mbi sistemin rrugor ekzistues; mbi infrastrukturën urbane në tërësi; mbi shërbimet, pajisjet dhe lehtësirat publike e kolektive, etj. Shpesh ato kanë edhe një efekt tepër negativ ambientor. Ajo që ka më shumë rëndësi, është së ndërtimet ilegale kanë një efekt tepër të lartë në lidhje me perceptimin dhe respektin që kanë njerëzit për institucionet ligjore dhe politike. Në një kontekst më të gjerë, zgjedhja e legalizimit automatik e të gjitha ndërtimeve pa leje është tërësisht i papërshtatshëm, vec të tjerave edhe për shkak të kostove mjaft të larta në keqësimin e mëtejshëm të situatës. Në këtë rast situata ligjore individuale e ndërtimeve pa leje mund të rregullohet formalisht, por shqetësimet që lidhen me sfondin e përgjithshëm urban, territorial, social dhe ambientor do të shpërfillëshin totalisht nga kjo përzgjedhje. Kjo çon në praktika të reja, të tjera zhvillimi ilegal, vecanërisht për shkak të perceptimit të përgjithshëm të mungesës së ndëshkimit për ligjshkelësit.

Legalizimi zyrtar ka nevojë të shoqërohet eventualisht me përmirësime efektive të zonave në fjalë; me zbatimin e infrastrukturës urbane dhe sigurimin e shërbimeve. Këto të fundit zakonisht bëhen nga autoritetet publike, përmes programeve dhe punëve publike, si edhe duke përdorur fonde publike. Pikërisht ky është çasti që përdoret në mënyrë korruptive nga qarqe të caktuara në qeverisje për të nisur procese “fitimprurëse” spekulimi me tokën, nëpërmjet të cilave konsolidohet kultura e “privatizimit abuziv të përfitimeve, dhe socializimit të kostove të urbanizimit”. Si rezultat i këtij spekulimi, motori i vërtetë i zhvillimit të tokës bëhet procesi i zhvillimit ilegal, dhe autoritetet publike detyrohen në praktike të ndërmarrin përpjekje tepër të shtrenjta financiarisht për të zbutur kostot negative sociale-mjedisore të procesit. Legalizimi

në këtë mënyre bëhet edhe më ilegal, sepse krijon nevojë për më shumë legalizim ... dhe pastaj ky cikël i mbrapshtë do të vazhdojë pambarimisht. Në këtë mënyrë, **mësimi i dytë** është se eksperiencia ndërkombëtare thekson faktin që kostot e legalizimit janë shumë më të larta se kostot e parandalimit të ndërtimeve pa leje.

Si rezultat **mësimi i tretë** është që mënyra më e mirë për të shmangur ndërtimet pa leje është formulimi i programeve të rregullimit që kombinojnë në të njëjtën masë njëkohësisht dy dimensione thelbësore: 1) legalizimin, 2) dhe përmitësimin e kushteve fizike të jetesës<sup>41</sup>. Sidoqoftë, duhet nënvizuar se programet e rregullimit kanë një natyrë esenciale kurimi dhe shërimi, sepse ato synojnë në thelb të zgjidhin situatën de fakto. Është thelbësore që programet e rregullimit pikësepari të thyejnë ciklin që prodhon informalitet, dhe kjo arrihet duke zbatuar një plaformë zhvillimi shumë më të gjerë se legalizimi, duke përfshirë platforma specifike ekonomike dhe sociale të mirëfillta. Nga përvoja botërore është fakt që zhvillimi ilegal - përfshi ndërtimet pa leje - ka qenë kombinim i tre faktorëve kryesorë: 1) dinamika e tregut spekulativ të tokës; 2) natyra klienteliste e sistemeve politike; 3) dhe veprimi i sistemit ligjor.

Është e nevojshme që roli i sistemit ligjor duhet të theksohet sepse zhvillimi ilegal, përveç të tjerave, është në një masë të konsiderueshme rezultat i kombinimit të faktorëve të mëposhtëm:

---

<sup>41</sup> Edesio Fernandez dhe Aliaj Besnik, Raport i Co-PLAN. Mbi legalizimin e ndërtimeve pa leje në Bashkinë Tiranës, 2000.

Shiko edhe Clinard, Marshall B., 1970: *Experiments in Self-Help: Slums and Community Development*, New York, 1970.

Shiko edhe Cernea, Michael M., 1988: *Nongovernmental organizations and local development*. World Bank.



- mungesës së rregullave të zhvillimit dhe/ose ndërtimit;
- natyrës elitare e rregullave ekzistuese dhe mospozicionim të kriterëve teknike ideale, të cilat nuk marrin në konsideratë kushtet konkrete sociale-ekonomike në përcaktimin e kriterëve të aksesit për tokë dhe strehim, duke cuar kështu drejt cmimeve të larta të tokës dhe strehimit;
- mungesës së kapaciteteve të përshtatshme të monitorimit dhe mekanizmave të domosdoshëm diktues;
- përcaktimi i të drejtës së pronësise në një mënyrë ekskluzivisht individuale, duke mos i lënë shumë hapësirë shtetit për veprime që adresojnë nevojat sociale dhe konsideratat kolektive, publike ambiente.

Në këtë kuptim – **mesimi i katërt** – dhe final nga eksperiencia ndërkombëtare është se ndërtimet, zhvillimet pa leje nuk janë thjesht probleme ligjore dhe teknike (urbanistike). Çfardo politike ose përgjigje zyrtare që japim për të përballuar këtë fenomen, ajo duhet të reflektojë një kuptim të përshtatshëm të arsyeve të cilat janë të shumëllojshme. Principet, instrumentet, mekanizmat dhe proceset duhet të balancohen. Në qoftë se zhvillimet informale janë një problem i gjerë social-politik, atëherë për t'a përballuar këtë dukuri me sukses duhet të formulohet patjetër një pakt social-politik, gjë që mund të materializohet me një ligj specific, ku të adresohen në mënyrë specifike dhe të kujdesshme çështjet e përmasave ligjore<sup>42</sup>.

Kur hartohen politika, ligje dhe programe gjerësisht të kërkuara nga opinioni publik mbi çështjen e ndërtimeve pa

<sup>42</sup> Edesio Fernandez dhe Aliaj Besnik, Raport i Co-PLAN, Mbi legalizimin e ndërtimeve pa leje në Bashkinë Tiranës, 2000.

Shiko edhe Baross, Paul., dhe Van Der Linden, Jan. 1990: *The Transformation of Land Supply Systems in Third World Cities*, Londër, 1990.

Illegal. Barros, Paul., Van Der Linden, Jan., 1990: *Introduction*.

leje, autoritetet shqiptare duhet të vështrojnë përtej dukurisë për të menduar në terma më të gjera se sa zhvillimi ilegal. Për më tepër, po të kihet parasysh shumëllojshmëria dhe konfliktualiteti i interesave të përfshira, është e rëndësishme të theksohet që hartimi dhe miratimi i një ligji për rregullimin, legalizimin duhet të paraprihet nga një proces konsultimesh publike, me qëllim që kjo të legjitimojë plotësisht ligjet dhe programet e miratuara të legalizimit dhe të krijojë shanse më të mira për zbatimin e tyre. Çfardo ligji që do të pranohej më tej për çështje që kanë të bëjnë me zhvillimin e tokës, si: - shpronësimi; regjistrimi; mbrojtja e trashëgimisë historike dhe kulturore; ligjet mjedisore; rregullat e ndërtimit në zonat urbane dhe rurale; zbatimi i pajisjeve infrastrukturore dhe punët publike; etj; - duhet që të përfshihen në të njëjtin skelet ligjor, në mënyrë që të cahet rrethi vicioz që shkakton ilegalitet.

Në përfundim, duke folur me terma më pragmatike, po të kihet parasysh pamundësia e prishjes së gjithçkaje ilegale (gjë që nuk është as e nevojshme dhe as bindëse), mund të sugjerohet se Shqipëria duhet të përpiqet të krijojë një pakt sa më të gjerë social-politik dhe ligjor, gjë që krijon shanse të mira për negociim për atë së çfarë mund të pranohet dhe të legalizohet. Në çfarë kushtesh mund të bëhet kjo? Dhe çfarë është e papranueshme dhe duhet shembur, dhe pse? Për këtë qëllim duhen kombinuar edhe aspektet teknike, financiare, ambientore, urbane dhe kriteret ligjore. Një tjetër çështje themelore dhe mjaft e vështirë që duhet marrë parasysh në lidhje me kostot e programeve të rregullimit, legalizimit është se kush duhet të paguajë? dhe sa?<sup>43</sup>

<sup>43</sup> Fernandez, Edesio; and Aliaj, Besnik: Asistencë për legalizimin e ndërtimeve pa leje në Bashkinë e Tiranës, Co-PLAN, 2000.

Shiko edhe Barros, Paul., 1990: Sequencing Land Development: The Price Implications of Legal and Illegal. Barros, Paul., Van Der Linden, Jan., 1990: Introduction.

Eshtë esenciale të kuptohet që situata të ndryshme nuk mund të trajtohen njësoj, sepse kjo mund çojë në krijimin e deformimeve dhe të padrejtësive. Por nga ana tjetër, nuk mundet as të punohet me logjikën “rast për rast” që nuk bazohet në parimet e përgjithshme, sepse kjo mund të çojë në klientelizëm, korrupsion dhe padrejtësi. Sfida e madhe e formalizimit si proces qëndron kështu në vullnetin: (1) për të dalluar situatat e ndryshme; (2) për klasifikimin e tyre në grupe kategorish të ngjashme; (3) për përcaktimin e kriterëve të përgjithshme të realizueshme për të gjitha kategoritë dhe për secilën kategori; (4) për zbatimin i tyre duke marrë në konsideratë rrethanat specifike të secilit rast<sup>44</sup>.

Ky është një proces i gjatë dhe i kushtueshëm, që ka nevojë të promovohet publikisht dhe gjerësisht, sepse realiteti gjithmonë evoluon. Mijëra shtëpi, blloqe banimi, dyqane, hotele, restorante, pika furnizimi karburanti, me pak fjalë, të gjitha format e ndërimit dhe të biznesit informal që ekzistojnë në Shqipëri nuk mund të shëmben të tëra. Akoma më shumë do të ndërtohen në qoftë se autoriteti publik nuk do të veprojë në kohën dhe mënyrën e duhur. Kjo do ta rëndonte edhe më tej situatën, e cila që tani është mjaft e ndërlikuar dhe delikate në aspektin ligjor-politik e social-ambientor.

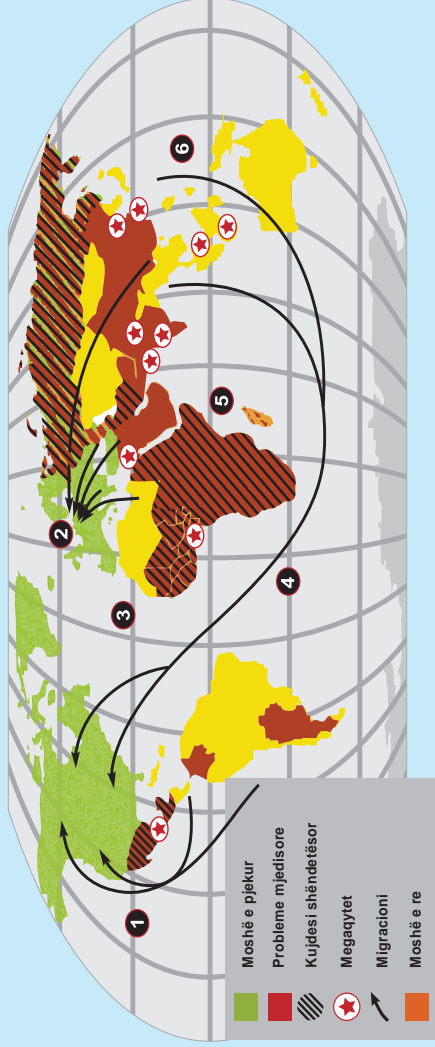
---

<sup>44</sup> Referuar Edesio Fernandez dhe Besnik Aliaj, Raport i Co-PLAN, Mbi legalizimin e ndwrtimeve pa leje në Bashkinë Tiranë, 2000.

Shiko edhe Davidson, Forbes., and Peltenburg, Monique., 1993: *Government and NGOs/CBOs working together for better cities*, Working Paper 6, Rotterdam 1993.



# TENDENCAT GLOBALE TË MIGRIMIT TË POPULLSISË DHE KONSEKUENCAT E SAJ



- 1 Degradimi mjedisor do të rritet në vendet që kanë provuar më parë disa nga problemet më të këqija mjedisore.
- 2 Evropa dhe Japonia do të përballojnë impaktin më instiktiv të plakjes.
- 3 Peshja e sëmundjeve infektive do të përkeqësojë problemet demografike të vendeve në zhvillim.
- 4 Migracioni global mund të jetë një zgjidhje e përsoshme e zhbabalancimeve të tjera demografike.
- 5 Disa nga vendet më të varfra dhe politikisht më të pastabilizuara do të kenë rritje të madhe të numrit të popullsisë.
- 6 Lëvizja urbane dhe nevojat do të jenë veçanërisht të mëdha në vendet në zhvillim, sidomos në Azi.



## 2. NJË LEKSION NGA FORUMI BOTËROR URBAN <sup>45</sup>

Forumi Botëror Urban 2 që u mbajt në Barcelonë në vitin 2004, përmylli punimet me konstatimin se urbanizimi masiv tashmë është bërë një dukuri intensive dhe mbarëbotërore. Ky fenomen me rritje drastike, po sjell edhe një problematikë mjaft të komplikuar, e cila do të përcaktojë në një farë mënyre vetë fatin e zhvillimit të ardhshëm global. Aktualisht, qytetet zenë vetëm 2% të sipërfaqes së rruzullit tokësor, por ato shpenzojnë 75% të burimeve materiale dhe financiare dhe prodhojnë 75% të ndotjes së saj.

Sipas Agjencisë “Habitat” të OKB-së që e organizon këtë forum mbarëbotëror, një përqindje gjithnjë e më e madhe e popullsisë botërore po braktis zonat e rurale për t’ju drejtuar qyteteve. Migrantët e deritanishëm shpesh ja kanë dalë të kenë një shtëpi të qëndrueshme; të cojnë fëmijët në shkollë; dhë të gjejnë një punë të sigurtë që u siguron të ardhura të mjaftueshme për një jetë të mirë. Por shumë të tjerë ky udhëtim i ka cuar drejt “përbindshave” të sotëm urbanë, me varfëri të tejshkajshme, korrupsion, dhe rrisht të lartë epidemish; me dhunë,

---

<sup>45</sup> Aliaj Besnik, artikull në gazetën “Shekulli”, tetor 2006.

kriminalitet dhe pasiguri, sidomos për vendet në tranzicion e ato në zhvillim. Rezultati është se gati 1 miliard njerëz sot në botë jetojnë në “qytete” baraka dhe zona me ndërtime të jashtëligjshme. Sipas Agjencisë “Habitat”, brenda vitit 2030 ky numër do të dyfishohet.

Dëshira për t’u zhvendosur në drejtim të metropoleve, me sa duket, është e pafrenueshme. Në të kaluarën, kjo lëvizje përcaktohej para së gjithash nga mundësitë ekonomike dhe sociale që ofronin qytetet, prandaj edhe integrimi ishte deri diku më i lehtë. Dyndja e flukseve migratore sot përcaktohet jo vetëm nga dinamizmi i qyteteve, por edhe nga rritja e varfërisë rurale dhe bumi demografik. Sipas OKB-së, në këtë moment në zonat urbane jetojnë 2,86 miliardë njerëz. Në vitin 2030, do të jenë 4,98 miliardë. Me pak fjalë, gjashtë në dhjetë banorë të planetit jetojnë sot në qytete. Nga kjo rritje, në megaqytetet e botës së tretë dhe ekonomitë në tranzicion do të jetojnë 2,12 miliardë banorë më shumë. Ndërsa rritja e qendrave urbane në vendet e zhvilluara dhe Perëndim do të jetë vetëm me 28 milionë banorë. Konkluzioni është se rritja më e madhe do të vijë nga vendet me të ardhurat më të ulëta, dhe në vitet që pasojnë, popullsia globale urbane e vendeve në zhvillim, tranzicion do të rritet mesatarisht cdo javë me një qytet prej 1 milion banorësh<sup>46</sup>.

Ky është një ritëm i furishëm i paparë. Londrës ju deshën 130 vjet për të kaluar nga 1 në 8 milionë banorë. Bangkokut i janë dashur 45 vjet; Dakës 37 vjet; ndërsa Seulit 25 vjet. Ka qytete në Lindjen e Mesme që e dyfishojnë popullsinë në 10 vjet. Edhe Tirana e ka dyfishuar popullsinë dhe trefishuar sipërfaqen e

---

<sup>46</sup> FUB, *Forum Urban Botëror 2*: Sesioni në Barcelonë, Spanjë, 2004.



ndërtuar brenda një dekade. Ndërkohë që mjaft nga këto qytete nuk janë vetëm vendbanime, por mbi të gjitha, “motorë” të vërtetë të prodhimit ekonomik. Për shembull, Bombei në Indi prodhon 1/6 e GDP-së së vendit. Produkti ekonomik i Seulit (Kore) në fund të viteve ‘90, ishte baraz me GDP-në e Argjentinës në ditët e saj më të mira (para krizës financiare). E keqja më e madhe është se, megaqytetet e sotme janë edhe konsumatore të frikshme të territoreve. San Paolo në Brazil është rritur nga 189 në 900 kilometra katrore nga viti 1930 në vitin 1988. Bangkoku është rritur nga 67 kilometra katrore në fund të viteve ‘50, në 426 në mesin e viteve ‘90. Rajoni i madh i Pekinit sot shtrihet në pothuajse 17,000 kilometra katrore<sup>47</sup>.

Jo vetëm kaq. Gjatë rritjes së tyre territoriale qytetet krijojnë vazhdimësi të konsiderueshme që OKB-ja i quan “megarajone urbane”. Trekëndëshi i Singaporit tashmë i ka tejkaluar edhe kufijtë e Indonezisë dhe të Malajzisë me rreth 10 milionë banorët e tij. Rajoni Bangkok-Manila sot numëron mbi 30 milionë banorë. Rajoni i madh i Shangait ka 83 milion banorë. Ndërsa rajoni Hong-Kong, Guangdong, Shenzen ka 120 milionë banorë. Është e qartë se me këto shifra të frikshme, valët migratore të sotme nuk mund të krahasohen kurrësesi me ato në të kaluarën, si në rastin kur irlandezët apo italianët emigruan në Nju-Jork. Kush arrin sot, për shembull, në kufijtë e qytetit të Lagosit, një nga megaqytet kryesore të Afrikës Subsahariane, do të ndeshet me një realitet shokues: një lumë njerëzish që ecin me gjithë ç’kanë trashëguar në kurriz; tokë e shkatërruar; lumenj të tejndotur; fëmijë në plehra e bajga; një kaos total ku mbretëron korrupsioni dhe dhuna.

---

<sup>47</sup> FUB, *Fonmi Urban Botëror 2*: Sesioni në Barcelonë Spanjë, 2004.

Drejtoresha ekzekutive e Agjencisë së vendbanimeve humane “Habitat” të OKB-së, Anna Tibaijuka, theksoi në këtë Forum me shqetësimin se kjo situatë mund të favorizojë terrorizmin. Ndër të tjera ajo tha: *Të varfërit nuk janë terroristë, por situata dëshpëruese në të cilën gjenden sot mjaft njerëz në botë, mund të krijojë kushte të favorshme për grupet kriminale që synojnë të manipulojnë këto situata*<sup>48</sup>.

Në këtë pikë analiza bëhet delikate dhe nuk munguan debatet. Shumë pjesëmarrës në Forumin e Barcelonës, nënvizuan në të vërtetë faktin se terrorizmi ka lidhje, por nuk është baraz me varfërinë. Sipas kësaj logjike, India, simboli i varfërisë, për shembull, duhet të ishte atdheu i terrorizmit, gjë që nuk ka ndodhur asnjëherë. Megjithatë, Agjencia “Habitat” thekson se globalizimi që është krijuar sot në botë sipas rregullave të “më të fortëve”, ka arritur në atë pikë që nuk mund të durohet më nga “më të dobëtit, varfrit” në botë. Ndërkohë, përfaqësuesi i Bankës Botërore në Forum, Praful Paten, mbështeti idenë e kundërt se tregtia ndërkombëtare dhe globalizimi në më të shumtën e rasteve funksionon, madje shumë mirë.

Forumi i Barcelonës theksoi se problemet serioze urbane në fakt nuk janë të kufizuara vetëm në vendet në zhvillim, tranzicion. Edhe metropolet e vendeve më të zhvilluara sot duhet të përballen me çështjet e deindustrializimit: të kalimit nga ekonomia industriale në sektorin tretësor të shërbimeve. Ato duhet të zgjidhin: problemin e braktisjes së qendrave të qyteteve në favor të periferive suburbane; shqetësimin e rritjes dhe të bllokimit të trafikut; fenomenin e rritjes së kostos së pronave të patundshme dhe të tensioneve kulturore në qytet; si edhe emigracionin që po shkon në kufij kërcënues.

<sup>48</sup> UNDP: *Human Development Report*, World Report, New York, 2006.

Me pak fjalë, konkluzioni i përgjithshëm i Forumit Urban Botëror të Barcelonës ishte: *Bota është në lëvizje! Janë pikërisht qytetet ato që e venë atë në lëvizje. Dhe pikërisht prej këtu duhet të vijjnë edhe idetë dhe zgjidhjet për burimet materiale e financiare si edhe, zgjidhjet e duhura për problemet e shumta.*

Forumi vlerësoi sidoqoftë edhe përvojat pozitive, si rastin e Santo Andres (Brazil), ku qytetarët janë angazhuar për të kryer një rol thelbësor për buxhetimin me pjesëmarrje të financave bashkiake. Ndërsa rasti i Tilburgut (Holandë) u konsiderua si “bashkia model”, i cili i përket të ardhmes së administrimit bashkiak. Tilburgu është një qytet modest me 165,000 banorë dhe karakter industrial, por administrata lokale bashkiake ka vendosur që të funksionojë tërësisht si një ndërmarrje e mirëfilltë biznesi. Kështu bashkia është organizuar në disa departamente tërësisht të ndara njera nga tjetra, që trajtojnë vetëm një fushë të caktuar të jetës urbane dhe funksionojnë si biznese të mirëfillta fitimprurëse. Me pak fjalë, çdo njësi e ndarë realizon produkte të caktuara, shpenzon buxhetin e saj, ka të ardhurat e veta, dhe bën bilancin në fund të vitit. Themelet e hedhura nga kjo mënyrë administrimi, kanë krijuar bazën për një plan efektiv të manaxhimit të territorit dhe problemeve urbane që në vitin 1989. Që atëherë bashkia në fjalë funksionon jo pa sukses, sipas kësaj kornize. Për më tepër, qytetarët janë të kënaqur. Pjesëmarrja e tyre në qeverisje është e lartë, pasi ata stimulohen të luajnë një rol konkret në përmirësimin e kushteve të lagjeve të tyre të banimit përmes financimit të një përqindjeje në të ardhurat e bilancit të fundvitit. Në fakt, rasti i Tilburgut është një shembull që synon të reduktojë rolin e partive politike në administrimin e qyteteve dhe t’i japë më shumë hapësirë qytetarëve, pasi në nivel lokal me shumë se pozicionet politike votohen projektet dhe kostot e tyre.

Nuk munguan së evidentuari në Forum edhe rastet e dështimeve. Ndër më unikalet është vlerësuar qyteti Kitsault në Kolumbinë Britanike (Kanada), i cili është nxjerrë në shitje me vlerën fillestare 7 milionë dollarë kanadezë. Me një pamje panoramike përballë oqeanit dhe me mjaft pyje në buzëdetin shkëmbor, qyteti me sipërfaqe 80 hektarë, që ka komplekse apartamentesh e vilash, spital, pishina dhe palestra, qendër tregëtare, bibliotekë, teatër, etj, është braktisur që prej vitit 1982, vit kur u mbyll edhe miniera e fundit e afërt me qytetin. Ky rast u përdor si shembull për të dëshmuar se zgjidhja e problemeve urbane nuk qëndron vetëm në aspektin fizik, por në një kombinim kompleks të një sërë aspektesh, përfshirë ato sociale, ekonomike, financiare, ambientore, historike, kulturore, etj.

## 2.1 NGA BARCELONA 2004, NË VANKUVER 2006

Forumi Urban Botëror 3 u mbajt në Vankuver në vitin 2006<sup>49</sup> nën kujdesin e Qeverisë së Kanadasë dhe të Programit UN-Habitat, gjë që përkoji me 30 vjetorin e Konferencës së Parë të OKB-së për vendbanimet humane që u mbajt gjithashtu në Vankuver në vitin 1976, dhe që coi në themelimin e vetë Programit UN-Habitat. Për 5 ditë rresht, mbi 6,000 përfaqësues nga 150 vende të botës diskutuan dhe ndanë eksperiencat rreth asaj se si qytetet duhet të bëhen mjedise sa më të jetueshme.

---

<sup>49</sup> FUB, *Forumi Urban Botëror 3*: Sesioni në Vankuver Kanada, 2006.

Dy vjet pas Forumit Botëror Urban 2 në Barcelonë, Organizata e Kombeve të Bashkuara erdhi në Vankuver për të riekzaminuar një nga çështjet më shqetësuese me të cilat ndeshet bota sot: urbanizimin e shpejtë në një botë ku gjysma e njerëzimit jeton tashmë në qytete dhe në kushtet kur në 50 vitet që vijnë ky raport mendohet të shkojë në 2/3 e popullsisë globale. Pjesa dërrmuese e kësaj rritjeje urbane po ndodh në vendet në zhvillim, ku sfida më e madhe është lufta kundër varfërisë dhe sigurimi i aksesit më të mirë për strehim dhe shërbime publike. Ndërkohë, edhe qytetet e vendeve të zhvilluara përballen me probleme të urbanizimit, si mbingarkesa e infrastrukturës, ndotja e mjedisit, ose përjashtimi social. Pra si për qytetet në jug edhe në veri të globit, sfida është gjetja e zgjidhjeve dhe mundësive reale për të luftuar varfërinë në qytete, reduktimin e ndotjes, dhe inkurajimin e rritjes dhe të zhvillimit të qëndrueshëm urban.

Tema kryesore e Forumit Urban Botëror 3 ishte kthimi i fjalëve në vepra për të siguruar të ardhmen e shoqërisë përmes qëndrueshmërisë së qyteteve. Në vijim ky bosht kryesor i debatit u përkthye në 3 nëntema të cilat përfshijnë:

- *Rritjen urbane dhe mjedisin*, ku u diskutua për format e qytetit, planifikimin dhe manaxhimin urban, si dhe problemet përkatëse në rritje të energjisë.

- *Partneriteti dhe financat*, ku u diskutua për çështje të financave bashkiake, format përtëritëse të bashkëpunimit, sigurinë urbane dhe marrjen e përgjegjëse.

- *Gjithëpërfshirja dhe kohezioni social*, ku rëndësi të veçantë ju dha diskutimit për arritjen e objektivave të mijëvjeçarit, për legalizimin dhe integrimin e ndërtimeve dhe të zonave informale, strehimin social dhe me kosto të ulët, si dhe për metodat gjithëpërfshirëse të angazhimit publik.

Veç seancave plenare dhe sallave ekspozuese klasike Forumi kishte parashikuar një sërë aktiviteteve risore ku nuk munguan organizimi i disa tryezave tematike sipas grupeve të pjesëmarrësve: ministra, parlamentarë, të zgjedhur lokalë, biznesmenë privatë, OJF, universitete dhe kërkues shkencorë, gratë dhe të rinjtë, përfaqësues nga minoritete dhe indigjenë, mjedisorë, si dhe specialistë të edukimit shpirtëror, etj.

Në kushtet e sotme Forumi Botëror Urban bëhet i rëndësishëm, për faktin se 1,3 milionë njerëz në mbarë botën cdo javë lëvizin drejt ose lindin në mjedisin urban. Në se këto tendenca rritjeje vazhdojnë me këtë ritëm, në vitin 2050 kombeve e vendeve në zhvillim do të duhet t'u ndërtojnë çdo javë ekuivalentin e një qyteti me më shumë se 1 milion banorë. Kjo do të thotë se në vitin 2050 popullsia e botës do të rritet në shifrat mbi 9 miliardë njerëz. Pjesa dërrmuese e kësaj rritjeje do të vijë nga qytetet. Ndërkohë që jo vetëm po rritet popullsia globale, por edhe natyra e vendbanimeve humane po ndryshon rrenjësisht. Aktualisht numri i njerëzve që jetojnë në zonat rurale është me i madh se i atyre që jetojnë në zonat urbane. Por në vitin 2007 pritet që ky raport të ndryshojë dhe për herë të parë në historinë e njerëzimit banorët që jetojnë në qytete do të jenë me të shumtë në numër se ato në fshatra. Në fakt rritja kryesore e projeksionit të rritjes së popullsisë pritet të ndodhë në zonat urbane të vendeve më të varfra të botës, dhe pikërisht këtyre ekonomive të varfra do t'u duhet që në 45 vitet e ardhshme të mbajnë peshën kryesore të ndërtimit të një qyteti me më shumë se 1 milion banorë në javë<sup>50</sup>.

---

<sup>50</sup> FUB, *Forumi Urban Botëror*: Sesioni në Vankuver, Kanada, 2006. Shiko edhe artikujt të Besnik Aliajt në gazetën "Shekulli" dhe "Albania", 2003-2005.

Ndryshe nga modelet e migrimit të popullsisë në vendet e zhvilluara, të cilat pritet të jenë relativisht më graduale, migrimi në botën në zhvillim dhe tranzicion po ndodh me ritme dramatike dhe në një shkallë masive. Miliona njerëz po lëvizin nga një mënyrë jetese që bazohet tek mbijetesa në fshat, drejt asaj të qyteteve të vendeve në zhvillim me shpresën për të përmirësuar gjendjen e tyre. Kjo do të krijojë një presion të jashtëzakonshëm mbi shumicën e qendrave urbane që tashmë janë të mbingarkuara. Fatkeqësisht komuniteti global aktualisht po përballlet me shumë sfida të tjera, që e kufizojnë atë për t'a bërë këtë tranzicion të qëndrueshëm. Sfidat përqendrohen rreth çështjeve, si sigurimi i furnizimit me ushqim të mjaftueshëm, strehimi i përbalueshëm sipas mundësive financiare; punësimi; manaxhimi i burimeve ujore dhe i mbetjeve urbane; transporti publik; kontrolli i ndotjes; dhe mjaft çështje të tjera që kërkojnë zgjidhje të ngutshme.

Kjo situatë padiskutim vihet re edhe në Shqipëri, e cila edhe pse një vend i vogël po vuan pikërisht simptomat e përmendura më sipër. Shqipëria e sotme ka progres në disa drejtime, ndërsa mbeten ende problematike çështjet e trashëguara të pronësisë, mungesa e sistemeve të qëndrueshme të informacionit, zhvillimi kaotik i territorit, metodat e vjetra të planifikimit dhe shkatërrimi i mjedisit. Gjatë dekadës së fundit, të paktën një e treta e popullsisë së vendit, e cila ka jetuar në terrene të vështira malore, e ka braktisur mënyrën tradicionale të jetesës për t'u shpërngulur nga zonat e izoluara rurale drejt qendrave më të mëdha urbane dhe tregjeve të punës. Çështja është që ky proces do të ndalet këtu (50% e popullsisë urbane) apo do të thellohet më tej (2/3)?

## 2.2 QYTETI I SHEKULLIT XXI DHE VARFËRIA <sup>51</sup>

Pas referencave të mësipërme dhe atyre aktuale te OKB-së mund të themi se brenda pak vitesh njerëzimi në mbarë globin do të kalojë një tjetër moment kulmor. Për herë të parë në gjithë historinë e tij, shumica e popullsisë së botës prej 6 miliardë njerëz do të jetojnë në qytete. Brenda çerekut të parë të shekullit numri i banorëve në qytete do të dyfishohet duke arritur shifrën 5 miliardë. Në vitin 2025, më shumë se 3 në 5 banorë të globit do të jenë banorë të qyteteve. Edhe europianët që kanë një model zhvillimi demografik relativisht të stabilizuar e shikojnë këtë parashikim si një projeksion tepër shqetësues. Koncepti se Londra, Parisi, Moska, Sofia apo Tirana do të dyfishohen mjafton për të krijuar këtë ndjenjë. Por natyrisht që kjo rritje nuk do të jetë e njëjtë për të gjitha qytetet.

Çuditërisht pjesa dërrmuese e shpërthimit demografik në qytete gjatë shekullit XXI, do të vijë kryesisht nga qytetet e varfra të botës në zhvillim me probleme social-ekonomike. Imagjinoni Afrikën, e cila ka banorët më të varfër të qyteteve në botë dhe parashikon një rritje të popullsisë urbane prej 5% në vit, duke e dyfishuar popullsinë e qyteteve brenda 13 vjetëve. Problemi është se në këtë kontinent apo në Indi dhe pjesë të tjera të Azisë, si dhe në shumë vende të tjera të Amerikës Latine dhe Europës Lindore, njerëzit po vërshojnë në qytete jo sepse aty i presin punë të mira dhe të sigurta, por sepse ata nuk mund të mbijetojnë më duke shfrytëzuar tokën bujqësore. Shpesh këta njerëz bien në dëshpërim, por kur mbërrijnë në periferitë e qyteteve edhe pse ata përballen me një realitet shokues,

<sup>51</sup> Revista Time, UK, Gusht 2005. Shiko edhe artikullin e Besnik Aliajt, gazeta "Korrieri", tetor 2005.



përsëri arrijnë të mbijetojnë qoftë duke u marrë me punë nga më të rastësishmet dhe të shëmtuara, apo duke shitur sende të vogla në kioskat e paligjshme ose në rrugë. Duket sikur në këto qytete nuk ekziston ekonomia reale e ligjshme. Këta njerëz nuk kanë shumë zgjedhje edhe për sa i përket shërbimeve dhe infrastrukturës urbane. Në rastet më të mira njerëzit jetojnë në ndërtime pa leje që i kanë ndërtuar vetë<sup>52</sup>.

Sot, sipas ekspertëve të OKB-së<sup>53</sup>, një në katër njerëz në qytetet e vendeve në zhvillim dhe tranzicion, klasifikohet i varfër. Në Afrikë shifra është dy në katër. Ekspertët e zhvillimit kanë qenë seriozisht të shqetësuar për varfërinë rurale, madje disa vazhdojnë ende të shqetësohen. Por për dy dekadat e fundit, varfëria në qytete është rritur me ritme shumë më të shpejta se varfëria rurale. Për më tepër qytetet e botës në zhvillim po bëhen edhe më të mëdha se qytetet ekuivalente të vendeve të zhvilluara. Në vitin 2025, shumica e qyteteve të ashtuquajtuara “milionëshe” dhe shumica e 27 “megaqyteteve” (ato me më shumë se 10 milionë banorë) do të jenë në vendet në zhvillim. Dy nga këto do të jenë në Afrikë, jo më pak se 18 në Azi dhe 5 në Amerikën Latine, ndërsa vetëm 2 në vendet e zhvilluara. Për shumicën e këtyre qyteteve, por edhe për qytetet më të vogla si dhe kryeqytetet e vendeve në zhvillim dhe tranzicion, parashikimet janë frikësuese. Ato nuk janë të përgatitura dhe të pajisura për sfidën që i pret. Natyrisht, megjithë situatën e vështirë, qytetet nuk duhet t’i dorëzohen dëshpërimit. Në rast të kundërt, ka mjaft sinjale inkurajuese, të cilat marrin kuptim thelbësor edhe për Shqipërinë.

<sup>52</sup> Artikuj të Besnik Aliajt në gazetat “Shekulli” dhe “Albania”, 2003-2005. Shiko edhe Hardoy, Jorge E., and Satterthwaite, David., 1989: *Squatter citizen: Life in the urban third world*. London, 1989.

<sup>53</sup> UN, Human Development Report, 2006.

Shiko edhe artikuj të Besnik Aliajt në gazetat “Shekulli” dhe “Albania”, 2003-2005.

Së pari, *teknologjia* mund të alternojë në mënyrë të bazuar modelet e jetës dhe të punës në qytete. Edhe njerëzit më të varfër mund të kenë akses më të mirë tek informacioni, sidomos në saje të internetit, duke përmirësuar drejtpërdrejt ose tërthor kushtet e tyre të jetesës. Mund të duket si e ekzagjeruar, por shembulli i Kinës tregon se si qytetet dhe banorët e tyre mund të përqafojnë rrufeshëm dhe me leverdi teknologjitë e reja.

Së dyti, qytetet duhet të vazhdojnë të *demokratizojnë vendimmarrjen* e qeverive të tyre, në mënyrë që këto të fundit të bëhen më të përgjegjshme dhe më reaguese ndaj qytetarëve. Një qeverisje e suksesshme si ajo e qytetit-shtet të Singaporit, e vërteton këtë rregull. Kjo është pikërisht thembra e Akilit që do të mundësonte reforma të thella në favor të qytetarëve, sidomos në Shqipëri. Deri më tani ky aspekt më tepër ka qenë fasadë.

Së treti, ka edhe një parashikim tjetër: rritja e qyteteve do të vijë duke rënë për shkak se banorët e qyteteve kërkojnë të kenë *më pak fëmijë* se në zonat rurale. Kjo dukuri do të ndihmojë tërthorazi në zbutjen e varfërisë. Sidoqoftë, ky mbetet një argument ngushëllues.

Së katërti, si për popullsinë ashtu, edhe për ekonominë, zhvendosja drejt qyteteve përmban në vetvete edhe potencialin për zgjidhjen e problemit. Në vetë qytetet mund të burojnë *produktivite dhe kapacitete krijuese* që mund t'i nxjerrin njerëzit nga statusi i varfërisë. Për fat të keq, jo gjithmonë autoritetet e kuptojnë këtë potencial. Sfida e tyre është pikërisht t'i ndihmojnë qytetarët të përdorin këtë çelës.

Së pesti, çfarë nënkupton saktësisht ky çelës i artë? Në mënyrë paradoksale çelësi është pikërisht *sektori informal*. Sot ky sektor ka të bëjë gjithandej pikërisht me varfërinë urbane. Për vendet në zhvillim dhe tranzicion, përfshirë këtu edhe Shqipërinë, qeveritë qendrore dhe ato lokale duhet të bazohen pikërisht te avantazhi i varfërisë urbane, ku edhe në mungesë të burimeve kapitale, njerëzit e varfër mbijetojnë në saje të iniciativës së pashtershme dhe energjive të tyre krijuese. Çelësi pra, është përfshirja e ekonomisë informale në mënyrë progresive brenda botës ekonomike zyrtare, duke bërë që miliona njerëz të përjashtuar të shoqërisë urbane të kontribuojnë tashmë realisht për procesin e zhvillimit ekonomik të qyteteve dhe të vendit në tërësi.

Duke i lënë këta njerëz të përjashtuar nga skeletet ligjore dhe zyrtare, ata do të mbeten përherë në kurthin e punëve të marginalizuara, të cilat nuk mund t'i nxjerrin kurrë ata nga varfëria. Nëse ne e njohim avantazhin e ekonomisë informale dhe kërkojmë t'a eksplorojmë atë, atëherë pothuajse të gjithë parametrat e një qeverisjeje urbane ndryshojnë. Madje kufizimet papritur shndërrohen në avantazhe, dhe energjitë e njerëzve papritur materializohen. Atëherë pyetja shtrohet: Ç'duhet bërë që edhe qytetet shqiptare ta arrijnë këtë transformim? Ndoshta ato nuk mund t'a gjejnë këtë zgjidhje vetëm, por instrumentet kyç janë pikërisht instrumentet lokale, kështu që vetëm qytetet, lagjet dhe komunitetet e tyre janë në gjendje që të dallojnë situatën me të cilën ato përballen dhe se si mund ta përmirësojnë atë. Pa përfshirjen e njerëzve do të jetë vështirë konsensusi për formalizimin e ekonomisë. Në rast se nuk synohet që njerëzve t'u përmirësohen realisht kushtet e jetesës, pra t'u jepet pronësi "elektorale", përfituesit do të mbeten të paragjykuar dhe përjashtuar, çka do t'u japë nesër

të drejtën e protestës. Sidoqoftë, ka disa modele premtuese në vendet në zhvillim që dëshmojnë për zgjidhjen e suksesshme të formalizimit dhe integritit të ekonomisë<sup>54</sup>.

*Singapori* është përsëri modeli i zhvillimit të qëndrueshëm urban ku korridoret me denduri të lartë banimi janë pajisur me sisteme moderne të transportit publik masiv, dhe ku pajisje elektronike me çmime të diferencuara reduktojnë bllokimin e trafikut duke inkurajuar përdorimin e metros, ndërkohë që njerëzit shfrytëzojnë me kënaqësi për komunikim një nga nivelet më të larta të lidhjes me internet në botë.

*Kuritiba* në Brazil është bërë gjithashtu një tjetër qytet model, që ka arritur pothuajse të njëjtin rezultat por në një mënyrë tjetër. Pothuajse një çerek shekulli më parë qyteti kuptoi se nuk kishte para të mjaftueshme për të ndërtuar një sistem metroje. Prandaj arriti në mënyrë krijuese të hapë korridore për autobuza ekspresë të kualitetit dhe shpejtësisë së lartë, duke inkurajuar kështu biznesin të ndërtojë me denduri të lartë përgjatë këtyre korridoreve, me qëllim që të sigurojë trafikun e nevojshëm dhe t'i sjellë njerëzit afër transportit publik të kualitetit të lartë, afër dyqaneve dhe shërbimeve.

Ndërkohë, *Tirana* ende nuk ka një sistem të konsoliduar dhe të qëndrueshëm të transportit publik, ndaj dhe trafiku e ndotja po bëhen një shqetësim gjithnjë në rritje dhe me pasoja për popullsinë lokale. Kryeqytetin shqiptar po e asfiksojnë automjetet, dhe në të ka gjithnjë e më pak vend për këmbësorët, një nga traditat më të mira të tij.

---

<sup>54</sup> MRI, Metropolitan Research Institute: *The City Reader*, Budapest, 2002; Lynch, Kevin: *The Good City Form*, London UK, 2000; Artikuj të Besnik Aliajt në gazetën "Shekulli" dhe "Albania", 2003-2005.

## 2.3 VDEKJA E PARALAJMËRUAR E “URBANISTIKËS”!<sup>55</sup>

Ka kaluar një dekadë e gjysmë që kur Shqipëria la pas një sistem mjaft autoritar. Në fund të viteve ‘80 vendi kishte një strukturë demografike ruralo-urbane vetëm me 35% të popullsisë që jetonte në qytete, dhe një ekonomi ku peshën kryesore, mbi 55%, e luante bujqësia, ndërsa industria angazhonte vetëm rreth 30% të ekonomisë kombëtare<sup>56</sup>. Megjithë angazhimin e autoriteteve të kohës për investime publike në strehim dhe përdorimin e fuqisë punëtore “vullnetare” të papaguar të popullsisë, strehimi u shndërrua në një ankth social. Edhe pse në total gjatë 4-5 dekadave u ndërtuan rreth 230,000 njësi banimi, Shqipëria kishte treguesit më të ulët për strehimin në Europë, me vetëm 17 m<sup>2</sup>/person, gjë që ishte gati sa gjysma e indikatorëve të kohës për Rumaninë, e cila atëherë renditej e dyta nga fundi, ndërsa sot është e pranuar në BE<sup>57</sup>. Rajone të caktuara të vendit në këtë kohë, si Verilindja, kishin indikatorë socialë-ekonomikë 2 herë më të ulëta se mesatarja e vendit, dhe tregues të shërbimeve sociale dhe infrastrukturore 10 herë më të ulëta se kryeqyteti.

Për këtë arsye, në fund të epokës së ekonomisë së centralizuar, me dështimin e sistemit komunist dhe të ndërmarrjeve ekonomike të kohës të subvencionuara nga shteti, këto rajone periferike ranë në kushtet e depresionit të plotë ekonomik dhe social. Përveç faktit se çdo apartament “mbipopullohej” nga 2-3 kurora, Shqipëria në prag të viteve ‘90 trashëgoi mbi 50

<sup>55</sup> Aliaj Besnik, gazeta “Shekulli”, Tiranë, Maj 2004.

<sup>56</sup> Bazuar në të dhënat e Fjalorit Enciklopedik, Akademia e Shkencave të Shqipërisë, 1885.

<sup>57</sup> Bazuar te të dhënat e Raportit Habitat 2, UNDP dhe Qeveria Shqiptare, 1995.

mijë familje të persekutuarish politike në nevojë urgjente për strehim pas kthimit nga “gullakët”, dhe po kaq familje në nevojë urgjente për strehim për shkak të pretendimeve të pronarëve historikë, të cilët pas ndryshimit të atmosferës politike kërkuan me të drejtë kthimin fizik të pronave.

Gjatë viteve ‘90 Shqipëria paskomuniste kaloi situata amullie sociale dhe politike dhe tronditje të mirëfilltë të ekonomisë kombëtare, përfshirë këtu trazirat e firmave piramidale në vitet 97/98, dhe krizën humanitare për shkak të luftës në Kosovë. Që nga kjo kohë shoqëria shqiptare po përballlet me sfidën e madhe të stabilizimit të një shoqërie të hapur dhe demokratike, ku *prona private* dhe *ekonomia e tregut* konsiderohen si gurë themeli. Por që këto themele të ndërtohen sa më të qëndrueshme, duhet që *qeverisja* të ndërtojë *institucione* të konsoliduara me mendësi progresist, me vizione dhe instrumente të mirëpërcaktuara<sup>58</sup>. Në këtë këndvështrim të njëjtën gjë mund të themi edhe për planifikimin dhe administrimin i territorit. Planifikimi i territorit në fakt është bazamenti mbi të cilën ndërtohet e tashmja dhe perspektiva e shoqërisë. Por në ndryshim nga shoqëritë diktatoriale, në demokraci ky administrim i territorit bëhet me i ndërlikuar dhe më i vështirë. Kjo ndodh edhe për faktin se interesi publik duhet të mbrohet duke respektuar maksimalisht edhe të drejtat e njeriut, individit.

Megjithëse në vitet 2000 janë bërë një sërë përpjekjesh, administrimi dhe zhvillimi i territorit në Shqipëri është ende në një gjendje mjaft kritike, madje shpesh i është lënë spontaneitetit dhe anarshisë. Ajo që në gjuhën e përditshme njihet me emrin “*urbanistikë*”, mund të thuhet se gjatë tranzicionit paskomunist

---

<sup>58</sup> Gazeta: The Independent, Monday, 13 November 1995: Spinning Wheels in a Wild West. View from Albania. 1996.

ka dështuar tërësisht! Në të vërtetë nuk bëhet më fjalë për sëmundje, kolaps ose krizë, sepse në të vërtetë “urbanistika” shqiptare tashmë ka vdekur! Një vdekje e paralajmëruar prej vitesh, që askush nuk ka dashur ta dëgjojë dhe besojë, madje në disa raste akoma më keq, nuk i ka interesuar ta dëgjojë. Dhe ndërsa gjatë dy dekadave nuk i kemi dhënë mundësinë lindjes së një sistemi të ri modern të planifikimit dhe manaxhimit të territorit, ajo që është më alarmante është se sistemi i vdekur është ende i pakallur, madje po helmon përditë e më shumë ambientin ku projektohet e ardhmja. Aktualisht “urbanistika” tradicionale shqiptare është shndërruar me tërë kuptimin fjalës në një “mbetje toksike” e së kaluarës, duke u bërë praktikisht një kërcënim shqetësues për fatet e zhvillimit normal të vendit. Për këtë mjafton që t’i hedhim një vështrim të shpejtë mjedisit që na rrethon, pa folur këtu për legjislacionin dhe institucionet që drejtojnë politikatat e zhvillimit territorial apo ndikojnë sadopak në vendimmarrjen e saj.

Vitet e fundit janë krijuar spontanisht qendra të reja të banuara, pa plane urbanistike, infrastrukturë dhe shërbime minimale. Rajone në Veri dhe Jug të vendit janë braktisur pothuajse totalisht dhe infrastruktura e tyre është mjerisht e shkatërruar. Në rajonin e Tiranës popullsia është trefishuar dhe sipërfaqja e ndërtuar më së paku është dyfishuar, duke krijuar një model urban problematik dhe të rrezikshëm, sidomos në aspektin ambientor<sup>59</sup>. I njëjti kërcënim ekziston edhe për zona të caktuara të bregdetit shqiptar dhe qendrave më të mëdha urbane të vendit. Në Tiranë trafiku është bërë i papërballueshëm dhe qytetarët humbasin çdo ditë mesatarisht 2-4 orë në trafik<sup>60</sup>.

<sup>59</sup> Sipas Planit Strategjik të Tiranës së Madhe, PADCO dhe MPPTT, 1995 dhe 2002. Shiko edhe artikujt e Besnik Aliajt në gazetatat “Shekulli” dhe “Albania”, 2003-2005.

<sup>60</sup> Sipas një studimi të studentëve të Universitetit Politeknik të Tiranës, Fakulteti i Inxhinierisë së Ndërtimit, Dega Urbanistikë; Aliaj Besnik: Studim mbi qarkullimin në Tiranë, 2004/5.

Ajri është nga më të ndoturit në Europë, teksa qytetarët janë të ekspozuar të gëlltisnin mesatarisht 70 kg pluhur nga ndërtimet dhe bloza nga karburanti i makinave që përbën shtratin e sëmundjeve të mushkërive dhe kancerit. Këto sëmundje kanë një periudhë “inkubimi” të fshehtë 15-vjeçar, gjë që do të thotë se në pjesën e dytë të kësaj dekade që po kalojmë, parashikohet një rritje prej 33-35% të këtyre sëmundjeve, sidomos tek fëmijët dhe moshat e reja. Ndërkohë edhe ujërat nëntokësore janë të ndotura, dhe kjo situatë rrezikon të konvertohet shumë shpejt në kosto të larta sociale përtej niveleve normale<sup>61</sup>.

Natyrisht që fenomeni më tipik që ka ndodhur pas ndryshimeve politike dhe ekonomike të fillimit të viteve ‘90, janë pa dyshim *ndërtimet pa leje (ekstraligjore)*. Kjo dukuri ndodhi kryesisht për dy arsye: (1) nga kërkesa e madhe për strehim e rënduar gjatë sistemit komunist, shto këtu edhe kërkesat për një jetë më të mirë që lindën pas rënies së komunizmit<sup>62</sup>; (2) dhe për shkak të paafësisë së qeverive paskomuniste për të siguruar alternativa të ligjshme ndaj qytetarëve që tashmë kanë fituar të drejtën legjitime të *levizjes së lirë*, si dhe të drejtat e njeriut në përgjithësi që nënkuptojnë të drejtën për një jetë sa më normale, përfshirë punësimin, strehimin, infrastrukturën, shërbimet publike dhe sociale, dhe të ardhmen sa më të mirë e të sigurtë të fëmijëve të tyre. Kësaj i shtohet edhe mendësia pothuajse konservatore e profesionistëve, të cilët ende sot nuk kanë arritur të dalin mbi kufizimet e mentalitetit dhe arsimimit të periudhës së ekonomisë së centralizuar.

---

<sup>61</sup> Sipas raportimit periodik publik në media të Institutit të Higjienës dhe Shëndetit Publik, Tiranë, Janar

<sup>62</sup> Raporti Kombëtar i Qeverisë Shqiptare për Konferencën Ndërkombëtare Habitat 2, 1996.



Asnjë institucion shtetëror qoftë ky lokal apo qendror nuk siguron sot praktikisht asnjë mundësi të vetme konkrete për strehim me kosto të ulët, apo troje me infrastrukturë dhe shërbime bazë, ku qytetarët mund të investojnë ligjërisht sipas mundësive të tyre për qëllime strehimi dhe punësimi. Edhe pse Enti Kombëtar i Banesave (EKB) ka siguruar 13,000 njësi banimi në më shumë se 13 vjet, në shumicën e rasteve ky stok ka devijuar drejt grupeve me të ardhura të larta për nevojat e politikës së ditës dhe të zyrtarëve të administratës shtetërore, sesa ka shkuar në funksion të familjeve në nevojë për të cilat ishte dizenuar<sup>63</sup>. Gjithçka i është lënë spontaneitetit të tregut privat të “egër” dhe tërësisht të parregulluar e monopolizuar me fitime të nivelit gati kriminal, duke e bërë atë praktikisht të papërballueshëm për një popullsi, shumica dërrmuese (60%) e së cilës ka kufizime serioze financiare për të paguar strehimin<sup>64</sup>.

Në këto kushte njerëzit e kanë marrë situatën vetë në dorë, duke i dhënë zgjidhje problemit përmes uljes së kostonë në saje të pushtimit ose blerjes informale të tokës me çmime sa më të ulëta, të vetëpunësimit, shmangies së procedurave burokratike (shpesh të korruptuara) të administratës publike etj, duke investuar në mënyrë graduale dhe progresive, bile duke sakrifikuar edhe bukën e gojës. Por të izoluara dhe të injoruara siç janë shumica e këtyre komuniteteve, ato rrezikojnë të krijojnë precedentin e rrezikshëm të ndarjes klasore dhe konfliktuale në formën e *segregacionit*, *izolimit social*, duke krijuar brenda vendit, de fakto, dy botë rrënjësisht të ndryshme (atë ligjore dhe

<sup>63</sup> Sipas raportimit të UN Habitat Program dhe Qeverisë Shqiptare në Dokumentin e Strategjisë Sektoriale për Strehimin, 2005.

<sup>64</sup> Aliaj Besnik: Strehimi për familjet me kosto të ulët në Tiranë, IHS, Rotterdam, Holandë, 1996.

atë jashtëligjore), hendeku në rritje i së cilës mund të çojë në mënyrë të pashmangshme drejt konflikteve të mprehta politike. Tashmë për të gjithë është e qartë se logjika e forcës nuk mund të funksionojë më! E vetmja alternativë e arsyeshme duket se është *integrimi i njerëzve dhe kapitalizimi i asetëve e bizneseve informale me rregulla të qarta loje.*

Pikërisht këtu qëndron edhe *thembra e Akilit*, sepse struktura konservatore dhe të kalcifikuara të administratës shtetërore, që vegjetojnë si në qeveritë e spektrit të majtë apo të djathtë, të cilat deri dje kanë kundërshtuar dhe injoruar me ashpërsi idenë e integritit dhe të legalizimit, sot duke synuar mbijetesën politike çuditërisht po flasin me zell në mbështetje të zbatimit të legalizimit. Por ky qëndrim oportunist përbën një rrezik imediat më vete, pasi zbatimi jo i plotë dhe gjysmak i idesë së formalizimit mund ta komprometojë dhe korruptojë këtë ide të rëndësishme në praktikë. Trysnia në rritje nga poshtë për shkak të premtimeve politike dhe përkeqësimit në rritje të kushteve të jetesës, i kanë detyruar autoritetet politikëbërëse dhe vendimmarrëse, që t'i futen një gare të paparë premtimesh për "legalizim pa kushte" pa pasur një strategji të qartë, çka mund të degjenerojë në një proces masiv spekulimi me pasoja dhe efekte 'bumerangu piramidale' për stabilitetin social, ekonomik dhe politik të vendit. Legalizimi pa rregulla loje dhe kushte të mirëpërcaktuara do t'i jepte një grusht dërrmues shpresës së fundit se një ditë këto probleme do të mund të zgjidhen edhe në Shqipëri<sup>65</sup>.

Në këtë situatë është e ngutshme të ndërmerret sa më parë një *reformë* e menjëhershme dhe e plotë e institucioneve

---

<sup>65</sup> Aliaj Besnik gazetat "Shekulli" dhe "Albania", 2003-2005.

Shiko edhe Faja, Indrit: Strehimi dhe Integrimi Europian, Co-PLAN & IHS, 2003!

politikëbërëse, shkencore dhe akademike që lidhen me fushën e planifikimit, zhvillimit dhe administrimit të territorit. Në fakt kjo është një nga sferat më të pareformuara të qeverisjes në Shqipëri. Është urgjent riorganizimi dhe fuqizimi i institucioneve të specializuara, si dhe shmangia e tyre nga situata e konfliktit të interesave duke ndarë qartë funksionet planifikuese, oponencën teknike, zhvillimin e territorit, dhe kontrollin e tij. Akoma më i domosdoshëm bëhet riorganizimi i institucioneve akademike dhe atyre të specializimit e ngritjes së kapaciteteve, ku duhet të prezantohet sa më parë *profesioni i ri* i planifikuesit, administratorit, manaxherit urban, krahas atij të arkitektit dhe projektuesit urban (urbanistit).

Është e papranueshme që në institucionet tona akademike të diskutohet për ndërtime “gradaçela”, për fshatra turistike dhe aeroporte, por të mos trajtohen fare problematikat e rënduara të vendit, si: tregu i tokës, kthimi i pronave, ndërtimet pa leje dhe varfëria urbane. Duke ndjekur përvojën e vendeve të tjera të ngjashme, Shqipëria ka nevojë për një investim kolosal për *ngritjen e kapaciteteve lokale* në fushën e planifikimit dhe të administrimit të territorit, në se kërkohet ndryshimi i mentalitetit. Një numër i konsiderueshëm profesionistësh duhen ekspozuar sa më parë ndaj praktikave të shkollave pasuniversitare botërore. Dhe në qoftë se nuk i kemi mundësitë financiare, do të ishte më mirë të merrnim kredi për këtë qëllim, se sa për investime fizike në infrastrukturë, pasi rikthimi i këtij lloji “investimi” do të ishte më i madh në të gjitha aspektet, përfshirë edhe ato financiare<sup>66</sup>.

---

<sup>66</sup> Government of the Republic of Albania, Department for Coordination of Economic Development and Foreign Aid, 1996: *Albania: Public Investment Program 1996-1998*, Tirana, 1996.

Shiko edhe World Bank on Indonesia, 2000.

Në përfundim të kësaj analize hyrëse shtrohen disa pikëpyetje për trajtim:

Së pari - Si do të zgjidhet çështja e pretendimeve për njohjen dhe kompensimin e pronave të shtetëzuara me forcë nga regjimi komunist? A mundet të sigurohet një qëndrim ligjor konsensual që do të saktësonte parametrat kohorë/ligjorë si dhe mënyrat e kompensimit? A mund të shkohet drejt krijimit të një gjykate speciale të përkohshme për shqyrtimin dhe dhënien e verdikteve finale mbi pretendimet për të njëjtën pronë (mbivendosjet)? Si do të mund të rivendosej drejtësia sociale historike, duke shmangur përplasjen direkte midis grupeve me interesa të ndryshme në këtë proces të ndërtimit të shtetit ligjor dhe kontrollit mbi territorin?

Së dyti - Cili do të jetë afati dhe rruga më e shkurtër për dhënien fund të zvarritjeve të procesit të decentralizimit në mënyrë që t'i pritët rruga përgjithmonë abuzimeve centralizuese dhe monopoleve individuale në sferën e planifikimit dhe të administrimit të territorit? Do të mjaftonte për këtë qëllim hartimi i një ligji të ri urbanistik, apo i një *pakete* të re ligjore shumësektoriale? Si mund të organizohet një *proces* i hapur e gjithëpërfshirës për të gjithë palët e interesuara? Cili është roli i udhëzimeve sektoriale të BE-së? Si mund të bëhen komunitetet dhe pushteti vendor aktorë të interesuar dhe të përgjegjshëm në çështje të zhvillimit lokal? Ç'pamje do të merrte ndarja e kompetencave të qeverisë qendrore nga ato të administratës lokale e rajonale për hartimin dhe zbatimin e planeve të zhvillimit, dhe sidomos strehimit?

Së treti - Si mund të shmangët komprometimi i besueshmërisë dhe të rivendoset një situatë normale në sistemin kyç të regjistrimit të pasurive të paluajtshme? C'rol ka ky sistem për të garantuar qëndrueshmërinë e ekonomisë së tregut në vend?

Së katërti - Si mund të arrihet që planifikimi të udhëheqë zhvillimin në Shqipëri? A është “urbanistika” një shkencë teknike, apo është një fushë që ka të bëjë mbi të gjitha me njeriun dhe me plotësimin e nevojave të tij humane? A është legalizimi çështje e thjeshtë ligjore-shkencore, apo ka të bëjë me përmirësimin e kushteve të jetesës së njerëzve. C’rol kanë komunitetet, kontributi dhe organizimi i tyre?

Së pesti - Si mund të shmangët konfliktualiteti social dhe politik në vend, dhe c’rol luan në këtë aspekt segregacioni dhe integrimi social.

## 2.4 ENERGJIA DHE KAOSI I QYTETEVE

### SHQIPTARE: PARADOKSI I PLANIFIKIMIT URBAN<sup>67</sup>

Shpejtësia e transformimeve urbane në Shqipëri 15 vitet e fundit vazhdon të shokojë dhe mahnisë si dëshmitarët lokalë të këtij transformimi, ashtu edhe të huajt që vijnë në Shqipëri. Ky shok ka të bëjë sidomos me përjetimin e zhvillimit rastësor dhe kaotik, me ndërtesat që shfaqen dhe zhduken brenda natës, rrugët që shtrohen ditën dhe cahen natën, parqet dhe lulishtet gjithnjë nën kërcënimin e transformimit në sheshe ndërtimi, pemët e brishta që kërcënohen nga sëpata, mbeturinat pa fund që digjen përgjatë cdo rruge, pa harruar armatën në rritje të “mercedeseve” nëpër rrugë.

---

<sup>67</sup> Shutina Dritan, dhe Kelling Sally: Making Cities Work, Co-PLAN dhe ENHR 2003, editor Besnik Aliaj.

Nga ana tjetër, është mahnitëse iniciativa, energjia dhe besimi në të ardhmen i shqiptarëve. Bashkekzistenca interesante e *energjisë* dhe *kaosit* është reagimi kryesor që vjen kur bëhet fjalë për zhvillimet urbane në qendrat dhe periferitë e qyteteve shqiptare, e sidomos në Tiranë. Më poshtë do të listojmë disa nga çështjet më kritike me të cilat përballet zhvillimi urban në Shqipëri, si dhe disa alternativa të mundshme se si mund të adresohen këto probleme.

Së pari, le të flasim për trajtimin e ndërtimeve pa leje për qëllime të aktivitetit ekonomik. Për këtë kategori autoritetet kanë qenë më të ashpra, pasi edhe efektet sociale dhe politike në rast shembjeje janë më të kufizuara se në rastin e strehimit. Vetëm ndërtimet informale për qëllime biznesi që u ndërtuan përgjatë lumit Lana në Tiranë në vitet '90, rreth 500 ndërtime dhe aktivitete, vlerësohet se kapnin një shumë jo të vogël për realitetin shqiptar, prej 10 milionë US\$, pa folur për koston e operacionit të pastrimit të rrënojave me pothuaj të njëjtën vlerë dhe koston e rehabilitimit të kësaj hapësire urbane, shumë e cila kap nivele marramendëse<sup>68</sup>. Kur konsiderojmë investime të ngjashme informale të bëra në të gjithë vendin – sidomos në Tiranë, Durrës, Vlorë, Sarandë – mund të themi se ky investim, edhe pse jo shume tipik në vende të ndryshme të rajonit, dëshmon për jetësinë dhe dëshirën e popullsisë për të investuar në ringjalljen ekonomike të vendit. Marrja e vendimit politik në fillim të viteve 2000 për pastrimin e ndërtimeve informale kryesisht për aktivitet ekonomik shënon një pikë kthese për vendosjen e autoritetit ligjor dhe për të mos lejuar më ndërtime dhe zhvillime të pa kontrolluara, të cilat ndërkohë siguronin punësim dhe fitim në nivel vetjak pa kompensuar dëmin që i shkaktohej interesit publik. Megjithatë, kjo çështje vazhdon të

---

<sup>68</sup> Aliaj Besnik: Studim i FIN, Universiteti Politeknik Tiranë. Viti i 4 urbanistikë, 2004/2001.

jetë edhe sot kontradiktore për zhvillimet urbane në Tiranë dhe në mbarë Shqipërinë, sidomos në lidhje me punësimin, dhe rritjen e nivelit të investimeve e të ardhurave përkundrejt nevojës për të rivendosur respektin ndaj ligjit si dhe garancinë që të ardhurat e krijuara nga sektori privat të kanalizohen gjithashtu në të mirë të gjithë popullsisë. Në këtë kuadër, duhet nënvizuar se iniciativa e lirë nuk duhet vrarë, por duhet kanalizuar aty ku duhet në interes të individit dhe shoqërisë në tërësi.

Së dyti, ekziston një rregull që shërben për të evidentuar politikat e një qeverie të majtë dhe asaj të djathtë. Të parat, janë të fokusuara tek *punësimi* dhe rrjedhimisht tek klima e nxitjes së biznesit për këtë qëllim. Ndërsa të dytët fokusohen tek *prona private* në funksion të konsolidimit të ekonomisë së tregut. Pavarësisht diferencave ideologjike, si për qeveritë e majta, ashtu edhe ato të djathta në Shqipëri, legalizimi i zonave me ndërtime pa leje për qëllime banimi ka qenë i njëjtë dhe tolerant në ndryshim nga trajtimi që i bëhet objekteve informale për qëllim ekonomik. Legalizimi në teori për të dy palët mbetet një çështje kritike për pushtetin qendror dhe atë lokal. Niveli i investimeve dhe zhvillimet në tërësi në zona banimi, si ajo e Bathores, Kamzës dhe përreth qyteteve kryesore të Shqipërisë, e kanë kaluar me kohë fazën në të cilën qeveria mund të diskutonte prishjen ose jo të këtyre ndërtimeve.

Nga ana tjetër, tashmë është bërë e qartë që shteti nuk ka mundësi që të zhvendosi popullsinë e këtyre zonave në zona të tjera apo t'u sigurojë banesa sociale. Po të kemi parasysh që shpërndarja e të ardhurave për popullsinë në Shqipëri është mjaft e zbalancuar, kjo gjë con edhe në vëshirësi, pamundësi për të përballuar strehimin në kushtet e tregut të lirë. Shtëpitë në këto zona janë ndërtuar përgjatë një dekade me punën e vetë familjarëve dhe të afërmeve të tyre, si dhe kryesisht me të

ardhurat e fituara nga emigracioni. Në këtë mënyrë këto familje jo vetëm që sigurojnë vetë strehimin e tyre, por në të njëjtën kohë clirojnë shtetin nga sigurimi i strehimit për to. Në fakt, këto familje i bëjnë “nder” shtetit, sepse mobilizojnë me të ardhurat e tyre mbi 80% të shumës që do t’i duhej shtetit për t’i strehuar ata sipas politikave tradicionale.<sup>69</sup>

Ajo që këta banorë nuk mund të sigurojnë është infrastruktura fizike dhe sociale për të cilat bëhet e domosdoshme ndërhyrja e shtetit. Kjo bëhet jo vetëm për të siguruar vlerën e investimit të banorëve të konsideruar “ilegalë” (ndërkohë që janë votues të ligjshëm), por edhe për të mos lejuar që këto zona të degenerojnë në zona problematike, të cilat do jenë nesër shumë më të vështira dhe më të shtrenjta për t’i integruar, në se lihen sot mbas dore. Në këtë këndvështrim kërkohet që energjia dhe investimet individuale të banorëve në zonat me ndërtime të paligjshme të mobilizohen për të kontribuar për investimet në infrastrukture, apo për kompensimin e ish-pronarve të tokave që ata kanë zbatuar, sidomos kur këto janë private.

Nga sa thamë më sipër, rezulton se është e rëndësishme të theksohet që ndërtimet pa leje për strehim lidhen sa me problemet e planifikimit dhe të manaxhimit të territorit, po aq edhe me mungesën e një politike shtetërore të qartë strehimi, e cila do të mund të siguronte strehim edhe për familjet me të ardhura të ulëta. Shumë ekspertë ngrenë shqetësimin se mënyra se si po zhvillohet tregu i pasurive të patundshme në Tiranë (përfshi këtu çështje si mënyra e financimit apo rritja e cmimeve) mund të çojë në një situatë kolapsi ekonomik, të ngjashme nga

<sup>69</sup> Projekti i Manaxhimit të Tokës Urbane, Banka Botërore, 1998-2002.

Shiko edhe studimin: Roli i organizatave komunitare për strehimin me të ardhura të ulëta në Shqipëri, Aliaj Besnik, UMC, IHS dhe Universiteti Erasmus, Rotterdam, Holandë, 1996.



efektet me atë të investimeve financiare piramidale. Për këtë qëllim është urgjente ndërhyrja nga ministritë përkatëse për të parandaluar fenomenin dhe jo për ta kuruar kur ai të ketë ndodhur.

Së treti, po aq e rëndësishme sa çështja e legalizimit të banesave të paligjshme është nevoja për të siguruar një sistem transparent e funksional të institucionit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri. Përgjatë dekadës së fundit, pjesa më e madhe e pasurive të paluajtshme ka kaluar nga pronësia kolektive në atë private. Kështu nga 40 ndërmarrje shtetërore që administronin rreth 230,000 apartamente banimi deri në vitin 1990, sot pothuajse të gjitha apartamentet kanë pronësi private. Ndërkohë që edhe toka bujqësore, e cila më parë ishte nën regjimin pronësisë së 400 kooperativa dhe fermave shtetërore, sot figuron e ndarë në 480,000 parcela me pronësi private. Pra, përveç konstatimit të copëzimit të tokës si pasuri e paluajtshme, tashmë mund të thuhet se koncepti “*pronë e askujt*” në fillim të viteve ‘90, është zëvendësuar me konceptin e *pronësisë private* me mbi 5 milionë parcela tokë dhe banesa<sup>70</sup>.

Që prej vitit 1993 është punuar për ngritjen e një “*Sistemi të Regjistrimit për Pasuritë e Paluajtshme*” të integruar dhe bashkëkohor, bazuar mbi logjikën e principeve të shëndosha të aksesit të informacionit nga publiku, duke siguruar vërtetësinë e tjetërsimit të pronësisë madje kjo e dokumentuar si me harta, ashtu edhe me të drejtat ligjore (tapi) si për zonat urbane, ashtu edhe për ato rurale. Megjithatë, aktualisht ky sistem ka probleme serioze për të operuar mbi bazën e kriterëve mbi të cilat u ndërtua. Kështu, ndërkohë që ky sistem siguron mundësinë për

<sup>70</sup> Stanfield David, IPRS, Imovable Property Registration System in Albania, Making Cities Work, Tirana, May 2004.

nxjerrjen e informacionit kërkohet akoma shumë punë për të siguruar bërjen e verifikimeve të nevojshme për të dokumentuar tjetërsimet e pronës.

Po ashtu është e domosdoshme rritja e transparencës, dhe parandalimi i “*sekserëve, lehtësuesve*”, të cilët jo vetëm nxjerrin të ardhura të paligjshme, por edhe stimulojnë deformimin e sistemit dhe falsifikimin e dokumenteve. Si rezultat i kësaj situatë para autoriteteve shqiptare shtrihen dy alternativa: ose të kthehemi në sistemin e vjetër të *Hipotekës*, që do shoqërohet në mënyrë të pashmangshme me konflikte mbi pronësinë dhe do na detyronte të ndërmerrnim edhe një herë nga e para punën për ngritjen e “Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme” por tani me një kosto edhe më të madhe dhe të financuar *totalisht* nga burimet e shtetit shqiptar, ose të punojmë për përmirësimin e sistemit ekzistues dhe të mund të përfitojmë nga gatishmëria e donatorëve të huaj të interesuar për këtë proces. Për këtë qëllim ka nevojë urgjente për të rifituar besimin tek komunitetet dhe qytetarët duke çrrënjësuar kleptokracinë e stabilizuar tashmë në këtë sistem!

Së katërti, shumë njerëz ndiejnë nevojën për një formë të re planifikimi dhe administrimi të territorit e më gjerë. Për shembull, kryeqyteti Tirana i referohet deri më sot një plani urbanistik, i cili jo vetëm është hartuar përpara pothuaj 20 vitesh, por është konceptuar në kohën e një sistemi social-ekonomik me logjikë krejtësisht tjetër. Kjo komplikohet më tej nga bumi i paparashikuar i ndërtimeve private, të cilat e kanë transformuar tërësisht Tiranën. Që nga viti 1989, kur u miratua plani rregullues i fundit, donatorë të ndryshëm kanë financuar të paktën 7-8 iniciativa planifikuese duke ndihmuar hartimin e planeve rregulluese, strategjike dhe specifike për rajonin dhe

qytetin e Tiranës<sup>71</sup>. Me përjashtim të një plani të hartuar nga Instituti Kombëtar i Urbanistikës në vitin 1993, dhe një studimi pjesor për qendrën e qytetit në vitin 2004, asnjë nga këto plane nuk ka marrë pëlqimin zyrtar nga Këshilli i Rregullimit të Territorit të Shqipërisë (KRRTRSH), dhe rrjedhimisht nuk ka pasur ndonjë impakt real mbi vendimet për të drejtuar dhe strukturuar rritjen dhe zhvillimin e qytetit dhe të rajonit më gjerë. Çështja është: A është kjo situatë produkt i mungesës së kapaciteteve, apo është e qëllimshme?

Pa përmendur faktin absurd që qeveria shqiptare i ka paguar këto konsulenca nga financime si donacion apo kredi (në këtë rast ato do të paguhen përmes taksave), çuditërisht ajo nuk ka “pranuar de jure” produktet finale të kësaj asistence, edhe pse ka rimbursuar për firmat e huaja të konsulencës paratë e shërbimit! Pa një plan rezervimi të tokës për qëllime zhvillimi (alternativë e ligjshme për nevojat e qytetarëve për strehim, biznes) është i pamundur kontrolli mbi territorin nga ndërtimet e paligjshme. Akoma më keq, pa pasur një plan, vizion zhvillimi në tërësi do të ishte e pamundur të parashikohen masat për mbrojtjen nga përmytjet dhe erozioni apo promovimin e hapësirave për zhvillim ekonomik, sipërfaqet e nevojshme për përpunimin e ujërave të zeza dhe të mbetjeve të ngurta, etj. Shkurt, pa një planifikim të qartë të territorit dhe aseteve, interesi publik në Shqipëri rrezikon të zhduket pak nga pak. Për këtë qëllim është e domosdoshme që autoritetet shqiptare të udhëheqin krijimin e një atmosfere barazie dhe kooperimi midis specialisteve të institucioneve vendëse dhe të huaj në mënyrë që të shmangët importimi artificial i ideve dhe të realizohet interpretimi i suksesshem i tyre në kushtet tona.

<sup>71</sup> Driscoll John, GSD, Universiteti Harward (SHBA), prezantim në konferencën Making Cities Work, Co-PLAN dhe ENHR, 2003.

Në përgjithësi ka një konsensus në idenë se planet janë të nevojshme për të parandaluar zhvillimet urbane infromale, për të mundësuar strehimin e të gjitha shtresave të popullsisë, si dhe për të siguruar një zhvillim social-ekonomik dhe ambientor të qëndrueshëm. Megjithatë në shumë vende akoma debatohet nëse këto plane duhet të jenë urdhëruese, shtrënguese dhe rregulluese, apo konsultuese, nxitëse dhe lehtësuese? Në Shqipëri, ku shoqëria është mjaft dinamike dhe shpejtësia e ndryshimeve është marramendëse, çështja qëndron në atë se si mund të hartohet një kornizë ligjore, që të përfshijë instrumente “kontrolli” dhe pjesmarrjeje, lehtësuese të cilat nuk frenojnë, por stimulojnë “motorin” ekonomik të qytetit. Që të dyja: veprimet me pjesëmarrje, lehtësuese, dhe elementet “frenuese” kanë nevojë për kohë dhe energji, por mbi të gjitha për kapacitete institucionale të cilat për momentin mungojnë në Shqipëri.

Duket qartë se procesi i planifikimit në Shqipëri kërkon të paktën konsultimin me të gjithë aktorët kyç. Nuk ka asnjë banor në Tiranë që nuk është i interesuar që shërbimet e infrastrukturës dhe ato sociale, transporti, gjelbërimi etj, të sigurohen brenda standarteve; që investimi, pasuria e tij e vogël apo e madhe të jetë e qëndrueshme; që apartamenti i blerë me shumë mundim të mos bëhet i pabanueshëm apo të humbasë vlerën nga një pallat i ndërtuar abuzivisht ngjitur me të; që investimet që bëhen të marrin në konsideratë ata dhe të ardhmen e fëmijëve të tyre. Çdo qytetar gëzon të drejtën për strehim normal; për të pirë ujë të pastër; për të qenë i informuar se ajri që thith nuk do t’ia shkurtojë jetën; për të ditur që ai, komuniteti dhe bashkia janë përgjegjës për mbeturinat që prodhohen; që ai të ecë i sigurt në rrugët e qytetit pa patur frikën që mund t’ia marrë jetën trafiku i çmendur i makinave, etj. Në këtë kuadër me të drejtë shtrohet

pyetja: deri në ç'pikë komuniteti i donatorëve do të vazhdojë të shqyrtojë “tentativa” (që nuk miratohen zyrtarisht) për të manaxhuar zhvillimet urbane të Shqipërisë, ndërkohë që vendi përjeton ende situatën e kaosit të “betonit dhe mercedesit”? Në përfundim, një gjë është e qartë: se zgjidhja do vija në radhë të parë nga vetë ne<sup>72</sup>.

## 2.5 PËRTEJ KRYEQYTETIT: QYTETET DYTËSORE<sup>73</sup>

Shqipëria paskomuniste karakterizohet nga një zhvillim i pabalancuar rajonal, ku bie në sy vecanërisht zhvendosja masive dhe gati kaotike e popullsisë drejt zonave urbane, dhe sidomos drejt kryeqytetit. Për fat të keq, gjatë një dekade e gjysmë nuk është menduar pothuaj aspak për këtë aspekt, dhe sot mund të thuhet me plot gojë se pothuaj gjithçka që ka ndodhur për mirë apo për keq në këtë vend, pothuajse është përqendruar kryesisht në kryeqytet, dhe maksimumi, në rajonin metropolitan përreth tij. Me gjithë përpjekjet e bëra tek-tuk, ka shumë pak për të thënë për zhvillimin e balancuar dhe të qëndrueshëm rajonal, apo për qendra të tjera të banuara, disi më pak të rëndësishme, por po me po aq rëndësi edhe në nivel kombëtar, si qendra vatërore zhvillimi, ku do të veconim qytete që ndërveprojnë

<sup>72</sup> Housing Department, Ministry of Public Works and Tourism, Tirana Albania, 1995: *Information on the new housing construction by the state and private sector in Albania during the transition years of 1992-1995*. Working paper, Tirana 1995

<sup>73</sup> Revista “Time”, UK, tetor 2006.

Shiko edhe artikuj të Besnik Aliajt në gazetën “Korrieri”, 2006.

në forma të ndryshme, si: Shkodra dhe Lezha, apo Kukësi dhe Dibra, në veri; Korca dhe Pogradeci në lindje; Elbasani, Tirana dhe Durrësi, apo Lushnja, Fieri dhe Berati në pjesën qendrore; Fieri dhe Vlora në jug-perëndim; apo Gjirokastra dhe Saranda në jug.

Me pak fjalë, Shqipëria nuk mund të jetë baraz me kryeqytetin, dhe zhvillimi i këtij vendi varet thellësisht edhe nga zhvillimi i këtyre qendrave urbane sekondare, një koncept që aktualisht shqetëson dhe mbizotëron në zhvillimin global. Në këtë kuadër aktualisht janë ndërmarre një sërë nismash për thellimin e decentralizimit, dhe rishikimin potencial të ndarjes territoriale administrative të vendit. Por që ky zhvillim të balancohet, ai ka nevojë për stimulimin e poleve të zhvillimit, të cilat shërbejnë në kuptimin e figurshëm si “magnete” për popullsinë, ekonominë dhe vetë zhvillimin. Lidhja e këtyre poleve me infrastrukturë komunikimi sa më të shpejtë i bën ato edhe më të qëndrueshme si qendra urbane. Në këtë këndvështrim bëhet me interes analiza krahasuese mbi tendencat botërore se si qendrat dytësore të banimit po transformohen përmes politikave të posacme demografike, ekonomike, fiskale dhe infrastrukurore në pika të rëndësishme për zhvillim rajonal e kombëtar. Natyrisht, kur flitet për Shqipërinë kemi të bëjmë me një shkallë modeste për shkak të përmasave të vogla të vendit. Kjo temë ka të bëjë me atë që rëndom e quajmë “policentrizëm”.

Së pari, na duhet të kujtojmë se gjysma e dytë e shekullit të kaluar ishte epoka e qyteteve të mëdha. Qytete si Londra, Nju-Jorku dhe Tokio tashmë përfaqësojnë mirazhe gjigante në imagjinatën njerëzore. Ato janë vende që njerëzit vazhdojnë ende t’i lidhin me fatin, famën dhe të ardhmen. Janë qytete që zotërojnë ekonominë dhe politikën kombëtare, po ashtu siç zotëron Tirana Shqipërinë. Në fakt, gjysma e dytë e shekullit

të kaluar ishte vërtetë epoka e megaqyteteve, aq sa numri i qyteteve me mbi 10 milionë banorë u rrit nga 2 në 20, sepse emra tashmë të famshëm si Rio, Meksiko ose Mumbai i janë bashkuar kësaj listë. Revista prestigjioze “Time” nënvizon se me gjithë respektin ndaj shkrimtarëve dhe skenaristëve të shumtë fantastiko-shkencorë, të cilët kanë parashikuar në veprat e tyre një të ardhme ku spikasin struktura gjigante urbane në rritje, në të vërtetë ky lloj zhvillimi “hollivudian” tashmë ka marrë fund! Ritmet tipike të rritjes së popullsisë për *megaqytetet* janë ngadalësuar nga diçka mbi 8% në vitet ‘80, në pothuaj 4% në 5 vitet e fundit, ndërkohë që sipas ekspertëve numri i tyre pritet të jetë i njëjtë në çerekshkullin e ardhshëm. Krahasimisht edhe pse në shkallë më të vogël, në Tiranë ritmet e rritjes së popullsisë në vitet 2000 kanë zbritur në 3-5%, ndërkohë që në vitet ‘90 kjo rritje ishte 7-9%. Me sa duket vitet që vijnë do t’i përkasin vendbanimeve të një shkalle më humane, ose sic quhen ndryshe raportet urbane të një shkalle më të vogël – *qytetet sekondare*.

Sidoqoftë, sic theksuam më lart, pas një viti, për herë të parë në historinë e njerëzimit në nivel global, mund të themi se në qytetet e gjithë botës do të jetojnë më shumë njerëz se në zonat rurale. Shqipëria gjithashtu klasifikohet në vendet me mbi 50% të popullsisë që jetojnë në zonat urbane. Me pak fjalë shekulli XXI do të jetë një shekull urban si për shumicën dërrmuese të botës, ashtu edhe për Shqipërinë. Por paralelisht me këtë fenomen, ka edhe një tendencë në rritje të zvogëlimit të popullsisë së tejngopur të qendrave të qyteteve. Pothuajse gjysma e banorëve të qyteteve në botë jetojnë në qytete metropolitane me më pak se gjysmë milioni banorë, të cilët njihen si “*qytete sekondare*”<sup>74</sup>.

---

<sup>74</sup> MRI, Metropolitan Research Institute: *The City Reader*, 2002. Shiko edhe artikuj të Besnik Aliajt në gazetën “Korrieri”, 2006.

Në Shqipëri kjo kategori qytetesh lëviz nga 50-150 mijë banorë. Këto lloj qendrash banimi po përjetojnë një eksperiencë bume demografik dhe ekonomik, duke u transformuar nga vendbanime të papërfillura dhe ish-periferi suburbane në pika vatërore rajonale; nga qendra argëtuese në qendra province, nga ferma të vogla rurale në qendra solide zhvillimi industrial dhe ekonomik, etj. Ndërmjet vitit 2000 dhe 2015 vlerësohet se qytetet më të vogla të botës (deri në 500 mijë banorë) do të rriten me 23% të popullsisë, ndërsa qytetet 1-5 milionë banorë do të rriten me 27%. E njëjta tendence vihet re edhe për qytetet sekondare shqiptare të sipërpërmendura me popullsi 50-150 mijë banorë, të cilat me gjithë rrjedhjen masive të popullsisë drejt kryeqytetit, po rifitojnë rritje relative demografike. Kjo tendencë globale, e pranishme edhe në Shqipëri, është rezultat i faktorëve të shumtë, ku dallohen veçanërisht: rritja drastike e tregut të pasurive të paluajtshme; ritmet në rritje të emigrimit ndërkombëtar; transportet me cmime me konkurruese; teknologjite e reja; dhe te faktit që gjenerata e cifteve me shumë fëmijë tashmë ka arritur moshën e pensionit.

Bazuar në një parashikim të fundit të OKB-së për të gjitha qytetet me popullsi më të madhe se 750 mijë banorë (bëjnë përjashtim vetëm dy qytete si Moska dhe Londra, të cilat për arsye të vecanta kombëtare vazhdojnë t'ia kalojnë me ritmet e rritjes rivaleve më të vogla sekondare), në të gjitha rastet e tjera janë qytetet sekondare ato që aspirojnë dhe realizojnë rritje më të madhe se “qytetet mëmë”. Rastet më tipike janë Toluza, Mynihu dhe Las Vegas, ose qytete që dikur ishin të panjohura për botën si Florianopolis (Brazil), Gaziabad (Indi), Goyang (Kore e Jugut) dhe Fokuoka (Japoni), por që shumë shpejt nuk kanë për të qenë më të panjohura. Dukuri të ngjashme por në përmasa modeste po ndodhin edhe në Shqipëri, si për shembull në Kamez, Fushë-Krujë, Shijak, Vorë, Golem, Ksamil, Divjakë,



etj., ndërsa ritmet e rritjes të disave prej tyre në dekadën e fundit janë përshpejtuar ndjeshëm.

Këto qytete anonime me rritje drastike po konkurrojnë seriozisht qytetet e mëdha të origjinës, aq sa sot nuk është cudi që Toluza rivalizon me Parisin për të pritur Lojërat Olimpike në vitin 2016, ose Fokuoka që sfidon për të njëjtën gjë qytetin mëmë, Tokion. Edhe në Shqipëri, Durrësi, Elbasani dhe deri diku Kamza konkurrojnë sot me Tiranën me avantazhet e tyre krahasuese, dhe duket se nuk do të jetë e largët dita që do të flitet seriozisht për këtë temë. Në të njëjtën vorbull ndodhen Vlora, Fieri, Lushnja dhe Berati.

Tendenca kryesore globale aktualisht është përqendrimi i qyteteve sekondare me rritje të shpejtë sidomos në vendet me ekonomi në zhvillim. Nga 150 qytetet sekondare më rritje më të shpejtë në botë, 55 të parat janë në Kinë, pasuar nga 12 të tjera në Indonezi dhe Indi. Ky fenomen po vihet re edhe në Europen Lindore<sup>75</sup>. Shqipëria përbën shembullin më tipik për këtë dukuri. Ndërsa në vendet e zhvilluara, edhe pse pozicionohen nga fundi i klasifikimit, mund të thuhet se qytetet sekondare të SHBA-së rriten shumë më shpejt se ato në Europë dhe Japoni. Kjo vjen pjesërisht edhe prej faktit se popullsitë kombëtare në këto vende janë në zvogëlim, ndërkohë që iu duhet të konkurrojnë ashpër me superfuqitë aziatike dhe amerikane. Qytetet sekondare në rritje në SHBA dhe Kinë po fryhen me ritme mbi 2%, ndërsa ato në Europë rriten me ritmin mesatar 0.5% dhe përbëjnë raste të rralla për kombe ku shumica e qyteteve kanë prirje zvogëlimi. Shqipëria përbën një model disi më radikal në Europë, pasi ka karakteristikat e një vendi në zhvillim.

<sup>75</sup> Aliaj, Besnik, artikuj në gazetën "Shekulli" dhe "Albania", 2003-2005. Shiko edhe Lynch, Kevin: The Good City Form, 2000.

Emergjenca e qyteteve sekondare në botë ka pasur një tendencë natyrore nga vetë sukcesi i mëparshëm i megaqyteteve, nga të cilat ato kanë lindur. Gjatë viteve '90, patën shpërthim aglomerimet urbane në funksion të shpërthimit edhe të tregjeve globale. Kjo ishte veçanërisht tipike për zonat metropolitane me industri “të teknologjisë së lartë” ose ato “bazuar tek njohuritë”, si p.sh., financat, sistemi bankar, mediumet (mjetet) elektronike të komunikimit, etj., që dëshmohej veçanërisht me rilindjen e Nju-Jorkut dhe Londrës, ose me shpërthimin e rritjes së Shangait dhe Hong-Kongut. Në këto *megaqytete* përfitimet janë padyshim më të mëdhatë; bankat janë bërë edhe më të pasura, ndërsa pasuritë e patundshme i kanë rritur vlerat vitet e fundit në mënyrë drastike. Rezultati është ajo që demografi amerikan William Frei e përkufizon me konceptin e “*qyteteve të rrethuar*”, siç janë aktualisht Nju-Jorku, Londra, Tokio të cilat janë bërë praktikisht të pabanueshme si në qendër, ashtu edhe në periferi të metropolit, përveç atyre që konsiderohen super të pasur<sup>76</sup>. Fenomen të ngjashëm edhe pse në përmasa modeste kemi në Tiranë dhe në rajonin përreth saj deri në Durrës, por sidomos në qendrën e saj brenda unazës, ku vlera e pasurive të paluajtshme në 5 vitet e fundit është dy-trefishuar, ndërsa cmimet e të njëjtave mallra dhe shërbime janë rritur seriozisht në krahasim me qytetet sekondare.

Një reaktion për këtë fenomen ka qenë shtrirja dhe shpërndarja e mëtejshme urbane. Cmimet e larta në qendrat e qyteteve dhe në zonat tradicionale suburbane, i zhvendosin njerëzit drejt qendrave të banuara sekondare disi më në distancë, të cilat kërkojnë lëvizje ekstreme për në qendrat e mëdha metropolitane. Kjo është arsyeja që në rajonet kryesore

<sup>76</sup> Lynch, Kevin: *The Good City Form*, 2000.

Shiko edhe Osborne, D., dhe Gaebler, T., 1992: *Reinventing Government: how the entrepreneurial spirit is transforming the public sector*, Reading: Addison-Wesley, 1992.

metropolitane amerikane, koha mesatare e udhëtimit është dyfishuar në 90 minuta gjatë 15 viteve të fundit, duke i bërë zonat njëherë e një kohë rurale, në fjetore për fuqinë punëtore që punon në qendrat e metropoleve fqinje. Tashmë Las Vegas është bërë një lloj qyteti sekondar për Los Angelesin, dhe ka mjaft njerëz që udhëtojnë 6 orë në një drejtim disa herë në javë. Edhe në Tiranë koha e udhëtimit është rritur nga 30 minuta para viteve '90, aktualisht në një mesatare prej 120-180 minutash, sidomos për zona si Kombinati, Sauku, Kamza, Vora apo Durrësi dhe Kruja, të cilat përdorin për fat të keq masivisht transportin privat<sup>77</sup>.

Dhe ndërsa lëvizja me udhëtime të gjata është tashmë një traditë në Japoni, ajo po bëhet një traditë në rritje edhe në Europë. Kështu për shembull, Brighton, dikur një lloj zone spontane argëtuese dhe plazhi, një orë me tren larg Londrës, sot është bërë një satelit i kësaj të fundit, sidomos për botën e artit dhe median. Në Shqipëri, Durrësi, Plazhi dhe Golemi po shndërrohen gjithnjë e më shumë në qytete satelite të kryeqytetit në funksion të zbavitjes dhe argëtimit. Mbetet problem ofrimi i shërbimeve që do t'i japë jetë këtyre qendrave jo vetëm në verë, por gjithë vitin. Atëherë çështja shtrohet përsë disa nga qytetet e ashtuquajtura sekondare përjetojnë bumin e rritjes demografike dhe ekonomike dhe disa të tjera dështojnë? Përgjigjja qëndron në aftësinë e këtyre qyteteve për të thithur energjinë e njerëzve dhe për të shfrytëzuar faktorët që i shtojnë bizneset jashtë megaqyteteve. Por, këtu nuk bëhet fjalë për zhvillimet e paqëndrueshme si ato që kanë ndodhur në disa vendbanime sekondare në Shqipëri. Kyçi kryesor për qytetet dytësore të suksesshme qëndron tek sigurimi i një transporti

<sup>77</sup> LMTF 1995, *Preliminary Structure Plan of Greater Tirana*, Land Management Task Force, Tirana, 1995 dhe 2002.

të shpejtë dhe cilësor, sidomos tek qendrat e mëdha tregtare dhe stacionet e lidhjeve ndërrubane, të cilave ende u mungon vëmendja e duhur në Shqipëri<sup>78</sup>.

Keshtu, Goyang sot është qyteti me rritje më të shpejtë në Korenë e Jugut thjesht sepse, përveç të tjerave, ka një lidhje të shpejtë 30 minutëshe me Seulën disamilionësh. Ndërkohë që disa qendra vatërore industriale të teknologjisë së informacionit në periferi të Delhit, kanë provokuar zhvillimin mjaft të shpejtë të Gaziabadit që shërben si qytet fjetore për punonjësit e kësaj industrie, të cilët udhëtojnë çdo ditë drejt kryeqytetit për në punë. Nuk ndodh ende kështu për fuqinë punëtore të Kamzës, e cila udhëton çdo ditë drejt Tiranës, apo për ata punonjës të Tiranës që udhëtojnë në verë drejt Durrësit e Elbasanit dhe anasjelltas. Lidhja e këtij rajoni me tren të shpejtë është një instrument nxitës mjaft pozitiv zhvillimi për ekonominë e gjithë kësaj megastrukture urbane, por sidomos për qendrat sekondare të banimit. Ndërkohë në Europë linjat ajrore me kosto të ulët i kanë dhënë një jetë të re një numri kryeqendrash provinciale që nga Bolonja në Glasgou. Agjentët e pasurive të paluajtshme vlerësojnë se çdo lidhje e re ajrore në një qytet të caktuar ndikon në mënyrë të menjëhershme në rritjen çmimeseve të këtyre pasurive të paktën me 30%<sup>79</sup>. Edhe në Azi numri i udhëtimeve të shkurtra me cmime të ulëta po rritet nga dita në ditë. Në se kjo do të ndodhte edhe në Shqipëri, të paktën aeroportet e Kukësit dhe Sarandës pritet t'i jepnin zhvillim të ndjeshme këtyre qyteteve pa folur për rajonet përreth tyre.

<sup>78</sup> Vejsiu, Ylli., dhe Misja, Vladimir., 1996, *Aspects of Demographic Development in Albania*, Conference paper, Tirana, August 1996.

Shiko edhe Aliaj Besnik: artikull tek Gazeta Korrieri, 2006.

<sup>79</sup> UNDP: *Human Development Report*, World Report, New York, 2006!

Një tjetër faktor i rritjes së qyteteve sekondare në botë është decentralizimi i punës, që inkurajohet në një shkallë të madhe nga teknologjitë e reja. Ndërkohë që aktualisht shumica e marrëveshjeve financiare bëhen më shumë se kurrë në kryeqendra si Londra dhe Nju-Jorku, tashmë është më se e qartë se shumë nga punët në rritje të industrisë së shërbimeve, si ato bankare, argëtimit dhe teknologjisë së lartë sot bëhen në Dubai, Las Vegas, Talin, Delian apo Keip Taun, të cilët cilësohen nga ekspertet si “yje në rritje”. Këto qytete jo vetëm që kanë përmirësuar infrastrukturën e tyre të internetit, por shpesh kanë zhvilluar parqe industriale dhe teknologjike ose universitete të cilat po thithin talentet që popullojnë industrinë e tyre në rritje. Ndërsa në Shqipëri, Tirana mbetet kryeqyteti bankar dhe akademik i vendit, për qytetet sekondare mbetet të investojnë më shumë në infrastrukturën virtuale dhe reale, në parqet e tyre industriale dhe zonat turistike, etj. Korca dhe Pogradeci mund të ofrojnë shumë bashkërisht, si për sezonin turistik veror, ashtu edhe në dimër. Ndërkohë Kukësi dhe Dibra mund të demonstrojnë mjaft mirë kapacitetet e tyre turistike dhe malore, duke shërbyer edhe si urë në raportet me Kosovën e Maqedoninë. Saranda me investimet e fundit në infrastrukturë, turizëm dhe arsim mund të shndërrohet gradualisht në një nga 2-3 portat kryesore hyrëse në Shqipëri, dhe balancë me Korfuzin.

Në Francë Montpelje është një rast tipik i decentralizimit urban. Deri në vitin 1980, ky qytet ishte më shumë një “fshat” i madh mesdhetar, por që kishte një universitet mjaft të fortë edhe me emër, shumë vila joshëse, dhe një fabrikë për prodhimet elektronike IBM. Sapo u ndërtua hekurudha trenit të shpejtësisë së lartë, një fluks i madh parizienësh filluan të dynden për pushime në week-end. Disa prej tyre natyrisht që

blenë shtepi, duke krijuar një masë kritike profesionistësh të klasës së mesme shfrytëzonin rregullimet fleksible të orareve të punës, duke punuar 3 ditë në Paris dhe 2 ditë të javës në Montpelje<sup>80</sup>. Menjëherë pas kësaj kompanitë e mëdha filluan të hedhin vështrimin mbi këtë qytet, dhe për këtë arsye një numër firmash prodhimesh elektronike dhe mjekësore mbërriten në rajon. Për këtë arsye IBM-ja filloi të investojë me shumë në shërbime në qytet. Në përgjigje ndaj fluksit të profesionistëve që po sistemoheshin në qytet, qyteti filloi investimet në mjediset çlodhëse dhe argëtuese, përfshirë një opera, si dhe tramvaj për të dekurajuar trafikun në qendër të qytetit. Rezultati është krijimi i një qyteti dhe shoqërie kozmopolite që ndryshojnë tërësisht nga ai i disa viteve më parë.

Tashmë është shumë më e lehtë për qytetet sekondare të ndërtojnë ekonomi që mbështeten në burimet e kapacitetet lokale, dhe janë të pavarura nga megaqytetet, në një kohë kur kompanitë dhe firmat kryesore prodhuese po përpiqen të shmangin problemet e krijuara në qendrat kryesore urbane. Me sa duket, pasi qyteti arrin një madhësi të caktuar, atëherë edhe produktiviteti dhe suksesi i tij nga pikpamja ekonomike, fillojnë të bien. Për shtetet me popullsi të madhe ky kulm arrin 6 milionë, ndërsa për vendet e vogla si Shqipëria ky limit është dicka mbi gjysmë milioni banorë. Pas kësaj kostot e të mirave, e pasurive të paluajtshme, e transportit, dhe kaosit të krijuar krijojnë një situatë në të cilën qendra e qytetit mund të jetë një vend i mrekullshëm, por kryesisht për elitat, sepse lagjet e tjera të qytetit bëhen gjithmonë e më të vështira për të jetuar dhe punuar. Një shembull tipik i kësaj situatë është Parisi dhe revoltat e vitit 2005 në lagjet me emigrantë. Por edhe Tirana

<sup>80</sup> Aliaj, Besnik, artikuj në gazetën "Korieri", 2005.

Shiko edhe World Bank 1991, *Urban Policy and Economic Development: An Agenda for 1990s*, Washington DC, 1991.

nuk mbetet larg me konfliktet e krijuara në Laprakë, Sauk dhe Bathore.

Ndërkohë demokratizimi i jetës, tashme ka krijuar shanset që edhe qytetet më të vogla të kenë akses ndërkombëtar dhe mjedise komode. Kjo do të thotë se njerëzit nuk kanë më pse të zgjedhin midis kulturës dhe kaosit të qyteteve të mëdha, dhe lehtësisë e mërzisë së zonave të tjera të banuara. Kultura pseudoeuropiane e stilit të kafeneve tashme ka shpërthyer dhe është e pranishme kudo si në qytetet sekondare të amerikës edhe ato të Europës<sup>81</sup> (kujto zonën e Bllokut në Tiranë, apo atë të Plazhit në Durrës). Por kjo kulturë tërheq miliona turistë vetëm atje ku vec këtyre është menduar të ndërtohen muzeume, terrene sportive, ngrehina simpatike turistike, apo qendra qytetesh të rinovuara. Njerëz në gjendje gjithnjë e më të mirë ekonomike po synojnë të blejnë pasuri të paluajtshme, sidomos atje ku mjedisi është më i pastër, më natyror, dhe peizazhi i pakundshoqshëm dhe sa më original. Për këtë të fundit Shqipëria duket se është vonë.

Ndërkaq, emigrantët po luajnë një rol gjithnjë e më të madh. Me kalimin e kohës shumë prej tyre po kalojnë nga niveli i varfërisë dhe krahut të lirë të punës drejt një shtrese sociale me të ardhura normale. Kështu në Britaninë e Madhe, emigrantët nga Europa Lindore, dekadën e fundit kanë ndikuar të rigjallërojnë dhe integrojnë më mirë në lagje të ndryshme të kryeqytetit dhe të qyteteve bregdetare, rajone ku ka më shumë nevojë për punonjës bujqësie, ndërtimi, apo shërbime të nivelit të ulët. Në këtë mënyrë ata po i riinvestojnë të ardhurat për “shtëpitë e pleqërisë” edhe në vendet e tyre të origjinës, dhe këtë e bëjnë jo domosdoshmërisht në Pragë, Warshavë apo Tiranë, por në Bërno, Krakov, apo Durrës. Për këtë arsye vlerësohet se në pak

<sup>81</sup> World Bank 1993, *Housing. Enabling Markets to Work*, World Bank Paper, 1993. Shiko edhe artikuj të Besnik Aliaj në gazetën “Korrieri”, 2006.

vite mbi 60 qytete sekondare të Europës Lindore do të jenë me mbi 500,000 banorë dhe do të jenë mjaft hirplotë jo vetëm për njerëzit, por edhe për firmat dhe investitorët privatë<sup>82</sup>. Në Shqipëri llogaritet se të paktën 7-8 qytete sekondare do të kenë minimumi 100-200 mijë banorë në fund të dekadës.

E gjitha kjo dëshmon se qytetet sekondare nuk kanë për të qenë më të vogla. Në fakt mjaft vende po e yshtin vetë qëllimisht rritjen e këtyre qendrave të banuara. Fushata kineze “Go West” për shembull, po inkurajon biznese dhe investime drejt qyteteve më të vogla në brendësinë kontinentale të vendit. Italia, nga ana e saj, po i nxit qytetet që funksionojnë si pika ndërlidhëse për flukset turistike në qytetet e afërta dhe më potenciale për të plotësuar njëri-tjetrin nga pikëpamja ekonomike dhe kulturore. Edhe në Shqipëri fushata e inkurajimit të zhvillimit të parqeve industriale apo ajo qyteteve turistike me 24 orë shërbime, po shkon drejt kësaj rruge<sup>83</sup>. Nga ana tjetër, ekzistojnë edhe rreziqe, dhe më keq do të ishte e paleverdshme inefficente që qendrat e banuara pa pasur një qendër të caktuar, si në rastin e Nju-Xhersit në SHBA. Prandaj një nga kartat më të forta kundër këtij rreziku është ndërthurja e “aromës” vendore me elementet më të domosdoshme të marra nga përvoja botërore e këtyre qyteteve. Decentralizimi i vendimmarrjes si një tendencë mbarëbotërore, ka krijuar shanse edhe për qytetet sekondare që gjithnjë e më shumë të dizenojnë dhe ndërtojnë në mënyrë të pavarur të ardhmen e tyre. Është padyshim epoka e qyteteve sekondare, ndaj shpresojmë që ato të mos e shpërdorojnë këtë shans!

---

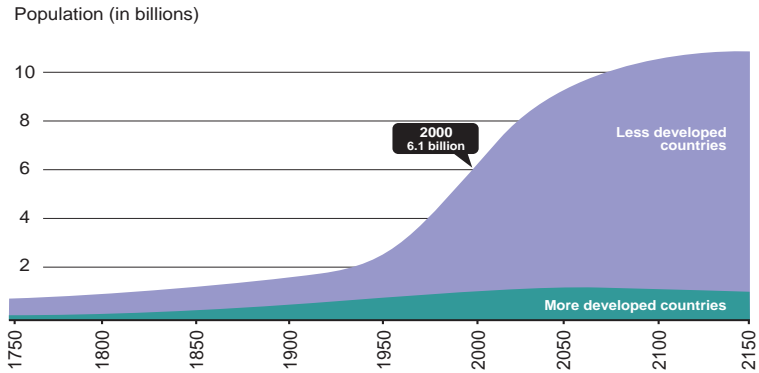
<sup>82</sup> World Bank 1991, *Urban Policy and Economic Development: An Agenda for 1990s*, Washington DC, 1991 dhe 2001.

<sup>83</sup> Programi i Qeverisë Shqiptare, 2005-2009!



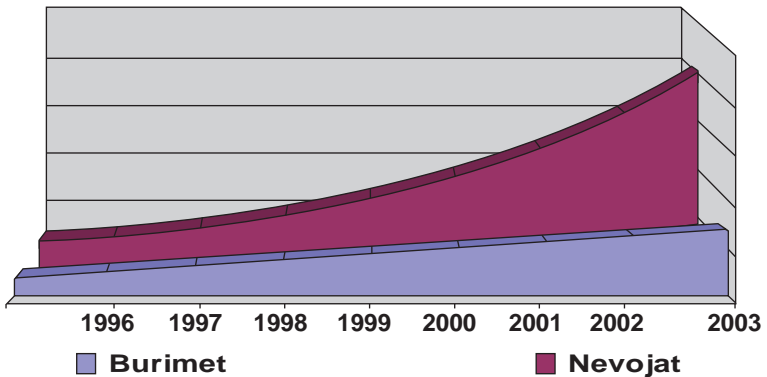
*Të dhëna mbi rritjen e popullsisë urbane globale sipas UN*

## RRITJA E POPULLSISË BOTËRORE 1750-2150



Burimi: United Nations, *World Population Prospects, The 1998 Revision*; and estimates by the Population Reference Bureau

*Diferenca në rritje midis mundësive të burimeve dhe nevojave sipas UN*



Burimi: Co-Plan 2003

## MISTERI I GJASHTË



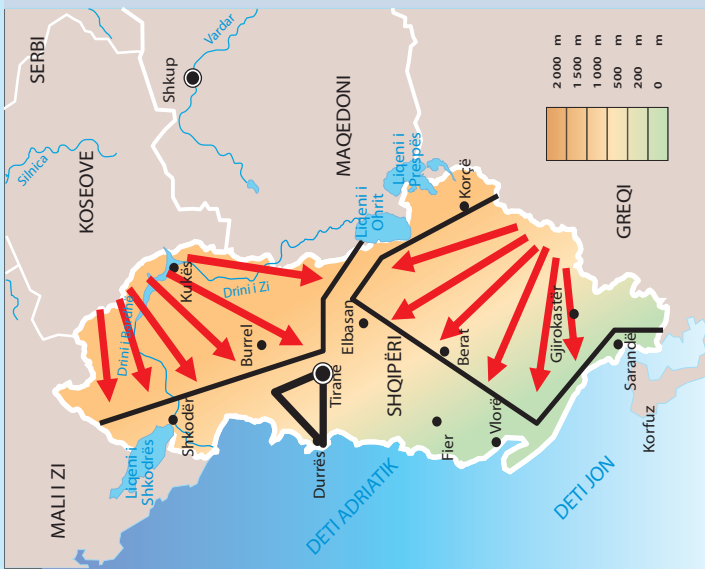
Fotot dëshmojnë të njëjtën zonë në Kajro, Egjypt gjatë fazave të urbanizimit dhe densifikimit.  
Burimi: Claudio Acioly, IHS Rotterdam



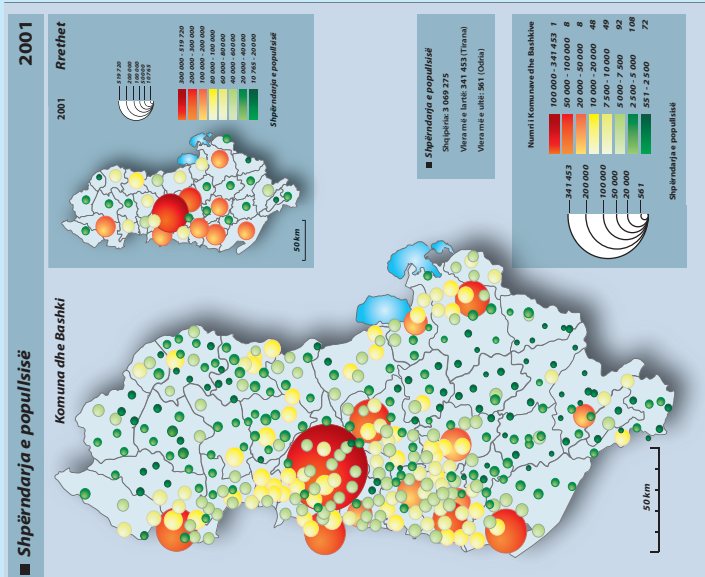
Foto nga Brazili dhe India ku densifikimi dhe mbipopullimi i qyteteve ka provokuar probleme urbane-mjedisore në rritje.  
(Burimi: C. Acioly, IHS, Rotterdam Holande)



# Tendenca të Urbanizimit në Shqipëri 1990-2004



Burimi: Co-PLAN 2003



Burimi: INSTAT 2002



### 3. TEZA MBI NDARJEN ADMINISTRATIVE TË TERRITORIT <sup>84</sup>

Vitet e fundit është pjekur gjithnjë e më shumë opinioni se Shqipëria ka nevojë për një reformë të thellë administrative dhe territoriale në funksion të një qeverisjeje më të mirë të vendit. Iniciativat në këtë drejtim nuk kanë munguar, por këto iniciativa janë bllokuar ndoshta edhe për shkak të mungesës së vullnetit, ose nga fakti që ky debat shpesh politizohet sepse për fat të keq bëhet i prekshëm në interesa. Ky kapitull kërkon të hedhë dritë mbi disa shina potenciale të reformës për planifikimin dhe administrimin e territorit.

Së pari, duhet të theksojmë së hapja e një teme diskutimi të tillë ka si domosdoshmëri nevojën për të nisur një *debat* sa më të gjerë dhe të zhveshur nga emocione politike ose interesa të ngushta ekonomike në mënyrë që të merret një vendim sa më konsensual dhe i qëndrueshëm në funksion të zhvillimit eficient të vendit. Në këtë këndvështrim, disa nga *objektivat* thelbësorë të reformës administrative territoriale duhet të synojnë: 1) stimulimin e qeverisjes së mirë dhe të shtetit

---

<sup>84</sup> Aliaj, Besnik, gazeta "Shekulli", Tiranë, Prill 2005.

Komiteti i Orientimit të Politikave 2005, dhe Programi i Qeverisë Shqiptare, 2005-2009.

ligjor përmes rritjes së efikasitetit dhe efektivitetit të administratës publike dhe një planifikimi dhe administrimi më të mirë të territorit; 2) realizimi në praktikë i decentralizimit (transferim vertikal) dhe dekoncentrimit (transferim horizontal) të pushtetit, kompetencave dhe financave drejt komuniteteve dhe autoriteteve vendore, etj; 3) vendosja e qytetarit të thjeshtë dhe të grupeve në nevojë në qendër të përfitimeve që do të burojnë nga reforma; 4) stimulimi i transparencës, pjesëmarrjes dhe gjithëpërfshirjes maksimale në vendimmarrje.

Dekadën e fundit është folur shumë për decentralizimin. Pas një fillimi të suksesshëm në hartimin e reformës, kjo e fundit ka ecur me një shpejtësi tepër të ngadaltë, kryesisht si pasojë e mungesës së vullnetit politik<sup>85</sup>, megjithë disa përpjekje të bëra nga ministria e linjës që mbulon problematikën e planifikimit të territorit, mjedisit apo turizmit. Tashmë realizimi i plotë i kësaj reforme është një domosdoshmëri urgjente për të korrigjuar mënyrën e mbrapshtë se si ushtrohet kontrolli mbi burimet financiare dhe materiale të vendit, dhe mbi të gjitha për të korrigjuar shpërndarjen e padrejtë dhe klienteliste të këtyre burimeve, bazuar në situatën dhe kushtet e krijuara sidomos për shkak të lëvizjes së lirë të popullsisë dhe të procesit dinamik të urbanizimit.

Sidoqoftë, në një vend si Shqipëria, decentralizimi është vetëm gjysma e punës për të shkukur efektet negative të praktikave centralizuese të trashëguara nga e kaluara. Efektet e plota të decentralizimit do të materializoheshin vetëm nëse do të ndërmerrej edhe një hap tjetër thelbësor, që është *dekoncentrimi* i pushtetit. Dekoncentrimi i pushtetit zakonisht

---

<sup>85</sup> Raporti i progresit të Këshillit të Europës dhe i Qeverisë Shqiptare, shkurt 2005.



bëhet në vende që me të vërtetë i janë blatur nevojës për të evidentuar qartë dhe në mënyrë transparente para opinionit publik strukturat politike dhe ekonomike që zotërojnë realisht shoqërinë, dhe sidomos mënyrën se si këto struktura politike ushtrojnë kontroll mbi burimet e prodhimit dhe shpërndarjen e mirëqenies. Kjo do të rriste kontrollin e interesit publik mbi prodhimin dhe shpërndarjen e burimeve të mirëqenies, duke lehtësuar verifikimin e menyrës se si kontrollohen flukset e burimeve materiale dhe financiare ndërmjet tregjeve të ndryshme në vend dhe eficientë e konvertimit të këtyre burimeve nga tregjet ekonomike në ato politike<sup>86</sup>.

Dekoncentrimi i pushtetit do të realizonte një balancim më të mirë midis koncentrimit dhe dekoncentrimit të popullsisë, duke ndihmuar për të përcaktuar nivelin e urbanizimit në të ardhmen (sa do te jetë ky, 50 apo 70%); kohëzgjatjen e këtij procesi (15-30 vjet), si dhe ritmin e tij. Dekoncentrimi do t'i shërbente më mirë edhe vetë balancimit të zhvillimit rajonal përmes krijimit të një fondi të vecantë të qeverisë qendrore dhe një koncepti të ri për qeverisjen rajonale dhe ndarjen territoriale. Kjo situatë do të favorizonte orientimin e proceseve demografike dhe ekonomike në vend, me instrumente zhvillimi in/de-kurajuese, dhe stimulimin e decentralizimit të forcave me karakter ekonomik, teknologjik e gjeopolitik, të cilat krijojnë mirëqenie për shoqërinë dhe interesin publik.

Dikush mund të këtë rezerva ndaj dekoncentrimit në një vend të vogël si Shqipëria me argumentin e shtimit të burokracisë me një nivel më shumë. Në fakt këtu flitet për prezencën më të afërt të shtetit me qytetarët, sidomos në

<sup>86</sup> Shiko edhe Hall, Derek., 1990: *Chapter Eight: Housing Policy in Albania*, at *Housing Policies in Eastern Europe and Soviet Union*, London, 1990.

rajonet ku ka më shumë nevojë për këtë prani. Vetë shkalla e dekoncentrimit në vend mund të ketë nivele të ndryshme dhe zgjedhja e këtij niveli natyrisht është politike, por në thelb ky transferim horizontal pushteti duhet të përcaktohet nga tre faktore<sup>87</sup>: Së pari, faktorët joekonomikë, si: demografia (densiteti i popullsisë dhe i zhvillimit); madhësia e vendit; dhe topografia. Së dyti, faktorët ekonomikë, p.sh., funksioni parësor i vendit (bujqësor, industrial, turistik, etj); marrëdhëniet midis sferave të prodhimit; dhe tipi, niveli i teknologjisë, infrastrukturës e shërbimeve. Dhe së treti, nga shpërndarja e investimeve në vend.

Në fakt po të studiojmë historinë e qeverisjes në Shqipëri, do të vëmë re një handikap që është krijuar gjatë viteve të ekonomisë së centralizuar dhe që sot kalohet në heshtje. Kjo pengesë ka të bëjë pikërisht më koncentrimin, një nga karakteristikat më të sofistikuara të centralizimit të pushtetit në Shqipëri gjatë viteve të diktaturës komuniste. Kjo solli eliminimin e një prej niveleve më të rëndësishme balancuese të qeverisjes, atë rajonale. Diktatura jo vetëm e centralizoi, por edhe e koncentroi pushtetin. Si pasojë e saj sot vendi ende vuan nga sëmundja e përqendrimit të tejskajshëm të pushtetit dhe zhvillimit në kryeqytet. Ky i fundit është i vetmi pol zhvillimi në vend, ndërsa rajone të tjera dikur të rëndësishme, sot nuk kanë aftësinë e nevojshme për të thithur investime dhe zhvillim, para së gjithash, sepse nuk kanë më si dikur një pjesë reale të instrumenteve, kapaciteteve dhe resurseve të pushtetit që sot mbahen me thonj dhe xheloz të madhe në Tiranë. Në se nuk duam që Shqipëria të jetë baraz me Tiranën, në se duam t'i

<sup>87</sup> Qemo, G., dhe Luci, E., 1983, The Improvement of Planning for the Territorial Distribution of Productive Forces and Problems which Emerge in this Field. Conference paper, Tirana, 1983.

japim një shans edhe viseve të tjera të vendit me resurse të lakmueshme, reforma e vërtetë duhet të fokusohet paralelisht jo vetëm tek decentralizimi *vertikal* drejt pushtetit lokal, por edhe nga dekoncentrimi *horizontal* i pushtetit drejt 3-4 rajoneve tipike të vendit, sipas të cilave mund të riorganizohet gjithë territori i Republikës së Shqipërisë<sup>88</sup>.

Kështu gjatë periudhës së Perandorisë Otomane, territoret shqipfolëse gjatë reformës administrative të vitit 1830 u organizuan në 9 pashallëqe (Manastir, Janinë, Shkodër, Prizren, Prishtinë, Shkup, Vranje, Leskovci), të cilat në fakt ishin veçse rajone me autonomi qeverisëse. Edhe gjatë reformave të Tanzimatit ndarja administrative u bë në 4 rajone autonome qeverisëse (*vilajetet* - Shkodër, Kosovë, Manastir, Janinë), secila prej të cilave kishte disa *sanxhaqe* (ekuivalent me qarqet sot); dhe një sërë *kazash* (ekuivalent me rrethet). Gjatë periudhës së Mbretit Zog ka patur një sërë reformash në vitet '20-'30, ku në thelb u krijuan 9 prefektura (rajone) me disa nënprefektura (qarqe) secila, pa folur për bashkitë e komunat (me disa fshatra secila) në nivel lokal<sup>89</sup>.

Gjatë periudhës së ekonomisë së centralizuar, fillimisht u trashëgua për inerci një ndarje administrative e ngjashme me atë të Mbretit Zog. Kështu ndarja administrative deri në vitin 1960 përbëhej nga 9 qarqe (rajonet) të cilat përfshinin disa rrethe, lokalitete dhe këshilla fshatrash secila. Reforma e ndarjes administrative pas vitit 1960 eliminoi përfundimisht *rajonin*, dhe u mjaftua me krijimin e 25 rretheve, të cilat përfshinin qytete, këshillat e bashkuara dhe këshillat e fshatrave.

<sup>88</sup> Aliaj, Besnik., 1996: *A Qualitative analysis of Albanian Local Government*, Paper UMC, Rotterdam, 1996.

<sup>89</sup> Akademia e Shkencave, Republika e Shqipërisë: *Fjalori enciklopedik*, 1985 dhe 2005.

Më tej riorganizimi i pushtetit lokal dhe i ndarjes administrative në vitin 1993 u bë në bazë të 12 *prefekturave*, 36 *retheve* dhe rikrijimit të nivelit të parë të qeverisjes vendore: të *komunave* dhe *bashkive*. Kushtetuta e vitit 1998 evoluoi konceptin e rretheve kundruall qarqeve, por përsëri qeverisja rajonale mbeti e pastrukturuar. Madje edhe institucioni i qarkut që pjesërisht mbulon funksione të një qeverie deri diku rajonale, mbetet i pakonsoliduar, i paqartë dhe nuk ka mandat dhe detyrë të specifikuar mirë. Ky është një faktor që ka kontribuar për një situatë të turbullt në këtë nivel të qeverisjes dhe për mungesën e plotë të urave lidhëse dhe kordinuese të zhvillimit në nivel lokal. Përpos dëmtimit të funksionit të qeverisjes rajonale, ndarjes aktuale administrative i mungon dëshpërimisht edhe lidhja me territorin, në aspektin e *ekosistemeve*, gjë që ka stimuluar shkatërrimin fatal të mjedisit dhe ka stimuluar kaosin urban. Kjo pasqyrohet qartësisht tek mungesa e ndjeshmërisë ndaj kontrollit për territorin dhe ndaj efekteve e pasojave dytësore të planifikimit dhe zhvillimit. Mbi të gjitha ndarjes aktuale administrative i mungon lidhja organike me potencialet dhe burimet e pellgut ujëmbledhës në funksion të zhvillimit ekonomik rajonal dhe lokal. Me poshtë hidhen disa hipoteza se si mund të korrigjohet kjo situatë.

**Hipoteza 1: Rajonalizimi sipas standardeve të BE-së<sup>90</sup> -** Krijimi i 3-4 rajoneve qeverisëse në vend me polet përkatëse të zhvillimit në qendër. Këto rajone duhet të krijohen në përputhje me konceptin e rajoneve të BE-së (të paktën 800,000 banorë) mbi bazën e kritereve të pranuarra gjerësisht. Ky është një hap kyç në integrimin e vendit në BE, pasi dihet që në të ardhmen financimet e BE-së do të jepen mbi baza konkurruese,

---

<sup>90</sup> Referuar: Orientime territoriale dhe të Planifikimit të Territorit të BE-së, botim i Co-PLAN, 2004!

duke synuar drejtpërdrejtë rajonet dhe jo qeverinë qendrore. Disa nga parimet e ndarjes mund t'i referohen problematikës së zhvillimit, nivelit social-ekonomik, shkallës së aksesit e infrastrukturës, etj. Disa nga polet e mundshme të zhvillimit mund të jenë: 1) Shkodër-Lezhë me impakt edhe në Podgoricë-Mal i Zi; 2) Kukës-Peshkopi me impakt edhe në Dibër-Maqedoni dhe Gjakovë-Prizren, Kosovë; 3) Korçë-Pogradec me impakt edhe në Struge-Ohër, Maqedoni; 4) Gjirokastër-Sarandë me impakt në Korfuz dhe Janinë, Greqi; 5) Vlorë-Fier-Lushnjë-Berat me impakt edhe në Pulia, Itali; 6) Durrës-Krujë-Tiranë-Elbasan një metropol që impakton rajonin e Ballkanit në tërësi.

**Hipoteza 2: Sipas sistemit data-base të INSTAT<sup>91</sup> -** Ky sistem është krijuar në fakt nga INSTAT, i cili për arsye rastësore ose qëllimisht praktike-shkencore e ka ndarë vendin në 4 rajone me qëllim mbledhjen dhe krahasimin e të dhënave, duke u mbështetur tek niveli i zhvillimit dhe funksionit ekonomik, dhe tek ngjashmëria historike-kulturore. Kështu sipas këtij institucioni, janë krijuar 4 rajone: 1) Rajoni Verilindor; 2) Rajoni Jugor; 3) Rajoni Qendror-Bregdetar; 4) dhe Rajoni Durrës - Tiranë.

**Hipoteza 3: Sipas parimit të Pellgjeve Ujëmbledhëse<sup>92</sup> -** Bazohet në parimin e pellgjeve ujëmbledhëse (Shqipëria ka 7 të tilla) që respekton maksimalisht lidhjen me territorin dhe resurset natyrore, si dhe mbrojtjen e ekosistemeve. Sipas kësaj skeme, mund të krijohen 3 rajone që përafrohen shumë me konceptin dhe orientimet e BE-së për nga numri i popullsisë, si

<sup>91</sup> Referuar metodologjisë së sistemit të monitorimit dhe data-base të informacionit, INSTAT, Instituti Kombëtar i Statistikave.

<sup>92</sup> Referuar Besnik Aliaj dhe Komiteti i Orientimit të Politikave, artikull Gazeta Shekulli, prill 2005

dhe nga ndjeshmëria ambientore. Sipas kësaj skeme, qeverisja rajonale (përfshirë edhe prefektin) mund të organizohet sipas parimit të dekoncentrimit dhe të pellgut ujëmbledhës. Qarqet mund të organizohen thjesht sipas parimit të pellgut ujëmbledhës. Ndërsa bashkitë e komunat ruajnë parimin i ndarjes administrative aktuale, por lenë të hapur mundësinë e bashkimit dhe të shkrirjes me vullnet nga poshtë.

Natyrisht, ekzistojnë edhe mjaft *hipoteza të tjera*, si p.sh.: ndarja fizike e vendit në 4 rajone gjeografike; ndarja e vendit sipas problematikave, fushave si bujqësia dhe pjelloria e tokës, etj.

Në përfundim mund të thuhet se qeverisja në Shqipëri, sipas kësaj skeme të propozuar ku riprezantohet koncepti i *qeverisjes rajonale* përmes dekoncentrimit të pushtetit, do të mund të funksionojë në 4 nivele<sup>93</sup>: **Niveli 1:** *qeveria qendrore* trajton hartimin dhe koordinimin e politikave kombëtare. **Niveli 2:** *qeveria rajonale* trajton hartimin, dhe miratimin e politikave rajonale, plus kontrollin e politikave lokale. **Niveli 3:** *qeverisja lokale e nivelit të dytë* trajton koordinimin e politikave lokale, plus negocimin e konflikteve. **Niveli 4:** *qeverisja lokale e nivelit të parë* trajton hartimin, miratimin dhe zbatimin e politikave lokale. Argumentet se shtimi i një niveli do të shtonte burokracinë nuk janë bindëse, pasi kompetencat do të transferohen gjithnjë e më shumë poshtë, ndërsa numri absolut i institucioneve të qarqeve dhe prefekturave do të reduktohet për ta afruar qeverinë më shumë me qytetarin, për ta bërë atë më të vogël, më pak të kushtueshme dhe më të mirëpaguar.

<sup>93</sup> Referuar Besnik Aliaj dhe Komiteti i Orientimit të Politikave, artikull Gazeta 'Albania' dhe 'Shekulli', Tiranë, prill 2005

### 3.1 MODERNIZIMI I PLANIFIKIMIT DHE ADMINISTRIMIT TË TERRITORIT<sup>94</sup>

Në një vend si Shqipëria ku buxhetet dhe asetet publike janë të limituara, marrin një rëndësi të dorës së parë politikat e administrimit të territorit dhe legjislacioni përkatës. Që pas Luftës së Dytë Botërore, Shqipëria ka qenë një nga vendet e vetme në Europë që nuk ka patur një politikë të zhvillimit hapësinor të territorit në nivel kombëtar. Ndryshimet e fillimit të viteve '90 e deri më sot nuk sollën përmirësime në këto fusha. Kjo shpjegon deri diku edhe situatën aktuale kaotike të zhvillimeve informale në vend. Me qëllim që të dilet nga ky qerthull zhvillimi të paqëndrueshëm duhet filluar së pari nga rikonceptimi i kompetencave në planifikim. Këto kompetenca mund të organizohen në katër nivele.

**Niveli i parë** - është *qeveria qendrore*, e cila: 1) drafton legjislacionin, normat dhe standardet e planifikimit dhe të zhvillimit ekonomik-territorial; 2) harton, monitoron dhe kontrollon politikat e zhvillimit kombëtar e territorial; 3) dhe mbi të gjitha harton planin hapësinor të të gjithë territorit të Republikës së Shqipërisë.

**Niveli i dytë** - është *qeveria rajonale*. Ky nivel i qeverisjes në Shqipëri nuk ekziston dhe duhet organizuar nga e para. Në koncept ky nivel është krah i qeverisë qendrore në nivel rajonal e lokal, emërohet nga Qeveria, dhe ka një buxhet të deleguar. Kompetencat rajonale në planifikim mund të përfshijnë: 1)

<sup>94</sup> Aliaj, Besnik dhe Komiteti i Orientimit të Politikave, Gazetat: "Albania", "Korrieri", "Shekulli" dhe "Metropol", Tiranë, Janar 2005.

ndihmën për qeverinë qendrore në grumbullimin e të dhënave dhe informacionit në nivel rajonal, përmes promovimit dhe zbatimit të konceptit “të qeverisjes elektronike”; 2) ndihmën për qeverinë në hartimin dhe miratimin e politikave të zhvillimit rajonal në funksion të zhvillimit lokal dhe kombëtar; 3) kontrollin dhe zbatimin e legjislacionit për qarqet, bashkitë dhe komunat; iv) balancimin e diferencave të trajtimit dhe zhvillimit të qarqeve; 4) bërjen e qeverisjes në tërësi me të aksesueshme për qeverisjen vendore dhe qytetarët.

**Niveli i tretë** - është *qarku*, i cili është edhe niveli i dytë i qeverisjes vendore, zgjidhet me votë të lirë nga të zgjedhurit lokalë, dhe mund të ketë një buxhet të deleguar nga rajoni plus një kontribut lokal (bashkitë dhe komunat duhet të paguajnë për shërbimet e ofruara nga qarku). Kompetencat në planifikim për qarkun duhet të përfshijne: 1) hartimin e planeve dhe strategjitë e zhvillimit ekonomik dhe territorial të një pellgu ujëmbledhës; 2) koordinimin e procesit të hartimit dhe zbatimit të planeve të zhvillimit lokal në nivel rajonal; 3) ndërmjetësimin dhe arritjen e konsensusit për konflikte të zhvillimit territorial ndërkomunal; 4) dhe balancimin e diferencave të trajtimit e zhvillimit të bashkive dhe komunave.

**Niveli i katërt** - janë *bashkitë dhe komunat*, të cilat në fakt janë nivel i parë i qeverisjes vendore, që zgjidhen me vote të lirë dhe të drejtpërdrejtë. Kompetencat e këtij niveli duhet të thellohen përmes procesit të decentralizimit, përfshirë hartimin, miratimin dhe zbatimin e planeve të zhvillimit ekonomik e territorial lokal. Është thelbësore lidhja e përgjegjësisë ligjore dhe politike për hartimin e planeve, me aspektin kohor të mandatit politik të të zgjedhurve lokalë, për të shmangur situatën ku faji i faturohet paraardhësit.



### 3.2 REFORMË, REFORMË, REFORMË ...<sup>89</sup>

Pas sqarimit të ideve mbi kompetencat në planifikimin e territorit, hapi i dytë që mundëson një ndryshim thelbësor në administrimin e territorit është *reforma institucionale*. Kjo reformë duhet të bazohet në disa parime thelbësore që udhëheqin ndryshimet në këtë drejtim.

**Së pari**, *reformimi i administratës publike* bëhet sipas parimit të ndarjes së re territoriale të vendit dhe kompetencave të administrimit të territorit duke e sanksionuar këtë me rregullime në kushtetutë. Kjo kërkon: 1) ripërcaktimin e strukturës dhe të nivelit të qeverisjes; 2) përcaktimin e numrit fiks të ministrive të kabinetit duke konsideruar një qeveri të vogël dhe eficente; 3) riorganizimin e ndarjes territoriale dhe të niveleve të qeverisjes.

**Së dyti**, *reformimi i legjislacionit* do të thotë hartimi dhe miratimi i një pakete të re ligjore për administrimin e territorit, bazuar në direktivat respektive të BE-së për territorin dhe mjedisin. Paketa duhet të synojë: 1) stimulimin e decentralizimit në hartimin, miratimin dhe zbatimin e planeve rajonale, lokale të zhvillimit; 2) formalizimin dhe kapitalizimin e ekonomisë dhe të aseteve informale; 3) rritjen e shkallës së monitorimit, koordinimit dhe shkëmbimit të informacionit në nivel rajonal dhe kombëtar; 4) organizimin e një procesi konsensual me aktorët e interesuar.

**Së treti**, *përmirësimi i politikëbërjes dhe vendimmarrjes* bëhet në bazë të argumentimit profesional dhe bazës shkencore të

<sup>89</sup> Aliaj, Besnik, dhe Komiteti i Orientimit të Politikave, artikull "Gazeta Shqiptare" dhe gazeta "Korrieri", Tiranë, prill 2005.

të dhënave, si edhe përmes hapjes së një debati transparent publik.

**Së katërti**, *rritja e efencës dhe efektivitetit të administratës publike* realizohet përmes zvogëlimit të strukturave të administratës publike, rritjes së buxheteve përkatëse, punësimit të stafit më të kualifikuar dhe stimulimit të rritjes së pagave.

Cilat do të ishin hapat konkretë për të realizuar këtë objektiv?

**Hapi i parë** - Reforma Institucionale duhet të fillojë nga rikonceptimi i vetë Ministrisë përgjegjëse për Rregullimin e Territorit dhe Punët Publike, si institucion ku hartohen politikat kombëtare të zhvillimit dhe koordinohet, monitorohet zbatimi i tyre në nivel rajonal, lokal. *Ministria* duhet të pranojë si fakt dhe pikënisje decentralizimin e kompetencës së hartimit, miratimit dhe zbatimit të politikave rajonale e lokale. Ky institucion duhet të ketë strukturat e veta të analizës dhe prognozës, hartimit të politikave dhe monitoritorimin, kontrollin e zbatimit të ligjshmërisë e politikave. Në këtë kontekst *decentralizim* i niveleve të planifikimit do të thotë që bashkitë dhe komunat të kenë lirinë për të hartuar, miratuar e zbatuar plane komunale rregulluese urbanistike, plane komunale të zhvillimit ekonomik, dhe plane të detajuara pjesore. Nga ana tjetër, *qarqeve* do t'u duhet të hartojnë plane strategjike zhvillimi lokal në aspektin ekonomik, territorial dhe ambientor. Ato bëjnë koordinimin e zhvillimit lokal, zgjidhin në mënyrë konsensuale konfliktet dhe balancojnë zhvillimin komunal. *Rajonet* duhet të formulojnë strategji rajonale zhvillimi social-ekonomik dhe masterplane rajonale të zhvillimit territorial, infrastrukturor e ambientor. Më tej ato duhet të garantojnë balancimin e zhvillimit lokal. Qeveria

qendrore duhet të vazhdojë të mbajë kompetencat e hartimit të politikave kombëtare të zhvillimit ekonomik, social dhe fizik, si dhe të hartimit të planit hapësinor të territorit të Republikës së Shqipërisë. Ky i fundit duhet të parashikojë raportet e zhvillimit rajonal dhe marrdhëniet urbano-rurale; tringjet kryesore të infrastrukturës kombëtare dhe të komunikacionit si dhe zonat parësore me rëndësi ambientale, historike, turistike, etj.

**Hapi i dytë** - Reforma Institucionale duhet të vazhdojë me rikonceptimin i *departamenteve universitare që mbulojnë çështjet e administrimit të territorit* veçanërisht të atij pranë Fakultetit të Inxhinierisë së Ndërtimit, Universiteti Politeknik i Tiranës, si një fakultet më vete i organizuar në bazë të “Kartës së Bolonjës” (4+1). Ky fakultet duhet të ketë krahas *profilin të Arkitektit dhe Projektuesit Urban* (profil i vecantë), edhe *profilin e ri të Planifikuesit dhe Administratorit të Territorit* (diplomë më vete). Më tej lipset hapja urgjente e *shkollës pasuniversitare* (1-2 vjet studime master) në *profilin manaxhim urban* dhe, ose *qeverisje lokale*, si dhe atë të *vlerësimit të pasurive të paluajtshme*. Natyrisht sistemi i edukimit duhet të finalizohet me studimet për *doktoraturë* (3-5 vjet studime të thelluara e të profilizuara). Kjo kërkon prezencë dhe asistencë të huaj të paktën për një periudhë 3-5-vjeçare. Departamentet duhet të shndërrohen në qendra të vërteta kërkimore-shkencore me një numër të limituar profesorësh cilësorë “full-time” të mirëpaguar, krahas atyre të jashtëm dhe të korrespondencës. Ky proces ndryshimi kërkon të shoqërohet më botime të specializuara dhe përkthime literature si tekste bazë të njohura në nivel ndërkombëtar për shkollën<sup>96</sup>.

<sup>96</sup> Aliaj, Besnik, propozim për Dekanatin e FIN, Fakulteti i Inxhinierisë së Ndërtimit, mbi riorganizimin e Departamentit të Arkitekturës dhe Urbanistikës, në profil të veçantë 5-vjeçar, pranë FIN/DAU. Shiko edhe kurrikulën e Planifikuesit Urban, pranë Universitetit Polis Tiranë, [www.universitetipolis.edu.al](http://www.universitetipolis.edu.al).

**Hapi i Tretë** - Reforma institucionale duhet të shoqërohet me themelimin i një instituti të kërkimit shkencor për territorin, në formatin gjysmëpublik si një qendër “ekselence” për çështje të manaxhimit territorial. Financimi vjetor bazë duhet të vijë nga Ministria e linjës, ndërkohë që instituti duhet të lejohet të realizojë mobilizim autonom, rivalizues të financimeve shtesë, duke hyrë në gara profesionale në rastet kur nuk ka konflikt interesi. Instituti duhet të kontribuojë si për ministrinë dhe për universitetin, ndërkohë që duhet të mundësohet angazhim i pjesshëm edhe i pedagogëve të universitetit në institut. Për këtë qëllim ky i fundit duhet të profilizohet në fusha të ndryshme të qeverisjes së territorit. Me pak fjalë, funksionet kryesore të Institutit të Planifikimit mund të jenë: 1) kërkimi shkencor, hartimi i planeve dhe studimeve (analiza historike; studimi shkencor i situatës ekzistuese; projeksione dhe prognoza të mundshme perspektive); 2) përgatitja e publikimeve dhe konferencave ndërkombëtare; 3) përgatitja e oponencës dhe rekomandimeve në favor të politikëbërjes e vendimmarjes; 4) Përzgjedhja e të punësuarve në bazë konkurrimi dhe kualifikimi shkencor të provuar. Instituti kërkimor për planifikimin duhet të shoqërohet edhe me ngritjen dhe konsolidimin e disa *urdhrave profesionale* dhe në mënyrë të veçantë për planifikimin e territorit dhe një tjetër për arkitekturën. Në këto urdhra duhet të marrin pjesë jo vetëm përfaqësues të qeverisë, por edhe të institucioneve akademike, kërkimore, ligjore dhe shoqatat e specializuara si mbrojtëse të grupeve të interesit.

**Hapi i katërt** - Reforma nuk mund të jetë e plotë pa rehabilitimin e *Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme* dhe *Agjencinë e Kthimit dhe të Kompensimit të Pronave*. Agjencia e pronave duhet të ketë më shumë fuqi ekzekutive dhe për të shmangur zvarritjet ajo nuk duhet të jetë më në varësi të parlamentit por të qeverisë, pasi kjo e fundit ka në dorë

hartimin e buxhetit dhe mban përgjegjesi politike në rast dështimi. Situata ekzistuese e ZRPP-së është gjithashtu tepër kritike dhe burim kolapsi institucional, social dhe politik. Për këtë qëllim kërkohet një ndërhyrje emergjente si fazë e parë për normalizimin e situatës dhe ndëshkimin ligjor, administrativ të abuzuesve. Pastaj duhet filluar urgjentisht kompiuterizimi dhe transparenca e informacionit ndaj publikut të gjerë, (që jo vetëm lehtëson marrjen e informacionit, por lufton edhe korrupsionin). Çmimet e shërbimit duhet të jenë të ulëta për të inkurajuar regjistrimin. Ndërkohë duhet vendosur një filtër ligjor i veçantë i tërë transaksioneve jokorrekte të deritanishme<sup>97</sup>.

**Hapi i pestë** - Në mënyrë që të revolucionarizohet qeverisja në vend kërkohet *depozitimi i informacionit sipas një sistemi kombëtar hierarkik* pranë bashkive, qarqeve, rajoneve, dhe ministrisë në favor të hartimit të politikave lokale, rajonale dhe kombëtare. Kjo mund të shoqërohet me decentralizimin e operimit të përditshëm të sistemit dhe të emërimit të titullarëve, punonjësve në nivel lokal (bashki dhe qark). Duhet të mbetet kompetencë e ministrisë së linjës për territorin ose e një strukture të posacme ndërministeriale: politika e sistemit në tërësi, ngritja e kapaciteteve, si dhe monitorimi e kontrolli i funksionimit. Është thelbësore që punësimi i stafit të bëhet kryesisht sipas profilit drejtësi, ekonomi, urbanistikë, inxhinjeri ndërtimi, drejtësi, dhe vetëm pas parakualifikimit të tyre në një program të vecantë trajnimi për konceptet e pasurive të paluajtshme dhe tregut. Kontratat e punësimit duhet të parashikojnë rregulla specifike të kodit të etikës profesionale dhe një sistem pikësimi për performancën si bazë e një sistemi stimulimi dhe ndëshkimi financiar-administrativ.

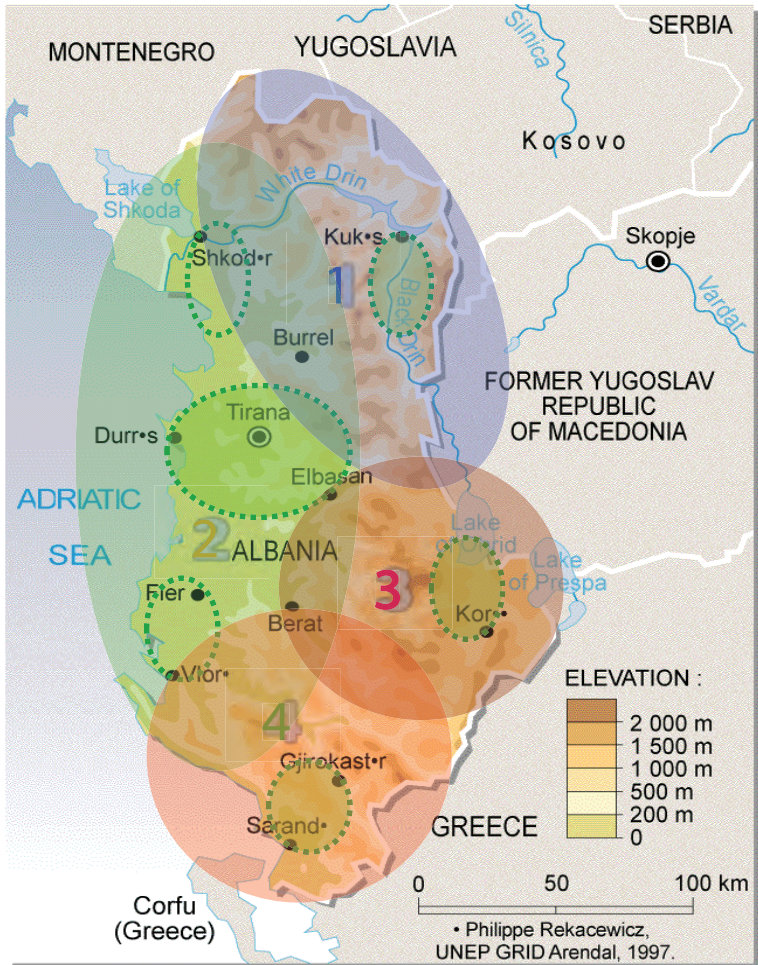
---

<sup>97</sup> Standfield, David: IPRS, Imovable Property Registration System in Albania, Making Cities Work, Co-PLAN dhe ENHR, Tirana, 2003.



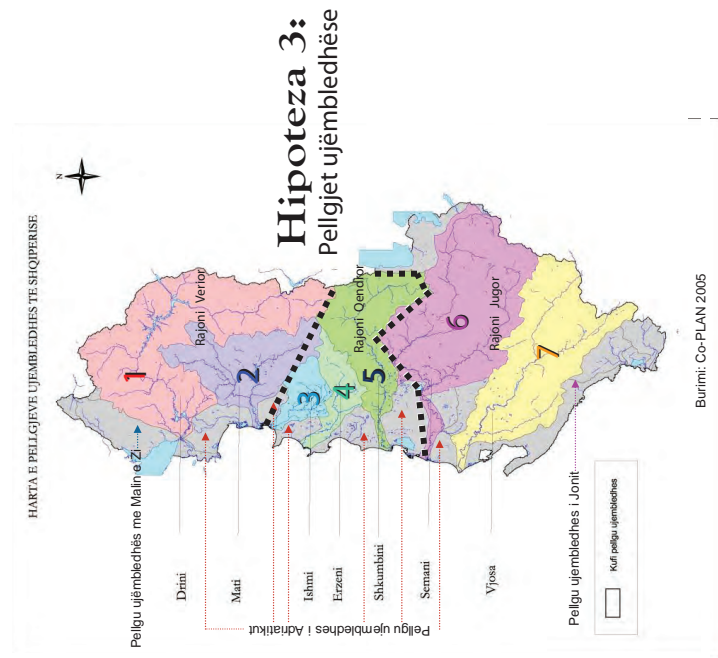
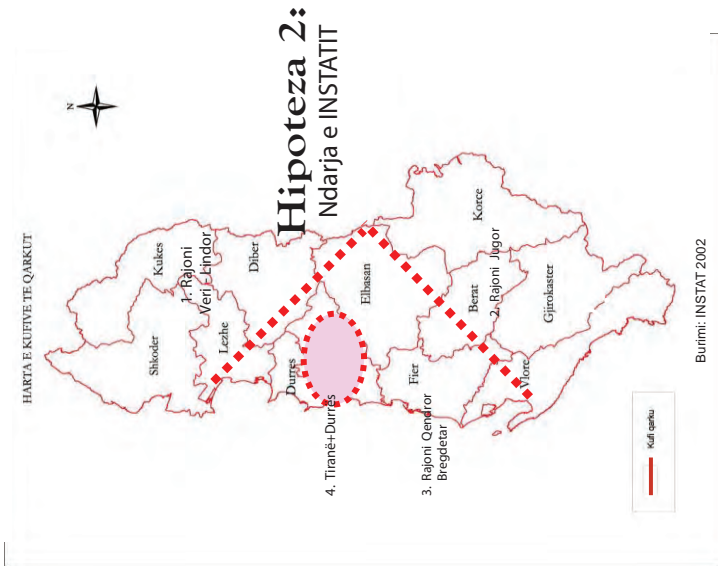
# Ndarja e re territoriale

(Hipoteza 1: Problematika dhe Polet e zhvillimit)



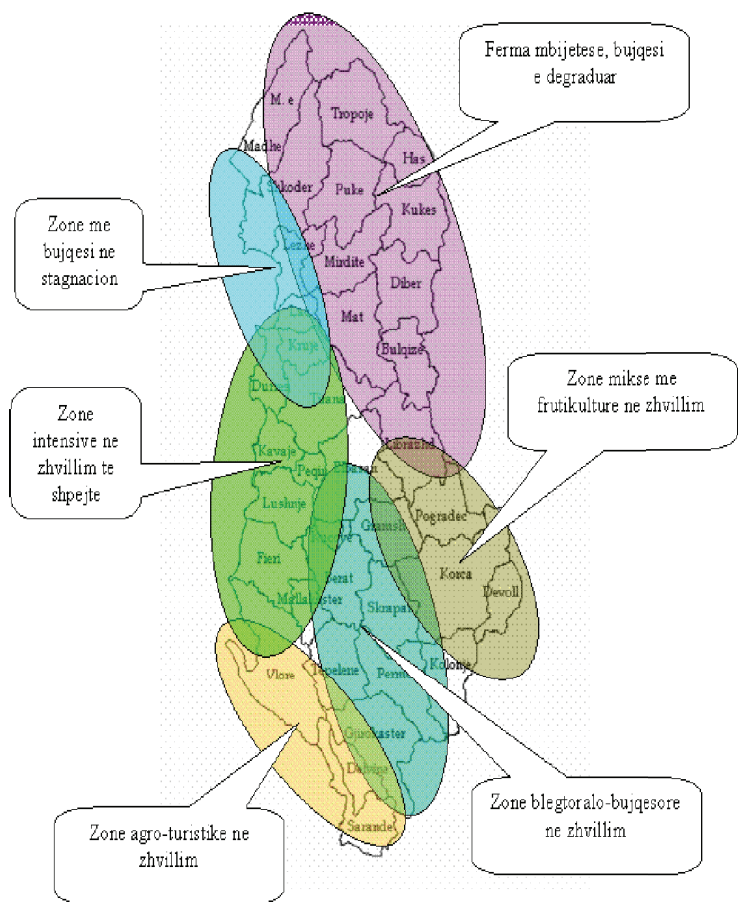
Opsion i ndarjes territoriale sipas problematikës së zhvillimit.  
Burimi: Co-PLAN 2005.

# Rajonalizimi (2) dhe (3)





# Rajonet sipas nivelit ekzistues të zhvillimit të Bujqësisë



Burimi: KOP, Komiteti Orientimit të Politikave, 2005.

### 3.3 NJË QEVERISJE PËR SHQIPTARËT!<sup>98</sup>

Në përfundim të këtij kapitulli ja vlen që të nënvizojmë edhe njëherë disa çështje që u trajtuan deri më tani. Ne fakt vitet e tranzicionit në Shqipëri kanë dëshmuar se konceptimi i qeverisjes në tërësi nuk ka qenë aspak eficient dhe efektiv për të gjeneruar mirëqënie në favor të interesave kombëtare dhe popullsisë lokale. Në vend të një “qeverisje për pseudoelitat”, vendi ka nevojë për një ‘qeverisje për shqiptarët’. Për këtë, siç thamë, lipset ndërmarrja e një reforme të thellë transformuese e qeverisjes në vend, gjë që kërkon angazhim tepër serioz për të mos kryer “operacione” gjysmake. Natyrisht, kjo sjell ndërlikime serioze për administratën publike dhe institucionet e shtetit në tërësi, të cilat duhet të kihen parasysh që në fillim. Reforma në thelb duhet të synojë dy objektiva: (1) të unifikojë të gjithë aktorët dhe faktorët në vend në funksion të qeverisjes së mirë, progresit dhe zhvillimit të vendit; (2) të konsiderojë faktin që zhvillimi i vendit nuk varet vetëm nga faktorë brenda vendit, por edhe nga globalizimi i ekonomisë dhe i politikës. Me poshtë do të përmbledhim gjashtë rekomandime esencialisht reformues, të cilat do të kishin një impakt të qënësishëm për modernizimin e Shqipërisë.

*Së pari, sanksionimi me ligj i madhësisë së kabinetit qeveritar.* Në kushtet e Shqipërisë ky i fundit duhet të jetë mundësisht sa më i vogël, fleksibël dhe eficient. Edhe shtetet fizikisht të mëdha në botë, apo ekonomitë më të fuqishme në Perëndim, nuk kanë kabinete qeveritare me më shumë se 10-12 portofole. Shqipëria s’ka përse të ketë më shumë se 10! Ministrinë mund të

<sup>98</sup> Artikuj të Besnik Aliajt në gazetat “Shekulli” dhe “RD”, Gusht 2005. Shiko edhe Platforma-IDR, Drejt Rajonalizimit, 2007, editor Besnik Aliaj.

rigrupohen sipas sektorëve që kanë lidhje logjike dhe ndërvarësi të drejtpërdrejtë, duke respektuar rëndësinë dhe specifikën e çdo fushe. Por kjo duhet sanksionuar mundësisht në kushtetutë, në mënyrë që të shmangen abuzimet kur ndërrohen pushtetet. Kjo duhet të pasohet nga shkurtime të mëtejshme dhe rregullime ligjore. Vetë akti i formimit të qeverisë pas zgjedhjeve parlamentare mund të duket si një veprim i rëndomtë politik. Në fakt ai duhet parë si një proces jetik, ku strukturat e shtetit duhet të jenë solide, ndërsa evoluojnë taktikat dhe strategjitë për rritjen ekonomike dhe progresin social. Në këtë mënyrë, performanca politike dhe gara elektorale bëhen të barabarta dhe më të ndershme, ndërsa qytetarët e kanë më të lehtë të krahasojnë dhe të përzgjedhin. Fatkeqësisht, qeveritë në Shqipëri deri më tani janë formuar jo sipas nevojave dhe përparësive të zhvillimit të vendit, por për hatër të interesave gati “masonike” dhe balancave politike, që ndryshojnë sa herë që formohet një kabinet i ri, duke dëshmuar se në këtë vend ka “vdekur” aspirata ideologjike në politikë. Natyrisht, nuk ka asgjë të keqe të krijohen balanca dhe aleanca politike, por kjo duhet bërë brenda disa parametrave morale në mënyrë që të mos çënohet morali i përfaqësimit të zgjedhësve. Kjo i ka bërë deri më sot strukturat e qeverisjes dhe të shtetit më të politizuara dhe më të ndjeshme ndaj fushatave elektorale, duke penguar krijimin e një administrate moderne dhe profesionale larg servilizmit dhe mendësisë partizane.

**Së dyti**, *rajonalizimi i vendit dhe dekoncentrimi i pushtetit drejt këtyre rajoneve*. Kjo reformë ndërmerret zakonisht në vende që janë vërtetë të përkushtuara ndaj nevojës për të evidentuar qartë dhe në mënyrë transparente para opinionit publik strukturat politike dhe ekonomike që bëjnë për vete realisht shoqërinë. Kjo bëhet edhe më esenciale në kushtet e shoqërisë ‘monopolistike’ që është formatuar vitet e fundit në vend. Për

mbarëvajtjen e demokracisë ka shumë rëndësi që opinioni publik të ketë ndikim mbi mënyrën se si strukturat politike ushtrojnë kontroll mbi burimet e prodhimit dhe shpërndarjen e mirëqënies. Kjo do të rriste shanset për të verifikuar flukset e burimeve materiale dhe financiare ndërmjet tregjeve të ndryshme në vend, dhe eficientësinë e konvertimit të tyre nga tregjet ekonomike në ato politike. Rajonalizimi do të krijonte një balancim më të mirë midis koncentrimit dhe dekoncentrimit të popullsisë, duke ndihmuar për të përcaktuar riorientimin i proceseve demografike dhe ekonomike në vend me instrumente in/de-kurajuese zhvillimi. Rajonalizimi i shërben balancimit të zhvillimit rajonal dhe stimulon decentralizimin e forcave me karakter ekonomik, teknologjik e gjeopolitik, të cilat krijojnë mirëqënie për shoqërinë. Kjo nuk do të thotë absolutisht fryrje e burokracisë me një nivel qeverisjeje më shumë. Në fakt, këtu flitet për një prezencë më të afërt të shtetit me qytetarët, sidomos në rajonet ku ka më shumë nevojë për të. Vetë shkalla e rajonalizimit në vend mund të marrë forma të ndryshme dhe zgjedhja e këtij niveli natyrisht është politike, por në thelb ky transferim horizontal pushteti përcaktohet nga tre faktore: faktorët joekonomikë, faktorët ekonomikë dhe shpërndarja e investimeve në vend. Se fundi, nevoja e rajonalizimit bëhet edhe më emergjente sidomos për t'u përgatitur për procesin e integritit evropian. Jo rastësisht financimet e BE-së synojnë drejt rajoneve dhe jo drejt qeverisë qendrore. Kjo shtron më tej edhe nevojën urgjente për qartësimin dhe ngritjen e kapaciteteve të autoritetit rajonal.

*Së treti, përfundimi i procesit të decentralizimit të pushtetit dhe i transferimit të kompetencave e resurseve financiare-materiale drejt njësive të qeverisjes vendore dhe komuniteteve lokale. Me gjithë progresin e deritanishëm, ky është një biznes ende i papërfunduar. Gjatë viteve të fundit është folur shumë për*

decentralizimin, por pas një fillimi të suksesshëm në hartimin e reformës, kjo e fundit ka ecur me një shpejtësi tepër të ngadaltë në zbatim, kryesisht si pasojë e mungesës së vullnetit politik. Tashmë kompletimi i kësaj reforme është një domosdoshmëri urgjente për të korrigjuar sa më parë mënyrën e mbrapshtë se si ushtrohet kontrolli mbi burimet financiare dhe materiale të vendit, dhe mbi të gjitha për të korrigjuar shpërndarjen e padrejtë dhe klienteliste të këtyre burimeve. Kjo shpërndarje tashmë duhet të marrë në konsideratë situatën dhe kushtet e krijuara për shkak të lëvizjes së lirë të popullsisë dhe procesit dinamik të urbanizimit. Përfundimi i reformës së decentralizimit është bërë domosdoshmëri për t'i dhënë frymëmarrje qeverisjes në tërësi, dhe sidomos asaj vendore, në veçanti.

**Së katërti**, *reformimi në tërësi i ndarjes administrative dhe territoriale të vendit*. Kjo reformë synon të stimulojë qeverisje të mirë, përmes funksionimit më efektiv dhe më eficient të strukturave të shtetit e të qeverisjes. Duke filluar si një proces i lirë nga poshtë-lart, ajo do të ndihmojë për të ofruar qeverisjen qendrore më afër qytetarit dhe njësisive vendore. Për shembull, mbështetja e procesit të bashkimit vullnetar të komunave që kanë popullsi të vogël dhe resurse të kufizuara financiare, asetesh, mund të japë efekte mjaft pozitive në manaxhimin më të mirë dhe më të lirë të shërbimeve publike. Nga ana tjetër, organizimi i qarqeve në bazë të pellgjeve ujëmbledhëse mund të ndihmojë për një planifikim dhe administrim më të mirë të territorit, si dhe për një zhvillim më të qëndrueshëm të ekonomisë dhe të mjedisit. Kjo krijon shanse të mira edhe për administrimin më të mirë të lëvizjes së popullsisë dhe të efekteve dytësore të krijuara gjatë këtyre 15 viteve të fundit. Shembujt e parë pozitivë nuk mungojnë.

**Së pesti,** *hartimi i një vizioni zhvillimi për vendin dhe përcaktimi i fushave përparësore afatshkurtër, -mesëm dhe -gjatë.* Kjo kërkon një analizë dhe projektion mbi një sërë pikëpyetje. Si do të jetë Shqipëria pas 3-5 dekada? Cilat janë prirjet globale të zhvillimit dhe si ndikojnë ato mbi Shqipërinë? Cili është avantazhi strategjik ekonomik dhe politik i Shqipërisë në këndvështrimin rajonal dhe global? Cilat janë potencialet kryesore të zhvillimit ekonomik dhe social. Cila është fatura financiare dhe cilat janë burimet potenciale që mbështesin këtë projektion zhvillimi? Cilat janë afatet dhe përgjegjësitë institucionale? Si mund të arrihet një konsensus kombëtar, politik dhe social për të materializuar këtë vizion zhvillimi? Kjo kërkon kurajën dhe largpamësinë politike për të hapur një debat publik i cili duhet të përfshijë jo vetëm institucionet e shtetit dhe të politikës, por gjithë shoqërinë.

**Së gjashti:** *ngritja e një sistemi informacioni kombëtar të kompiuterizuar, ndërsektorial dhe me nivele të koordinuara.* Një sistem i unifikuar dhe i alternuar informacioni i shërben konsolidimit të qeverisjes moderne në vend përmes analizave më profesionale, politikëbërjes shkencore, dhe vendimmarjes realiste e të prekshme për qytetarët. Në mënyre që të revolucionarizohet qeverisja në vend kërkohet depozitimi i informacionit sipas një sistemi hierarkik kombëtar të informatizuar pranë bashkive, qarqeve, rajoneve, dhe qeverisë (ministrive përkatëse) në favor të hartimit të politikave lokale, rajonale dhe kombëtare. Kjo mund të shoqërohet me decentralizimin e operimit të përditshëm të sistemit, dhe të emërimit të titullareve, punonjësve në nivel lokal. Por duhet të mbetet kompetencë e qeverisë: politika e sistemit në tërësi, ngritja e kapaciteteve, monitorimi dhe kontrolli i funksionimit, etj. Është thelbësore që punësimi i stafit të bëhet kryesisht sipas profilit dhe koncepteve që kanë të bëjnë me

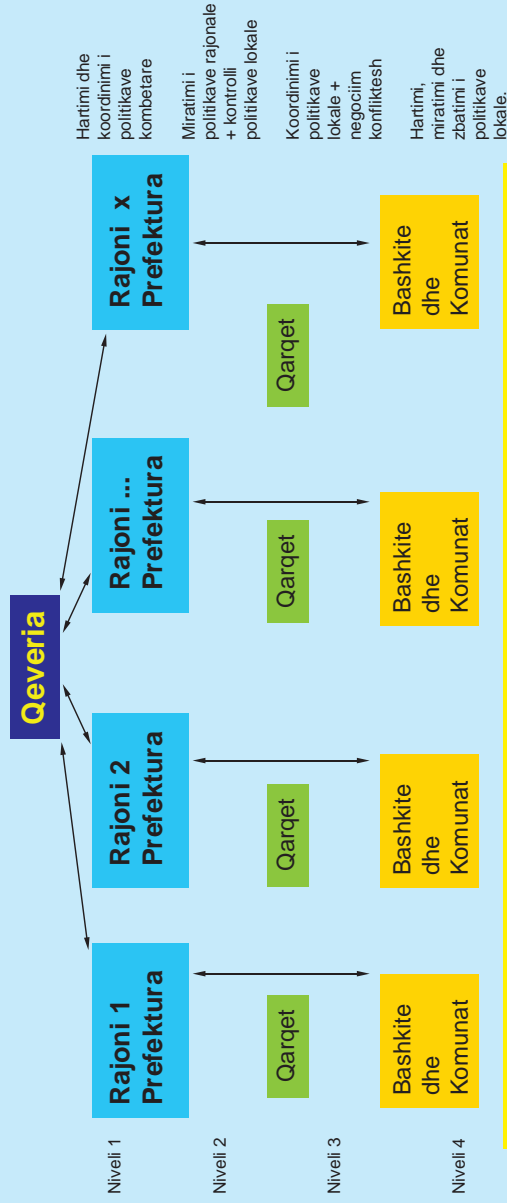
ekonominë e tregut dhe demokracinë. Sistemi informacionit në këtë rast konceptohet si një data-base transparent kompiuterik me shtresa informacioni që përfshijnë të dhëna mbi gjeografinë, pronën, demografinë, punësimin, taksat, kreditimin, shëndetin, rendin, sigurinë, etj. Ky sistem do të ndihmojë në shumë plane, si rritjen e efikasitetit ekonomike, administrimin më të mirë të territorit, mbrojtjen e mjedisit, rivendosjen e shtetit të adresave, grumbullimin e taksave, luftën kundër krimit të organizuar dhe korrupsionit, etj.

Në përfundim, mund të thuhet se ngrehina e qeverisjes moderne në Shqipëri duhet të bazohet në gjashtë aksesore politike: a) qeverisje e vogël; b) ndarja administrative nga poshtë, c) rajonalizim; d) decentralizim, e) vizion zhvillimi, dhe f) sistem kombëtar informacioni.





# SKEMË E QEVERISJES SË TERRITORIT NË SHQIPËRI



Nevojë për të hapur një debat sa më të gjerë, për të marrë një vendim sa më konsensual dhe të qendrueshëm për këtë çështje.



## 4. ÇDO TË THOTË “POLITIKË STREHIMI“? <sup>99</sup>

Sot në nivel global vlerësohet se ndërmjet 20 dhe 40 milionë familje në qytete janë të pastreha dhe se 1,3 miliardë njerëz jetojnë në mjedise të papërshtatshme kryesisht për faktin se ata nuk kanë zgjidhje tjetër. Shkalla dhe kushtet e të qenit të pastrehëve dhe e vendbanimeve të papërshtatshme të tyre ndryshon nganjëherë në mënyrë dramatike, por të dyja janë dukuri globale, të cilat po bëhen gjithmonë e më tepër objekt i politikës dhe e së drejtës ndërkombëtare. Shqipëria nuk është e paprekur nga ky realitet, ndonëse padyshim ka strukturën e saj unike të kushteve ekonomike dhe sociale, të cilat krijojnë një mjedis të papërshtatshmërive në strehim. Sipas “*Deklaratës Universale për të Drejtat e Njeriut*”, miratuar nga Kombet e Bashkuara në vitin 1948, gjithsecili ka të drejtën të ketë një standard jetese të përshtatshëm. Pjesë e kësaj së drejte është edhe e drejta për një strehim të përshtatshëm dhe të përballueshëm nga ana financiare. Ndonëse Deklarata nuk është një traktat, e

---

<sup>99</sup> Dokumenti i Politikave Sektoriale për Strehimin 2005.

Shiko edhe Housing Department, Ministry of Public Works and Tourism, Tirana, Albania, 1995: Information on the new housing construction by the state and private sector in Albania during the transition years of 1992-1995. Working paper, Tirana, 1995. Shiko edhe: UN Habitat program on Housing, 1996.

për rrjedhojë nuk ka fuqi detyruese, shumë ekspertë vërtetojnë me argumente se Deklarata është aq e pranuar në mbarë botën, sa që tashmë ka fituar statusin e ligjit të detyrueshëm.

Që prej miratimit të Deklaratës Universale për të Drejtat e Njeriut ka pasur dokumente të tjera ndërkombëtare të miratuara në Kombet e Bashkuara si “*Konventa për të Drejtat Ekonomike, Sociale*” traktati më i rëndësishëm që ka të bëjë me të drejtën e strehimit, dhe “*Konventa për Zhdukjen e të gjitha Formave të Diskriminimit Racial*”, që njeh në mënyrë prerë të drejtën e strehimit, ndonëse nuk e përcakton qartësisht atë. Në vitin 1996, Kombet e Bashkuara mbajtën konferencën mbi vendbanimet njerëzore, Habitat II, që u përqëndrua në të drejtën njerëzore për strehimin. Kjo konferencë nxori dy dokumente të rëndësishme: **Habitat Agenda** dhe **Istanbul Declaration**<sup>100</sup>. Ndonëse edhe këto nuk ishin traktate dhe kështu mbeten dokumente jo detyruese, ato nënvizojnë angazhime të marra nga shtetet nënshkruese dhe përmbajnë paragrafe që përqendrohen jo vetëm në strehimin, por në mënyrë të veçantë në çështjen e “*të qenit të pastrehë*”. Një program i ri i përbashkët mbi të Drejtat e Strehimit, që sinjalizon rritjen e shkallës së vëmendjes së Kombeve të Bashkuara ndaj kësaj të drejte, është krijuar së fundmi nga Zyra e Kombeve të Bashkuara e Komisionerit të Lartë për të Drejtat e Njeriut dhe nga “*Programi Habitat i Kombeve të Bashkuara*”. Për më tepër Kombet e Bashkuara kanë caktuar një “*raportues të posaçëm*” i ngarkuar të vëzhgojë dhe të raportojë mbi zbatimin e së drejtës për një strehim të përshtatshëm në shkallë globale.

Lind pyetja: Çfarë nënkupton “e Drejta për Strehim”<sup>101</sup>? - Ligji për të drejtat e njeriut përcakton të drejtën për strehim në bazë

<sup>100</sup> Shiko Faja, Indrit: *Strehimi dhe Integrimi European*, IHS dhe Co-PLAN 2003.

<sup>101</sup> Shiko: UN Habitat II Meeting in Instambul, 1996.

të 7 elementeve: Siguria ligjore e zotërimit; Niveli i shërbimeve; Burimet dhe infrastruktura; Aftësia financiare; Banueshmëria; Lehtësia e përdorimit; Vendndodhja dhe potenciali kulturor. Kur një vend e njeh këtë të drejtë, ai merr përsipër një detyrim prej katër pikash: për të respektuar; mbrojtur; promovuar dhe përmbushur të drejtën. Shkalla e detyrimit varet edhe nga burimet specifike të vendeve. Detyrimet e një shteti të pasur janë natyrisht më të mëdha se të një shteti më të varfër.

## Skemë e evoluimit të paradigmeve globale në trajtimin e problemit të strehimit.

Burimi: UN 2005.

Evolutioni i politikave të strehimit	Faza dhe periudha kohore e përafërt 1960-fillimi i viteve '70	Fokusi dhe Vëmendja	Instrumentet kryesore të përdorura	Dokumentat kryesore të referimit
Modernizimi dhe Rritja urbane:		Planifikim fizik dhe prodhim strehimi përmes agjencive publike.	Planifikimi shabllon: ndërtimi direkt (blloqe banimi, banesë ekonomike); shembja e ndërtimeve pa leje.	Deklarata e Vankuverit (Habitat I. 1976); Strehimi, varfëria dhe nevojat bazë (World Bank, 1980); Vlerësimi i Bankës Botërore për skemën Trull+Shërbime (1981-83); UNICEF Shërbimet bazë urbane, etj.
Rishpërndarje sipas rritjes, nevojave				
Koncepti i "Mundësimi" dhe i Menaxhimit Urban	Mesi i viteve '70 deri në mesin e viteve '80	Shteti mbështet dhenien e pronesisë për banesa të ndërtuara nga vete qytetet mbi baze projektesh rast pas rasti	Pranimi dhe njohja e sektorit informal; përmirësimi i vendbanimeve informale dhe skema trull+shërbime; subvencionimet për tokën dhe strehimin; partneriteti publik privat; Pjesëmarrja komuniteti; ofrim tokë dhe financa; ngritja e kapaciteteve dhe administratës.	Strategjia globale e Strehimit deri në vitin 2000 (1988); Politikat urbane dhe zhvillimi ekonomik (World Bank 1991); Qytetet varfëria dhe njerëzit (UNDP, 1991); Axbenda 21 (1992); Mundësimi i tregjeve të strehimit që të funksionojnë (World Bank, 1993)
Zhvillim urban i qëndrueshëm	Fundi viteve 80-te dhe fillimi i viteve 90-te	Sigurimi dhe mundësimi i skeletit për veprim nga qytetet, sektori privat, dhe tregu.		
	Mesi i viteve '90 e më tej	Planifikimi gjithëpërfshirës për të inkurajuar eficientë, barazinë, dhe qëndrueshmërinë.	Si me sipër, por më shumë fokus në manaxhimin e mjedisit dhe eliminimin e varfërisë.	Zhvillimi i qëndrueshëm i vendbanimeve njerëzore: Zbatimi i Axbendes 21 (UNCHS, 1994); HABITAT II: 1996 "Strehimi i përshtatshëm për të gjithë" dhe "Zhvillimi i qëndrueshëm i vendbanimeve njerëzore" Habitat Axbenda (UNCHS, 1996); Raporti botëror mbi vendbanimet njerëzore (UNCHS, 1996).

“*Habitat Agenda*” ka thelluar më tej kuptimin e së drejtës duke deklaruar se “strehim i përshtatshëm do të thotë më shumë se një çati mbi kokë”. Axhenda e përkufizon konceptin e përshtatshmërisë në mënyrë që të përfshijë gjerësisht lidhjen e ngushtë me punësimin, shërbimet sociale dhe transportin. Duke e vendosur strehimin në një kontekst më të gjerë të zhvillimit ekonomik dhe shoqëror vihet theksi mbi nevojën e lidhjes mes strehimit dhe punësimit. Dokumenti bën gjithashtu të qartë në përputhje me zhvillimin e jurisprudencës ndërkombëtare, se: *njohja qeveritare e së drejtës së strehimit nuk është e barabartë me detyrimin e qeverisë për të siguruar për të gjithë një shtëpi të çliruar nga qiratë. Përkundrazi, detyrimi i qeverisë ka të bëjë me ndjekjen dhe zhvillimin e politikave që do të promovojnë të drejtat e strehimit nëpërmjet një ndërthurjeje të forcave qeveritare me ata të tregut*<sup>102</sup>.

“*Habitat Agenda*” deklaron se qeveria duhet t’u sigurojë ndihmë të drejtpërdrejtë grupeve të dizavantazuara, përfshirë personat me aftësi të kufizuar, të pastrehë, dhe banorëve të zonave informale. Qeveria duhet të institucionalizojë shërbime mbështetëse për personat e pastrehë dhe pjesëtarët e grupeve në rrezik, si dhe të plotësojë “nevojat e veçanta dhe rrethanat e fëmijëve, kryesisht atyre të rrugës.” Ajo vlerëson gjithashtu që personat e pastrehë të mos penalizohen për statusin e tyre dhe ndalet, në mënyrë të posaçme, në prirjen e “kriminalizimit” të të pastrehëve në shumë qytete të botës.

---

<sup>102</sup> NCH 1996, National Report for UN Conference on Human Settlements - Habitat II, National Committee on Habitat, Tirana, 1996.

## 4.1 DIMENSIONI SOCIAL: RËNDËSIA E “SHTËPISË” NË SHQIPËRI <sup>103</sup>

Le të shikojmë shkurtimisht më poshtë politikat e strehimit në të kaluarën dhe të tashmen<sup>104</sup> dhe zbatimin e tyre në Shqipëri. Gjatë periudhës së ekonomisë së centralizuar në Shqipëri strehimi ka qenë përgjegjësi e qeverisë për të gjithë vendin. Të gjitha blloqet e banesave ekzistuese apo të reja ishin pronë e shtetit. Kjo strukturë krijonte një marrëdhënie “*detyre dhe detyrimi*” për qeverinë për të siguruar strehimin për popullin pavarësisht se sa i përgjigjej nevojës në çdo kohë. Kufizimi i burimeve ekonomike të qeverisë gjatë viteve ‘80, u shoqërua me rritjen e mospërbushjes së kërkesave për strehim në Shqipëri.

Tranzicioni i qeverisjes shqiptare në një qeverisje më demokratike në fillim të viteve ‘90 krijoi nevojën për t’u marrë me gjendjen e strehimit. *Veprimi i parë*, i inkurajuar edhe nga komuniteti ndërkombëtar, ishte mbështetja e Shqipërisë në procesin e shndërrimit të njësive të banimit nga pronë publike (shtetërore) në pronë private (pronësi individuale e shtëpisë). Kjo gjë u përmbush brenda një periudhe relativisht të shkurtër duke zbatuar një program blerjeje nga ana e banuesit nëpërmjet një vlerësimi shumë të favorshëm të pronësisë. *Së dyti*, u krijua Agjencia Kombëtare Shqiptare për Strehimin (Enti Kombëtar i Banesave, EKB), me fonde investuese të donatorëve të huaj për të ndërmarrë krijimin e njësive të reja të banimit (si struktura

<sup>103</sup> Mathey, Kosta: Housing policies in the socialist Third World, By, 1990. *Selected article: Lena Magnuson. “Albania”*.

<sup>104</sup> Government of the Republic of Albania, Department of Economic Development and Foreign Aid, 1996: *Albania: Public Investment Program 1996-1998*, Tirana, 1996.

multifamiljare) për të zgjidhur kërkesat e pazgjidhura për më shumë vendbanime në treg duke patur një efekt të dytë, atë të krijimit të aktivitetit të përgjithshëm ekonomik gjatë etapave të para të tranzicionit social dhe ekonomik. Të gjitha këto njësi të reja banimi iu ofruan për shitje pas përfundimit personave, të cilët dëshironin të blenin një shtëpi të re duke i dhënë disa përparësi atyre të cilët ishin persekutuar ose burgosur për motive politike nga regjimi i kaluar<sup>105</sup>.

Ndërsa ekonomia e Shqipërisë filloi të rritej nga mesi i viteve '90, krahas kësaj u rritën edhe kërkesat për blloqe banimi shtesë me cilësi më të lartë. Në mungesë të financimeve të mjaftueshme publike për këtë sektor, tregu filloi të përgjigjej me rritjen e investimeve për strehimin nga sektori privat. Sot, Qeveria e Shqipërisë nuk po krijon më vendbanime as në formën e investimit të drejtëpërdrejtë për ta ofruar për shitje e as nëpërmjet krijimit të vendbanimeve me qira të “përballueshme” për një grup të caktuar njerëzish.

Por, strehimi ka një dimension të theksuar social në Shqipëri. Në fakt mundësia për “pronësi individuale të shtëpisë” për një rreze sa më të gjerë të niveleve të ndryshme ekonomike të popullatës, vazhdon të jetë guri themeltar i shoqërive solide. Pronësia e shtëpisë së bashku me garantimin e strehimit konsiderohet mjeti për krijimin e mirëqenies dhe për pasojë zvogëlon hendekun e përfitimeve ndërmjet shtresave të avantazhuara dhe të dizavantazhuara të shoqërisë. Besohet se kjo gjë siguron një fqinjësi më të qëndrueshme dhe komunitete që jetojnë në harmoni. Si rezultat pronësia e shtëpisë është politikisht e pranueshme në të gjitha nivelet e qeverisë. Ndërsa

---

<sup>105</sup> Aliaj, Besnik: Roli i OJQ-ve dhe organizatave komunitare për strehimin e grupeve me të ardhura të ulëta, IHS Rotterdam, 1995.



pronësia e shtëpisë mund t'u sigurojë familjeve mundësinë e krijimit të bazës së të ardhurave, një synim gjithpërfshirës i pronësisë së shtëpisë në një shoqëri mund të çohet shumë përpara. Një familje që kalon në zotërimin e shtëpisë pa mjetet për të paguar faturat e paparashikuara të riparimit të shtëpisë, taksat e pronësisë dhe kostot e tjera të pronësisë së shtëpisë, mund të detyrohet të hyjë në borxhe të mëdha dhe madje deri aty sa t'i hiqet pronësia mbi shtëpinë nëse blerja është bërë me kredi nga një institucion huadhënës.

Në kulturën shqiptare, pronësia individuale e shtëpisë nuk është një ide e re dhe për më tepër në historinë e saj të afërt para epokës socialiste pronësia individuale e shtëpisë ishte e zakonshme. Për një shqiptar "shtëpia" është absolutisht më shumë se një strehë. Ajo përcakton individin që jeton atje si dhe siguron "hapësirën" për aktivitete sociale dhe traditat e komunitetit, të cilat kanë qenë gjithmonë një pjesë e rëndësishme për strukturën kulturore të popullit shqiptar. Përhëndetja ose takimi me një shqiptar në një mjedis publik, pavarësisht sa shpesh ndodh kjo, nuk është i barasvlefshëm me vizitën e kryer në "shtëpinë e tij". Ky është edhe thelbi i shprehjes "Nuk të kam parë!", "Pse nuk ke ardhur për një vizitë në shtëpi?", "Ku ke humbur?", "Që kur s'jemi parë", "Ku je zhdukur?", etj. ndonëse këtë person mund ta ketë takuar kohët e fundit<sup>106</sup>.

<sup>106</sup> Shiko KOP, Komiteti i Orientimit të Politikave 2005 dhe Aliaj Besnik, artikuj tek gazeta "Shekulli" dhe "RD", 2005.

## 4.2 PËRFITUESIT E “POLITIKËS SË RE” TË STREHIMIT <sup>107</sup>

Për të qenë shoqërisht përgjegjës dhe për ta përgatitur veten për të qenë pjesë e shteteve të familjes europiane, Shqipëria duhet të ndjekë një politikë strehimi që është në përputhje me pikat kryesore të “*United Nations Habitat Agenda*”<sup>108</sup> dhe direktivat e BE-së për këtë qëllim. Për këtë qëllim ajo duhet të zhvillojë ose amendojë politikat e saj, ligjet dhe programet për ta pasur kuadrin e plotë të nevojave për strehim të qytetarëve të saj. Në krye të kësaj politike për strehimin duhet të qëndrojë principi kryesor se strehimi nuk është thjeshtë një çështje strehimi, por parashtron kulturalisht nevojën për një “shtëpi” dhe se vënia e theksit tek nevojat e strehimit për njerëzit duhet të bëhet në kontekstin e gjerë të zhvillimit ekonomik dhe të komunitetit. Ndonëse nga mesi i viteve ‘90 në Shqipëri konstatohet një rritje e pronësisë së shtëpive, shitja e njësisve të reja të banesave kufizohej gjerësisht në transaksionet e parave ndërmjet blerësit dhe zhvilluesit të projektit (ndërtuesit). Nga fundi i viteve ‘90 paralelisht Shqipëria filloi të hidhte hapat e parë në tregun e hipotekimit brenda strukturës financiare tregtare. Me rritjen e dhënies së kredive për pronësinë e shtëpisë industria e shtëpive filloi të rritej me ritme edhe më të shpejta.

Sidoqoftë, politika shqiptare e strehimit duhet të jetë më largpamëse dhe duhet të përfshijë qartësisht në spektrin e nevojave për strehim elementë të ndryshëm të popullsisë. Këtu

<sup>107</sup> Programi i Qeverisë Shqiptare, 2005-2009.

<sup>108</sup> NCH 1996, National Report for UN Conference on Human Settlements - Habitat II, National Committee on Habitat, Tirana, 1996.

do të përfshihen persona që futen në kategoritë e mëposhtme:

**Individë të kualifikuar** – ata, të cilët mund të plotësojnë kushtet e bankave tregtare për një hipotekim konvencional duke pasur një kapital paraprak për një pagesë të menjëhershme në masën 20%-30% si kusht për marrjen e kredisë nga bankat.

**Individë pjesërisht të kualifikuar** – ata, të cilët mund të plotësojnë kushtet e bankave tregtare për një hua konvencionale, por të cilët nuk kanë një kapital paraprak për pagesën 20%-30% si kusht për marrjen e kredisë nga banka.

**Individë të pakualifikuar** – ata, të cilët nuk mund të përmbushin kushtet e një banke tregtare për një hua konvencionale ndonëse një gjë e tillë u është ofruar pa kërkesa për një pagesë të menjëhershme 20%-30%, por të cilët kanë të ardhura dhe mund ta paguajnë qiranë në nivele të caktuara në përputhje me nevojat e tyre për strehim.

**Individë që nuk mund të paguajnë qira** në përputhje me kërkesat e tyre për strehim.

Dhe **individë mirëfilli të pastrehë**<sup>109</sup>.

Në të gjitha katëgoritë e sipërpërmendura vëmendje kryesore i është dhënë vetëm problemit të aftësisë ekonomike për të kënaqur nevojat për strehim të individit. Një tjetër çështje e rëndësishme për sa i përket politikës së strehimit është gjykimi me drejtësi i kërkesave për strehim. Kjo gjë ka lidhje në mënyrë të vecantë me grupet shoqërisht të dizavantazhuara dhe minoritarë, si dhe me personat me aftësi të kufizuara. Nga këndvështrimi i politikës së strehimit, kategoritë e sipërpërmendura duhet të ndahen si më poshtë:

<sup>109</sup> Shiko KOP, Komiteti i Orientimit të Politikave 2005 dhe Aliaj Besnik, artikuj tek gazeta "Shekulli" dhe "RD", 2005.

**Individë të kualifikuar** - Qeveria mund të bëjë shumë pak për këtë kategori duke qenë se janë forcat e tregut ato që do të shqyrtojnë çështjen e përfitueshmërisë dhe koston e kapitalit si dhe rrezikun e kredisë. Sidoqoftë, qeveria qendrore duhet të marrë parasysh hartimin e *politikave* shtetërore, të *ligjeve* dhe *dispozitave* për të siguruar një nivel të caktuar *mbikëqyrjeje* për të siguruar mospasjen e paragjykimeve raciale që i drejtohen grupeve minoritare në praktikën huadhënëse të institucioneve të financimit tregtar ose në ofertat për shitje të konstruktorëve. Roli i qeverisë vendore është të ndikojë në *planifikimin e tokës* për t'u përdorur për të garantuar në mënyrën e duhur investimet në sektorin e strehimit, duke pasur në fokus zhvillimin ekonomik dhe të komunitetit.

**Individët pjesërisht të kualifikuar** - Kjo kategori individësh është qartësisht “e besueshme për kredi”, megjithatë ata nuk janë të aftë në një periudhë afatshkurtër për të akumuluar të ardhurat e mjaftueshme për të përmbushur kërkesat për të patur një kapital paraprak 20%-30% si kusht për marrjen e kredisë. Për të bërë të mundur që institucionet e huadhënies tregtare t'u japin këtyre individëve hua në kushtet e një hipotekimi normal nevojitet që bankat të kenë disa forma garancie ose sigurimi nga huamarrësi për të mbuluar, në rast mospërmbushjeje, pagesat e ardhshme që i detyrohen bankës. Roli që qeveria shqiptare do të duhet të luajë, nëse kjo kategori individësh do të ketë shansin për të zotëruar një shtëpi, është krijimi i strukturave dhe institucioneve për të zgjidhur kërkesat e garancisë. Një gjë e tillë mund të bëhet nëpërmjet krijimit të disa llojeve të *agjencive të garancisë së hipotekimit* që financohen dhe mbështeten nga qeveria. Modele të këtyre llojeve të agjencive qeveritare ekzistojnë dhe janë vërtetuar si një mënyrë efikase për të rritur shpejt zotërimin nga popullsia të shtëpive.

**Individët e pakualifikuar** -Kjo kategori individësh nuk ka të ardhura të mjaftueshme për të përmbushur kërkesat normale për hipotekim të një institucioni huadhëniesh tregtare edhe me një garanci hipotekimi për një shlyerje të menjëherëshme 20%-30%. Që një individ të kënaqë nevojat e tij për shtëpi duhet të ketë shtëpi të mjaftueshme në treg me hapësirë dhe komoditet të mjaftueshëm, në një nivel qiraje që mund të përballohet nga individët e kësaj kategorie. Roli i qeverisë qendrore është pasja e politikave, ligjeve dhe programeve që mbështesin zhvillimin e “*strehimit të përballueshëm*” për individët që mund të zbresin në këtë kategori. Kjo është një kategori e vështirë, e cila nëse manaxhohet me kujdes, duke mbajtur nën kontroll të gjitha *luhatjet* në ekonominë e tregut, mund të zgjidhet pjesa më e madhe e kërkesave normale për strehim në një zonë urbane. Qeveria qendrore mund të gjendet në këtë situatë duke garantuar disa *standarde minimale* projektesh në lidhje me madhësinë e apartamentit dhe të mjediseve dhe disa forma *incentivash* të investimeve mbi bazën e *taksave* duke i bërë tërheqëse për ndërtuesit të sektorit privat. Roli i qeverisë lokale është të punojë me zhvilluesit e këtyre projekteve për të zbatuar këto projekte strehimi në mënyrë të tillë që të *integrohen* në lagje të ndryshme të strukturës urbane, në vend që të vendosen në një zonë të vetme që do të provokonte një ndarje sociale.

**Individët e varfër** - Kjo është kategoria e parë ku do të kërkohen disa forma të ndihmës së drejtëpërdrejtë në qiradhënieje. Personat e kësaj kategorie nuk sigurojnë të ardhura të mjaftueshme mbi baza të rregullta për të marrë me qira një banesë me hapësirë të mjaftueshme për të gjithë pjesëtarët e familjes. Ndihma në këtë rast duhet të mbështetet në një shkallë qiraje për të cilën është rënë dakord mbi bazën e një formule që qeveria duhet të krijojë për të përcaktuar përballueshmërinë nga

ana e qiramarrësit. Brenda kësaj kategorie duhet të përfshihet strehimi i të moshuarve, studentëve, cifteve të reja, ndonëse ky do të jetë strehim i përzier. Ky lloj strehimi nuk synon të grupojë individë nga e njëjta kategori në një strukturë të përbashkët (apartamente). Qeveria lokale duhet të bëjë të gjitha përpjekjet për të inkurajuar që *këto projekte të përhapen* në të tëra zonat urbane dhe të mos përqendrohen në një zonë të vetme. Përsa i përket qeverisë vendore, ky lloj strehimi do të kërkojë politika, ligje dhe dispozita që do të conin në ndërtimin e shtëpive dhe sigurimin e manaxhimit dhe mirëmbajtjes së pronësisë sapo të jetë gati për futjen e banorëve. Kjo gjë mund të ndihmohet me shërbime të tjera sociale në mbështetje të disa individëve të kësaj kategorie, sic janë të moshuarit. Manaxhimi i blloqeve të banesave mund t'i caktohet, nëpërmjet një kontrate, kompanive private me ekspertizë në fushën e manaxhimit të banesave ose mund t'i caktohen me kontratë OJQ-ve të posaçme për këtë qëllim të cilat mund të kenë një interes më të gjerë dhe aftësi më të madhe në përmbushjen e nevojave sociale të banorëve të këtyre shtëpive.

**Individët vërtetë të pastrehë** - Nga të gjitha kategoritë kjo është më e vëshira për t'u sistemuar meqenëse gjendja faktike e personit pa strehë nuk përbën një rast të vetëm, por mund të prekë një spektër më të gjerë të shoqërisë dhe mund të jetë pasojë e një serë faktorësh. Nëse trajtohet nga perspektiva ekonomike nga kjo kategori mund të dalin dy nënkategori: 1) *Papunësia afatgjatë* - Këta individë nuk kanë akses në të ardhurat normale dhe nuk kanë perspektivë të qartë afatshkurtër që ta ndryshojnë gjendjen; 2) *Aftësitë e kufizuara për punësim* - Këta janë individë me aftësi të kufizuar, ose që janë të prekur nga sëmundje mendore të një shkalle të caktuar, ose që kanë sëmundje të cilat ua kufizojnë shumë aftësinë për punësim. Nga perspektiva e qeverisë vendore kjo kategori do të kërkojë

një shkallë më të lartë *shërbimesh sociale* shtesë në mënyrë që t'i jepet fund ciklit të varfërisë si pasojë e papunësisë afatgjatë, si dhe të ndihmojë personat me aftësi të kufizuara për *punësim* që të rrisin prodhueshmërinë e tyre në shoqëri. Ky do të jetë një program i kushtueshëm për qeverinë vendore mbi baza individuale. Me një planifikim efikas të papunët afatgjatë mund të strehohen në shtëpitë e konsideruara më sipër si të përshtatshme për individët e varfër. Padyshim që në këtë rast negociatat për qira do të jenë dhe do të ketë nevojë të mëtjetshme për ndihmë sociale për ushqime dhe nevoja të tjera.

### Tabelë përmbledhëse e rikonceptimit të nocionit të të "pastrehëve".

Burimi: KOP 2005.

#### **Identifiko Problemin! - Vlerësim objektiv i nevojave. Kategorizim:**

##### **1. Individe të kualifikuar.**

- Kanë kushte/garanci të paguajnë 20-30% e të marrin kredi tregtare. Kjo kategori zgjidhet në treg.
- Qeveria duhet të hartojë politika e ligje, të mbikëqyrë zbatimin e tyre, dhe të planifikojë tokë.

##### **2. Individe pjesërisht të kualifikuar.**

- Kanë kushte por jo garanci pagese për të marrë kredi tregtare.
- Shteti duhet të ngrejë institucione (agjenci për garantimin e hipotekimit) që japin siguri për bankat.

##### **3. Individe të pakualifikuar.**

- Nuk mund të marrin kredi, por mund të paguajnë qira.
- Qeveria duhet të sigurojë strehim të përballueshëm, me standarde minimale.
- Partneritet dhe incentiva/reduktime fiskale për biznesin që investon në këtë kategori banesash.
- Qeveria vendore duhet të shmangë përqëndrimin e këtyre banesave në një zonë, por t'i integroje ato në zona me strukturë sociale mikse të qytetit.

##### **4. Individe që nuk mund të paguajnë qira.**

- Me probleme ekonomike (studente, çiftet e reja, pensionistet, me aftësi të kufizuara, të vetmuar, etj).
- Qeveria duhet të japë ndihmë të drejtpërdrejtë për qiradhënien, ndërtimin e banesave sociale, monitorimin dhe mirëmbajtjen.
- Në vend të përqëndrimit në një zonë, qeveria vendore duhet të sigurojë shpërndarje dhe integrim të këtyre rasteve në strukturën sociale të qytetit.

##### **5. Individe mirefilli të pastrehë.**

- a. Per shkak të papunësisë së gjatë.
  - b. Për shkak të aftësive të kufizuara në punësim.
- Qeveria duhet të japë asistencë të plotë shërbimesh sociale, ushqim dhe programe punësimi individual.

### 4.3 PROBLEMI KRYESOR I STREHIMIT: IDENTIFIKO PROBLEMIN!<sup>110</sup>

Megjithëse politikat e paraqitura më lart drejtohen kryesisht prej qeverisë qendrore, programet mbështetëse duhet të gjejnë rrënjët e tyre në qeverinë lokale dhe veprimet e komunitetit. Kur komunitetet kujdesen, problemet sociale-ekonomike thuajse zhduken. Të ndihmuarit e vetvetes, vullnetarizmi dhe organizatat me mbështetjen e komunitetit, mund të ecin shumë përpara në sigurimin e “*rrjetit të strehimit të sigurtë*”<sup>111</sup> për qytetarët. Nëse qeveria e ka këtë politikë të deklaruar publikisht, atëherë ka shanse që përmes OJQ-ve të sigurojë nga donatorët lokalë dhe të huaj shuma të konsiderueshme financimi për këtë kategori. Por raportimi, koordinimi dhe monitorimi i tyre mbetet esencial për të shmangur abuzimet. Kjo gjë rrit edhe besimin në vetëvete të individëve, të cilët e marrin këtë ndihmë, gjë që mund t'i bëjë ata ekonomikisht të pavarur. Qeveria qendrore duhet të synojë të fuqizojë qeverinë vendore që kjo e fundit të shërbejë si ndihmëse e saj në zgjidhjen e problemeve të strehimit nëpërmjet legjislacionit dhe financimit të duhur si dhe në përcaktimin e udhërrëfyesve dhe rregullave për zbatimin e programit. Një pjesë e mirë e funksioneve të strehimit për kategoritë e sipërpërmendura duhet të decentralizohen në nivel lokal.

<sup>110</sup> Peter, Nientied, dhe Van Der Linden., Jan 1990: *The Role of the Government in the Supply of Legal and Illegal Supply in Karachi*. at Baross, Paul., and Van Der Linden, Jan. 1990: *The Transformation of Land Supply Systems in Third World Cities*, London, 1990.

<sup>111</sup> NCH 1996, National Report for UN Conference on Human Settlements - Habitat II, National Committee on Habitat, Tirana, 1996.

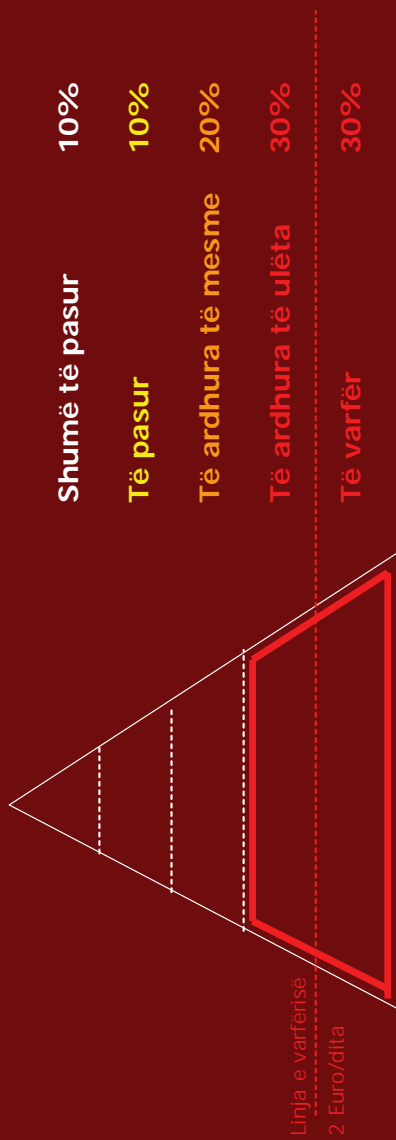


Ekziston një nevojë e qartë për rinovimin e programit dhe të politikës së strehimit për Shqipërinë. Kjo gjë sugjerohet nga të dhënat e qarta të cilësisë së dobët të strehimit për grupet minoritare, të kërcënuarit, të pastrehët në rrugët e zonave urbane; nga shqetësimet e cifteve të reja për shkak të paaftësisë së tyre për të blerë shtëpinë e parë për shkak të mungesës së kapitalit të mjaftueshëm; dhe të të moshuarve të cilët jetojnë në banesa jashtëzakonisht poshtë standardit me pak ose aspak shërbime.

Politikat e përshkruara më lart, të cilat i rekomandohen autoriteteve për zgjidhjen e problemit të strehimit për nënshtetasit, do të jenë një sfidë e madhe për angazhimin e të gjitha burimeve të vendit. Megjithatë, nuk duhet të bëhet asnjë përpjekje për zgjidhjen e këtij problemi në kohë reale pa pasur një *vlerësim objektiv të nevojave të kategorive të përshkruara më sipër* dhe opsionet që mund të ngrihen duhet të shoqërohen me diskutime publike dhe debate. Por, ndërsa duket sikur politikat dhe programet e strehimit kërkojnë angazhime afagjata, qeveria duhet të veprojë me shpejtësi për të identifikuar problemin dhe të përcaktojë drejtimin e duhur që vendi dhe do të mbështesë.

# Piramida e popullsisë sipas të ardhurave

Çmimet e tregut privat të strehimit : 600-2000 euro/m<sup>2</sup>



Linja e varfërisë  
2 Euro/dita

**60% e popullsisë nuk mund të përballojnë blerjen e një shtëpie të re**

Skemë konceptuale e segmentizimit të popullsisë sipas të ardhurave dhe mundësive për financimin e strehimit.

Burimi: LMTF 1995 dhe B.Aliaj, 2002.

## 4.4 NORMALIZIMI I TREGUT TË STREHIMIT DHE ALTERNATIVAT PUBLIKE.

Para se të flasim për këtë temë, së pari, duhet të nënvizojmë faktin se situata aktuale ku është futur sektori i ndërtimit për banesa në vend është një “hulli”, e cila paralajmëron “ditë jo të mira” për stabilitetin social-ekonomik të vendit. Balanca kërkesë-ofertë (në dukje në favor të kësaj të parës) është e sforcuar dhe e stimuluar nga presionet që vijnë nga grupe të ndryshme interesi, të cilat përpiqen t’i mbajnë cmimet gjithnjë e më lart, pothuajse në nivelin e metropoleve kryesore të botës së zhvilluar. Mbetet e paargumentuar se nga vjen kërkesa reale për këto banesa të kushtueshme, në një kohë kur cilësia le ende shumë për të dëshiruar, në një kohë kur 60% e popullsisë së vendit ka pamundësi serioze ekonomike sepse janë të varfër (niveli i varfërisë është 2 euro/dita) ose me të ardhura të ulëta, për të përballuar blerjen e një banese. Në këto rrethana ekziston rreziku që sektori i ndërtimit të banesave private në vend dhe sidomos në Tiranë, të pësojë një krizë të papritur me efekte shkatërruese për ekonominë në tërësi, të ngjashme me efektet e skemave piramidale. Mjafton të hedhim një shikim në rastin e mëposhtëm (Kutia 1)<sup>112</sup>.

Prandaj trajtimi i këtij sektori në mënyrë sa më shkencore dhe sidomos trajtimi në mënyrë sa më institucionale i marrdhënieve me organizmat përfaqësues të industrisë së ndërtimit (që zakonisht përfaqësojnë kryesisht interesat e biznesit të madh të këtij sektori), do të ndihmonte qeverinë për të parandaluar një kolaps të mundshëm nesër. Në thelb roli i shtetit<sup>113</sup> duhet të fokusohet:

<sup>112</sup> Aliaj, Besnik, emisioni televiziv “Fakt” NTV, dhe Komiteti i Orientimit të Politikave, shkurt 2006.

<sup>113</sup> Nientied Peter., dhe Van Der Linden., Jan 1990: *The Role of the Government in the Supply of Legal and Illegal Supply in Karachi*, at, Baross, Paul., and Van Der Linden, Jan. 1990: *The Transformation of Land Supply Systems in Third World Cities*, London, 1990.

a) Në sigurimin e alternativave të tjera për strehim, sidomos ato me kosto të ulët, në mënyrë që jo vetëm të jenë të përballueshme, por të normalizojnë raportin kërkesë-ofertë dhe çmimet e rritura artificialisht duke stimuluar konkurrencën e ndershme në treg.

b) Në ndryshimin e skemës së financimit për ndërtimin e banesave, nga parablerësit në kesh, nëpërmjet kreditimit përmes sistemit bankar. Kjo i shërben luftës kundër informalitetit dhe rrezikut nga fenomene si 'larja e parave të pista'.

Me pak fjalë, stabilizimi i normës së fitimit do të thotë normalizim tregu me instrumente të garës së ndershme. Për këtë qëllim qeveria duhet të punojë në tri drejtime kryesore:

Se *pari*, të sigurojë në përgjithësi alternativa të ligjshme strehimi për të gjitha kategoritë sociale, përfshi: të varfër (rreth 30%), njerëz në nevojë (rreth 30%), të ardhura të mesme (rreth 20%); dhe të ardhura të larta (rreth 10%) e shumë të larta (rreth 10% e popullsisë).

Së dyti, të planifikojë zona të reja zhvillimi për qëllime strehimi social me infrastrukturë dhe shërbime bazike, por me kosto të përballueshme financiarisht dhe sipas mundësive nga shtesa të ndryshme të popullsisë, duke inkurajuar skema të bashkëpunimit publik-privat për zhvillimin e njësive të strehimit. Kjo strategji do të duhet të shoqërohet me: 1) formalizimin e aseteve esktralogjore në tërësi dhe në mënyrë të vecantë në strehim duke trajtuar të gjitha tipologjitë e informalitetit; 2) krijimin e një sistemi kreditimi për shtesa të ndryshme të popullsisë ku strehimi dhe biznesi/vetëpunësimi shihen të lidhura bashkë, në programe të posacme në partneritet me bankat e nivelit të dytë; 3) vendosja e një regjimi administrimi/kontrolli mbi territorin që parandalon dhe godet ashpër vazhdimin e informalitetit më tej si fenomen<sup>114</sup>.

<sup>114</sup> UN Habitat Program dhe Qeveria Shqiptare: *Dokumenti i Strategjisë Sektoriale për Strehimin*, 2005.



## Shembull: Llogaritja e normës së fitimit në sektorin e ndërtimit, Tiranë, 2005. (shiko hartën në faqen para)

### Referenca:

- Viti 2005.
- Kullë 12 kate, 400 m<sup>2</sup> truall ndërtimi, 1 kat parkim nën tokë, dhe 1 kat dyqane/zyra/biznese.
- Sipërfaqe ndërtimi = 400m<sup>2</sup> x 12kate = 5,000m<sup>2</sup>.

### Kosto ndërtimi:

- Minus: kosto ndërtimi = 5,000m<sup>2</sup> x 200 euro/m<sup>2</sup> = 1,000,000 euro;
- Plus: Të ardhurat nga shitja: 5,000m<sup>2</sup> x 450Euro/m<sup>2</sup> = 2,250,000 euro.

### 1. Diferenca bruto e fitimit = 1,250,000 euro

#### Llogaritje:

- Minus: 4% taksë bashkia = 40,000 euro;
- Minus: 20% tatim mbi fitimin = çmimi shitjes së entit të banesave 320lek/m<sup>2</sup> = 48euro/m<sup>2</sup> x 5,000m<sup>2</sup> = 240,000 euro
- Minus: Taksë për kalim pronësie banim/garazhe = 1,000Lek/m<sup>2</sup> = 5,000m<sup>2</sup> x 0.8 (80% investitori, 20% pronari i tokës) = 3,900,000 lek = 29.000 euro.
- Minus: Taksë kalim pronësie dyqane/zyra = 2,000lek/m<sup>2</sup> = 400m<sup>2</sup> (1 kat) x 1,000lek/m<sup>2</sup> = 400,000 lek = 3,000 euro;
- Minus: Tatim 14% e preventivit = 1,000,000euro x 0.14 = 140,000euro;
- Minus: Pjesa e pronarit të tokës në banim = 20% e preventivit = 200,000 Euro.
- Plus: Vlera nga shitja e dyqaneve = 4-fishi i banimit = 400m<sup>2</sup> (1kat) x 450 euro/m<sup>2</sup> x 4 fishi = 720,000 euro.
- Minus: Pjesa e pronarit të tokës në dyqane 20% = 144,000 Euro.
- Plus: Vlera nga shitja e garazheve (1kat) = 400m<sup>2</sup> x 450euro/m<sup>2</sup> = 180,000 euro.
- Minus: Pjesa e pronarit në garazhe 20% = 36,000 euro;
- Minus: Shifra potenciale që paguhet zakonisht nën dorë (korrupsioni) = 10% = 120,000 euro.

### 2. Diferenca neto e fitimit = 1.2 milionë euro =120%

- Fitimi neto 120%.

#### Prova:

- Kosto = shitjen e 3-4 kateve ndërtim me vlerën e tregut = mbetja 7-8 kate x 400 m<sup>2</sup> x 450euro/m<sup>2</sup> = 1.3-1.4 milionë euro fitim neto.

#### Krahasim:

- Norma e fitimit normal në vendet e zhvilluara = 20%.
- Supozojmë +/- 10% gabime në llogaritje.
- Mbitfitim ose humbje e interesit publik 90-110%.

#### Konkluzioni:

- Humbja e qytetit nga mbitfitimi 100% = 1 milion euro vetëm për një kullë ndërtimi.
- Zona tek ish-Uzina "Enver" parashikon rreth 30 kulla në ndërtim x 1 milionë euro = 30 milionë euro.
- Humbja e qytetit nga korrupsioni: 30 kulla x 120,000 euro (10%) = 3.6 milionë euro.
- Humbja totale vetëm në këtë zonë = rreth 34 milionë euro.

Diskutimi për çlirimin e sektorit të ndërtimit nga kultura e “masonerisë”, dhe normalizimi i tregut bëhen edhe më ashpër po të kemi parasysh debatet publike për situata monopoli në sektorin e ndërtimit, sidomos në qendrat e mëdha urbane dhe rolin që kanë segmente të caktuara të biznesit të ndërtimit në përpunimin e opinionit publik përmes presionit të mediave që në shumicë janë gjithashtu nën pronësinë e tyre. Natyrisht, që ky sektor është në tërësi jetik për ekonominë e vendit dhe jo gjithçka duhet të nxihet. Por diskutimi për normalizimin e tregut të strehimit kërkon të merren në konsideratë disa aspekte parimore për realizimin me sukses të strategjisë që siguron inkurajimin e alternativa të ligjshme për qytetarët, përvec trajtimit dritëshkurtër të masave shtrënguese në këtë sektor.

Natyrisht do të ishte mendjehetësi ta konsideroje sektorin e ndërtimit në tërësi si të korruptuar dhe mafioz. Ky sektor në të kundërt ka një impakt mjaft pozitiv dhe jetik për ekonominë e vendit. Çështja është se autoritetet shpesh dështojnë, ndërsa segmente të caktuara përfitojnë nga mungesa e politikave të qarta, legjislacioni i paqartë, lidhjet dhe raportet e korruptuara me pjesë të caktuara të administratës publike dhe politike, të cilat krijojnë një klimë mbytëse dhe pabarazie për garën e ndershme në treg, ku viktima bëhet qytetari i thjeshtë.

#### 4.5 NJË PROGRAM AGRESIV PËR STREHIMIN SOCIAL.

Tirana është qyteti tipik që konsiderohet si bumi i industrisë së strehimit privat dhe njëkohësisht si qyteti i të pastrehëve. Sipas strategjisë së strehimit të Bashkisë Tiranë, mbi 51% e

ndërtimeve i takojnë periudhës pas vitit 1990 dhe nga këto mbi 80% i takojnë periudhës pas vitit 1999. Në të njëjtën kohë Tirana ka një numër prej rreth 3,500 familjesh të regjistruara që konsiderohen sipas kriterëve ligjore në fuqi si të pastrehë. Këtu futen familje në banesat e ish-pronarëve, familje të transferuara, me banim të përkohshëm në konvikte dhe ndërtesa të tjera të papërshtatshme, familje që kanë humbur banesat në skemat piramidale, etj. Rreth 18% e tyre jetojnë në godina në rrezik shembjeje, ndërsa rreth 42% jetojnë në godina me kushte të këqija higjieno-sanitare. Ndërkohë që rreth 20% e familjeve kanë një nga pjesetarët individ me aftësi të kufizuara.

Numri i familjeve të “pastreha” ka tendencë të rritet si pasojë e rritjes demografike dhe problemeve sociale që akumulohen me kohë nëse nuk gjejnë zgjidhjen e duhur nga bashkia. Një pjesë e konsiderueshme e këtyre familjeve të pastreha vlerësohen se janë njëkohësisht familje të varfra dhe të papunësh, dhe e kanë të pamundur që me të ardhurat e tyre të sigurojnë strehimin e familjeve të tyre. Nga ky numer i madh familjesh Bashkia e Tiranës dhe Qeveria ka trajtuar vetëm rreth 140, kryesisht ato familje që kanë humbur banesat në skemat piramidale (93) dhe të transferuara, ndërsa ka trajtuar vetëm 13 familje në banesat me ish-pronarë!! Moszgjidhja e çështjes së strehimit përbën një dështim të bashkisë dhe qeverisë njëkohësisht, sepse strehimi si kompetencë vazhdon të jetë i detyruar midis dy niveleve, ku qeveria kujdeset për stokun e banesave, kurse Bashkia për identifikimin e të pastreheve dhe shpërndarjen banesore, pa harruar identifikimin dhe vënien në dispozicion të truallit.<sup>115</sup>

Bashkia e Tiranës aktualisht ka propaganduar së fundi një program 10-vjeçar për strehimin social në Tiranë, ndërsa

---

<sup>115</sup> Dokumenti i politikave të strehimit të Bashkisë Tiranë, 2007.



Qeveria Qendrore ndërtimin e 4,000 apartamenteve sociale në 4 vjet për të pastrehët deri në vitin 2009. Por këto do të mbeten premtime elektorale në se nuk vihet në përdorim një program agresiv strehimi social përmes Entit Kombëtar të Banesave (EKB). Skema e propozuar në këtë rast për një program të posacëm strehimi për kryeqytetin ku EKB dhe Bashkia e Tiranës punojnë bashkë, është si me poshtë<sup>116</sup>:

**Së pari**, Enti Kombëtar i Banesave (EKB) rregullohet të funksionojë me logjikën e një enti sipërmarrës privat. **Së dyti**, Qeveria i dhuron EKB-së tokë, dhe jo domosdoshmërisht financim. **Së treti**, EKB-ja i rrit vlerën tokës duke e studiuar dhe miratuar në bashkëpunim me Bashkinë, duke garantuar edhe aksesin në infrastrukturat kryesore. **Së katërti**, pas kësaj parapërgatitjeje mund të operohet në 3 mënyra: 1) toka ndërtohet me skema Partneriteti Publik-Privat (PPP) për banesa në tregun e lirë, ku EKB bëhet aksionere me firmat private, dhe kryen të ardhura për programe sociale strehimi; 2) toka e pajisur me leje zhvillimi tenderohet me konkurs me jo më pak se 3 firma private konkurruese; 3) firma fituese në bazë të një kontrate i detyrohet EKB-së, supozojmë 20-30% të vlerës së projektit në “kesh” ose në apartamente. Në këtë rast EKB-ja nuk ka asnjë përgjegjësi në se firma del me fitim ose humbje. Paratë detyrim ndaj EKB-së inkasohen menjëherë në bankë në favor të saj. Apartamentet e tjera shiten në tregun e lirë nga firma private. Të ardhurat e EKB-së nga tenderimi dhe nga financime shtesë të Bashkisë përdoren për të ndërtuar banesa sociale. **Së pesti**, toka dhe të ardhurat e fituara përdoren nga EKB-ja për të ndërtuar banesa sociale dhe këto të fundit shpërndahen me kritere sociale nga Bashkia. **Së gjashti**, zbatimi në kooperim me Bashkinë i konceptit të “transformimit të qytetit”, ku trualli që

<sup>116</sup> Eksperinca turke dhe ligji për shndërrimin dhe rehabilitimin urban, 2005.

ndërtohet shërben për të sistemuar banorët e zonave të tjera informale, të varfra ose në rrezik në banesa sociale. Vlera e truallit dhe banesave të vjetra zbritet nga vlera e apartamentit të ri dhe kusuri jepet me kredi të butë 15 vjet. Ndërsa zona e liruar nga ndërtimet informale ose në rrezik lirohet nga ndërtimet dhe përgatitet për rizhvillim cilësor dhe fitimprurës urban në bashkëpunim me pushtetin lokal.

Në fakt strehimi si funksion e përgjegjësi duhet të decentralizohet plotësisht tek qeverisja lokale, shoqëruar me financimet e nevojshme në vitet e para nga qeveria qendrore<sup>117</sup>. Situata aktuale nuk inkurajon shumë të pastrehët. Sidoqoftë, qeveria qendrore duhet të vazhdojë të jetë përgjegjëse për strehimin në raste emergjence, si: tërmet, rrëshqitje, të pastrehet që flenë në rrugë, dhe ata që krijohen nga kthimi i pronave historike, apo një numër i kufizuar njësi banimi për nevoja të vetë qeverisë (rreth 5%). Por sidoqoftë qeveria duhet të ndërtojë ndërkohë një plan kombëtar për strehimin emergjent. Në fakt ajo nuk ka nevojë të ndërtojë vetë banesa sociale, por mund të inkurajojë dhe krijojë një mjedis ku aktorë të tjerë publikë dhe private sigurojnë alternativa strehimi të përballueshme për të gjithë.

Në këtë rast qeverisja qendrore mund të fokusohet në këto raste.<sup>118</sup>

**Skema truall+shërbime** - Qeveria mund të sigurojë në total rreth 100-200 ha tokë të lirë bujqësore në kufijtë e qyteteve kryesore. Preferohet të jetë tokë publike, përndryshe duhet të blihet me shpronësim. Toka duhet të studiohet, plani

<sup>117</sup> Strategjia Kombëtare për Decentralizimin, Qeveria dhe Parlamenti i Shqipërisë, 2000.

<sup>118</sup> Programi i Qeverisë Shqiptare, 2005-2009.

urbanistik të miratohet dhe të pajiset me trungjet kryesore të infrastrukturës, për të rritur vlerën dhe me qëllimin që të mbulohen kostot shitjes. Përmes kësaj skeme të synohet që të sigurohen 4,000 parcela troje me 200-500 m<sup>2</sup> secila, për t'ua dhënë familjeve të pastreha me të ardhura të ulëta, të cilat janë në gjendje ta zgjidhin vetë problemin e strehimit duke ndërtuar gradualisht banesë private në mënyrë të paraplanifikuar dhe në komunitet. Kjo skemë mund t'i kushtojë qeverisë 10-20 milionë euro në 4 vjet.

**Skema e kreditimit të interesave bankare** - Qeveria mund të hyjë në negociata me bankat private për të organizuar një skemë kreditimi për 4,000 familje me të ardhura të ulëta që duan të blejnë banesa sociale rreth 40-80 m<sup>2</sup>. Banka(t) përzgjidhen me konkurim, kush ofron kushte me konkuresë mbi interesin (jo me lart se 5-7%), dhe afatin kohor (jo më pak se 20-25 vjet). Familjet paguajnë kredinë afatgjatë, ndërsa Qeveria mbulon pjesërisht ose plotësisht interesat bankare. Bankat sigurohen që në rast mospagimi familjet detyrohen të lëshojnë banesën. Familjet përfituese përcaktohen nga pushteti lokal dhe EKB. Kjo skemë mund t'i kushtojë qeverisë 5-10 Milion Euro në 4 vjet.

**Skema e ndërtimit të banesave me kosto të ulët** - Qeveria mund të hyjë në marrveshje me kompani ndërtimi vendëse ose të huaja të cilat përzgjidhen me konkurim për kushtet më lehtësuese që ofrojnë (cilësia, kostoja, kohëzgjatja/forma e pagimit) për të ndërtuar 4,000 njësi banimi me kosto të ulët (180-220 Euro/m<sup>2</sup> dhe sip. 40-80 m<sup>2</sup>, 10-20 mijë Euro/njësi). Kompanitë e ndërtimit inkurajohen të përdorin teknika dhe materiale bashkëkohore me kosto të ulët. Atyre u garantohet nga Qeveria financimi i një norme fitimi sa 20% e koston totale

të investimit dhe mund të përjashtohen plotësisht/pjesërisht nga taksat në shitje. Qytetarët e marrin banesën me koston e ndërtimit dhe mund ta paguajnë edhe me këste. Kjo skemë i kushton qeverisë rreth 10 milionë euro/vit për 4 vjet rresht.

Këto skema duhet të jenë subjekt i punës së ministrisë që mbulon funksionin e strehimit dhe territorit, Drejtorisë së Strehimit, Entit Kombëtar të Banesave, në bashkëpunim të ngushtë me Ministrinë e Financave, dhe institucione si Pushteti Lokal, KESH, bankat, etj. Pra për një total prej 30-40 milionë euro në 4 vjet (8-10 milionë euro në vit), plus formalizimin e sektorit ekstraligjor dhe uljen e barrierave e procedurave për bizneset e ndërtimit, mund të sigurojë një alternativë serioze e të ligjshme, që konkurren interesat okulte të strehimit aktual dhe tenton të normalizojë çmimet<sup>119</sup>.

#### 4.6 ZHVILLIM URBAN NË BAZË “PARCELE” APO “NJËSIE TERRITORIALE”?<sup>120</sup>

Një nga çështjet më të ndjeshme të zhvillimeve të viteve të fundit ka qenë ajo e zhvillimit të territorit. Modeli aktual i zhvillimit të tokës urbane është ai i bazuar në Ligjin për

---

<sup>119</sup> Aliaj, Besnik, Strehimi për familjet me të ardhura të ulëta dhe roli NGO-ve, IHS Rotterdam, 1996. Shiko edhe Housing Department, Ministry of Public Works and Tourism, Tirana Albania, 1995: *Information on the new housing construction by the state and private sector in Albania during the transition years of 1992-1995*. Working paper, Tirana, 1995.

<sup>120</sup> Aliaj, Besnik dhe Kuci, Flamur, raportim për Qeverinë Shqiptare, 2007.

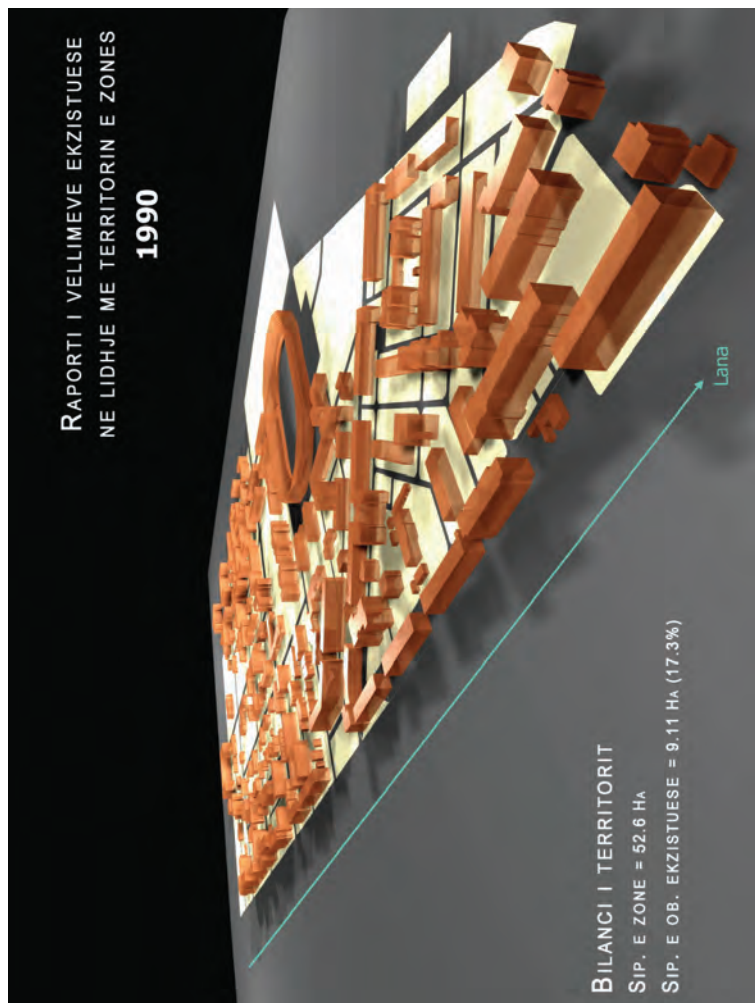
Urbanistikën nr. 8405 datë 17.09.1998. Në bazë të këtij modeli, toka zhvillohet sipas skemës në ilustrimin e mëposhtëm.

Nga pikëpamja teorike planet urbanistike përcaktojnë përgjithësisht: 1) funksionin urbanistik të një parcele të caktuar (nëse do të jetë një parcelë ndërtimore, banesë, lulishte, apo rrugë etj.); 2) numrin e kateve të ndërtimit, 3) dhe koeficientin e shfrytëzimit të tokës ndërtimore (që është përqindja e sipërfaqes së parcelës që zihet me ndërtim). Natyrisht investitorët privatë synojnë maksimalizimin e fitimit, pra që parcelat që ata zotërojnë ose me të cilat kanë kontratë zhvillimi të jenë: së pari, parcela ndërtimore. Së dyti, parcela me koeficientin sa me të lartë të shfrytëzimit. Dhe së treti, parcela me numër sa me të lartë katesh. Për fat të keq ky model nuk garanton balancën midis interesit privat (si më sipër) dhe interesit publik, që shprehet përmes hapësirave të gjelbra, parcelave për ndërtimin e kopshteve, shkollave, etj, (pra parcelave që nuk janë subjekt ndërtimi dhe fitimi të firmave ndërtuese). Modeli aktual lë hapësirë për abuzim me situatën e zhvillimit të tokës/pronave. Nëpërmjet modelit të *zonimit funksional* vendoset në mënyrë arbitrare fati i pronave dhe i 'vlerës' së tokave, p.sh.: siç është kontestuar në rastin e planit rregullues të qendrës së qytetit Tiranë. Pra, nëse arkitekti/urbanisti projektues, ose vete vendimmarrësit dëshirojnë që të favorizojnë një pronë të caktuar, mjafton që ata ta përcaktojnë atë parcelë si zonë ndërtimore; të rrisin maksimalisht koeficientin e shfrytëzueshmërisë; dhe të shtojnë numrin e kateve. Në këmbim përfitimi financiar dhe politik maksimalizohet<sup>121</sup>.

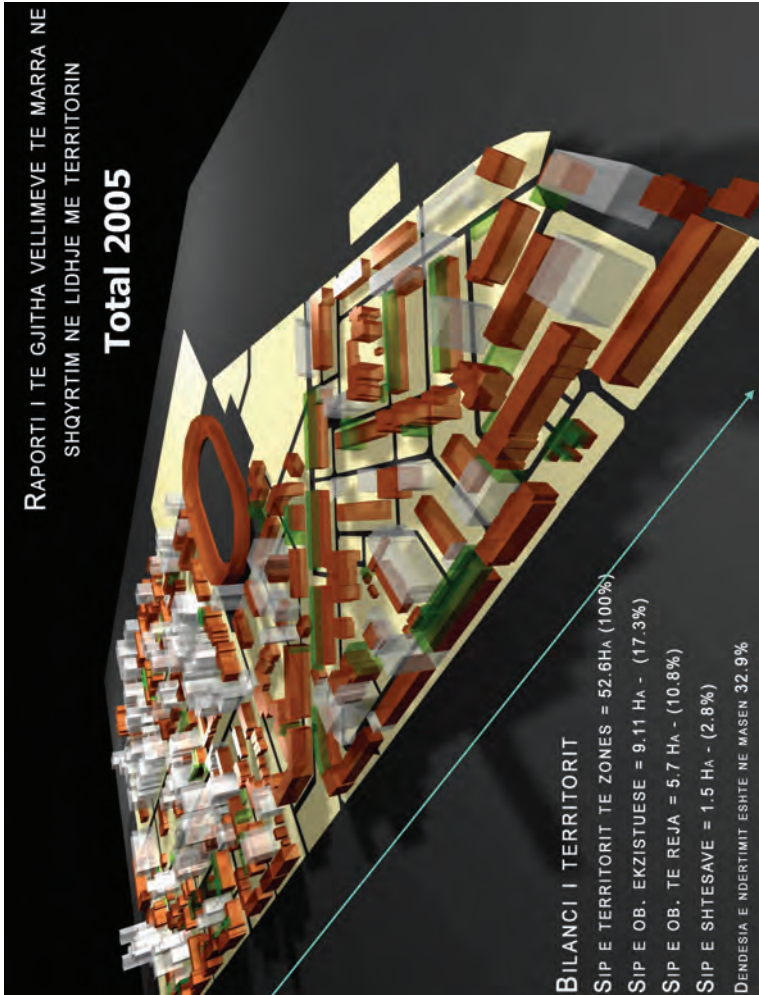
<sup>121</sup> Aliaj Besnik, Lulo Kejda, dhe Myftiu Genc: *Tirana: Sfidat e Zhvillimit Urban*, Co-PLAN dhe SEDA, 2003.

## Analizë e zonës së Bllokut në Tiranë dhe e ndryshimeve ubane në periudhën 1990-2005

Burimi: FIN, Universiteti Politeknik, Dega Urbanistike kursi 4, 2004/5.



Koeficientët e shfrytëzimit të tokës dhe intensiteti i ndërtimit janë 3-5 herë më të larta se normat e lejuara.



## Skemë e mënyrës së planifikimit urban sipas konceptit aktual të zonifikimit.

Burimi: Flamur Kuci, Platforma-IDR. 2007.





Në rast të kundërt, për ta 'zhvlerësuar' një pronë/tokë të caktuar mjafton të përcaktohet ajo si lulishte, shkollë apo diçka tjetër me funksion publik/social. Duhet përmendur në këtë rast që instrumenti i shpronësimit për qëllime publike nuk ka funksionuar asnjëherë mirë, pasi nuk ka qenë i lidhur asnjëherë me politikat financiare të qeverisjes në tërësi, dhe sidomos në nivel lokal. *Me pak fjalë, modeli aktual i zhvillimit krijon pabarazi të theksuara dhe mundësi të mëdha për një korrupsion të vendimarrjes.* Nëse do të përkthehej në gjuhë ekonomike, ky model krijon *barriera* artificiale për tregun e zhvillimit të pasurive të patundshme, duke bërë që të mungojë një nga elementet kyç (mungesa e barrierave në treg) për përcaktimin e ekonomisë kombëtare si ekonomi e tregut të lirë. Këto barriera, kombinuar me efektet negative të një sistemi jotransparent dhe jo të përgjegjshëm të regjistrimit të pasurisë, nuk lëne shumë vend për investitorët për të krijuar *konkurrencën e lirë* të nevojshme në tregun imobiliar. Fenomene të tilla i kanë çuar vende të tjera me sisteme të pakonsoliduara të tregut, sidomos ato me nevoja të mëdha në fushën e strehimit dhe me pritshmëri të larta ndaj këtij tregu, drejt kolapsit ekonomik dhe financiar (rasti i Malajzisë)<sup>122</sup>.

*Sektori i zhvillimit të tokës urbane* në Shqipëri mbetet ende i parregulluar. Ky sektor përbën një nga prurjet kryesore për ekonominë shqiptare në aspektin financiar, por mbetet në një përqindje të konsiderueshme larg pagesës së detyrimeve ndaj shtetit. *Çështja është që modeli aktual i zhvillimit të tokës e privon sektorin publik nga përfitimi i një vlere të konsiderueshme* (qoftë kjo edhe në formën e tatimit) që do t'i shërbente shtetit të

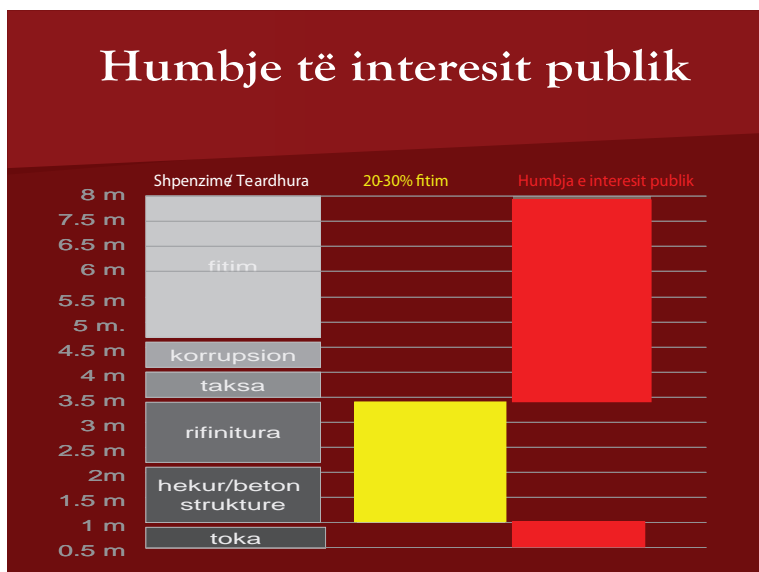
<sup>122</sup> Banka Botërore, Raporti vjetor global, 2000.

Shiko edhe Abrahams, Charles., 1970: *Man's Struggle for Shelter in an Urbanizing World*, USA, 1970.

siguronte shërbimet e nevojshme e infrastrukturë për zhvillimin e territorit<sup>123</sup>.

**Paraqitje skematike e shpenzimeve, fitimit dhe humbjeve të interesit publik në sektorin privat të ndërtimit të banesave, Tiranë.**

Burimi: Flamur Kuci, Platforma IDR 2007.



Për të materializuar zhvillimin e tokës duhet dalluar midis tri roleve:

Roli i zhvilluesit, që është ai entitet (privat ose publik) që mobilizon/grumbullon resurset e duhura financiare, ligjore dhe njerëzore për të përgatitur zhvillimin e një zone të caktuar.

<sup>123</sup> Aliaj, Besnik; and Berry, Chriss: Asistencë për Planin Rregullues të Bashkisë së Tiranës, 2002

Jellinek, L., 1991: *The Wheel of Fortune: The History of a Poor Community in Jakarta*, London, 1991.

*Roli i investitorit*, që është ai entitet që përgjithësisht vë në dispozicion burimet financiare për një sipërmarrje të tillë, por nuk disponon burime të tjera, dhe nuk zbaton vetë punime.

*Roli i ndërtuesit (kontraktuesit)*, i cili është ai entitet që merr përsipër thjesht të zbatojë/ndërtojë dhe të materializojë teknikisht objektin/projektin, por pa ndarë rrisqet e investimit<sup>124</sup>.

Por modeli aktual i zhvillimit të tokës *përzier* në mënyrë konfuze këto role duke ‘mohuar’ rolin e zhvilluesit që ka sektori publik. Më sipër ilustrohet një pasqyrë e të ardhurave dhe e shpenzimeve të një zhvillimi në një rrethanë të caktuar, ku mund të vërehet humbja që ka interesi publik.

Po të kemi parasysh rolet e sipërpërmendura si dhe rastin e studiuar në Tiranë në fillim të këtij kapitulli, kuptojmë që sektori privat në skemën e mësipërme ka ndërmarrë përsipër: 1) tërësisht rolin e ndërtuesit; 2) pjesërisht rolin e investitorit, sepse pjesa më e madhe e investimit në “cash” tërhiqet në mënyrë ekstraligjore në një marrëdhënie të çuditshme me klientët, të cilët herë paraqiten si bashkësipërmarrës, herë si klientë!!; 3) dhe pjesërisht rolin e zhvilluesit. Ndërkohë sektori publik është totalisht jashtë rolit të ndërtuesit, totalisht jashtë rolit të investitorit, dhe pjesërisht (dhe jo i ndërgjegjshëm) në rolin e zhvilluesit. Duhet theksuar që në modelin ekzistues pozita e sektorit publik në fushën e zhvillimit të territorit është çuditërisht tepër *pasive*. Pra sektori publik thjesht miraton iniciativa projektuese dhe zhvilluese të ndërmarra nga sektori privat. Për rrjedhojë dhe roli i tij si *rregullator* i të gjithë procesit është në nivele tejet të ulëta, duke bërë që kontrolli ndaj territorit

<sup>124</sup> Nientied Peter., dhe Van Der Linden., Jan 1990: *The Role of the Government in the Supply of Legal and Illegal Supply in Karachi*. at Baross, Paul., and Van Der Linden, Jan. 1990: *The Transformation of Land Supply Systems in Third World Cities*, London, 1990.

dhe influenca e vullnetit publik në zhvillimin e territorit, apo mobilizimi i burimeve financiare për të zbatuar këtë vullnet të jetë pothuajse i pamundur (p.sh., shmangia e ndërtimit të lulishteve, rrugëve, trotuareve, shkollave, kopshteve, çerdheve dhe objekteve të tjera sociale).<sup>125</sup>

Në këtë kontekst strehimi është një fushë e prekshme e lidhur me çështjen e zhvillimit të territorit dhe të pasurive të patundshme. Duke lënë sektorin publik larg procesit të zhvillimit, sistemi aktual bllokoi edhe sektorin e strehimit. Në skemën e mëposhtme shpjegohet se si modeli aktual i zhvillimit të tokës/pronës stimulon kompanitë ndërtuese dhe zhvilluese të mobilizojnë në mënyrë *ekstraligjore* kapitale përmes 'klientëve', në vend që të mobilizohen kapitale në mënyrë formale përmes *bankave*. Ndërkohë bankat nuk sigurojnë një ofertë të kënaqshme/përbalueshme për të pastrehët edhe prej faktit që ato sigurojnë vetëm gjysmën e shërbimit që ka nevojë tregu për sa kohë lidhja *ndërtues-bankë-klient* nuk është e plotë, pasi bankat aktualisht nuk shërbejnë për mobilizimin e kapitaleve të kompanive ndërtuese. Analizat dëshmojnë se shërbimi bankar ka ofertë për njerëzit në nevojë për strehim vetëm për një kategori të ngushtë të spektrit të popullatës. Ndërkohë që pjesa më e madhe e të pastrehëve gjenden pikërisht mes asaj shtrese që është poshtë *nivelit të varfërisë* dhe alternativa e vetme e përbalueshme e mbetur është ndërtimi pa leje.

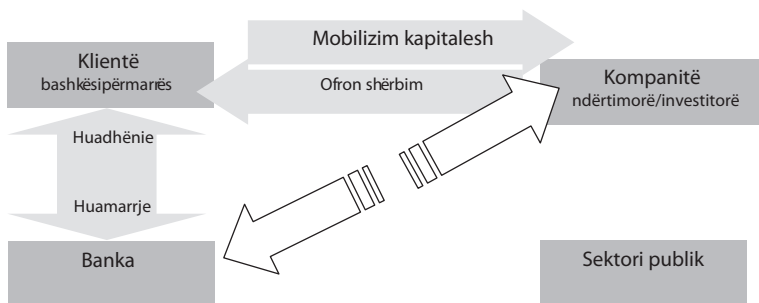
Si konkluzion për këtë diskutim mund të thuhet se ministria e linjës që trajton territorin, në thelb duhet të fokusohet në 3 ligje reforme: 1) në paketën ligjore për planifikimin e territorit;

<sup>125</sup> Referuar Besnik Aliaj: strehimi për familje me të ardhura të ulëta, dhe NGO-të. IHS Rotterdam, 1996.

Shiko edhe Faja, Indrit: *Strehimi dhe Integrimi European*, Co-PLAN 2003

2) në ligjin e legalizimeve; 3) dhe në ligjin e koncesioneve me reformën rregullatore. Në vijim sugjerohet që paketa e re ligjore për urbanistikën duhet të ndryshojë në frymën e sipërpërmendur dhe jo me amendime të pjesshme e të çastit. Ligji i ri për Planifikimin e Territorit, duhet të inkurajojë heqjen reale të barrierave dhe normalizimin e konkurrencës së lirë në treg. Ligji duhet të forcojë rolin proaktiv të shtetit në funksionin e zhvillimit të tokës, duke kaluar nga logjika e *zonimit funksional* tek logjika e funksionimit të *njësisë funksionale territoriale*. Përtej ribërjes së ligjit të “urbanistikës”, duhet të reformohet sistemi dhe *metodologjia e planifikimit të territorit në vend*, ku duhen integruar edhe dimensionet e mjedisit dhe të turizmit.

#### Skemë e mobilizimit të financimit në sektorin e ndërtimit, 2005.



Mënyra e financimit të ndërtimit/strehimit duhet gjithashtu të ndryshojë urgjentisht. Individët ose familjarët e thjeshtë nuk duhet të lejohen të nënshkruajnë kontrata sipërmarrjeje. Këtë të drejtë duhet ta kenë vetëm *subjektet ekonomike* (qoftë persona fizikë apo juridikë), të cilat ndër të tjera, duhet të paguajnë taksa për përqindjen e aksioneve që zotërojnë në kontratat e sipërmarrjes në ndërtim, krahas detyrimeve që paguajnë

investitorët/ndërtuesit. Roli i zhvilluesit publik mund të luhet nga shumë agjenci publike, por në mënyrë të veçantë këtë rol e ka Enti Kombëtar i Banesave, i cili duhet të fokusohet në marrjen në pronësi të tokave/objekteve të caktuara publike, pajisjen e tyre me lejet e duhura dhe infrastrukturën parësore, dhe tenderimin në treg me konkurrim të hapur për të marrë në fund ofertën më të mirë në treg si çdo subjekt tjetër privat. Ministria e linjës dhe EKB duhet të nisin paralelisht programe të veçanta kreditimi, sidomos për të varfrit dhe njerëzit në nevojë, nga të cilat përfitojnë ato kompani ndërtimi dhe investitorë që respektojnë logjikën e mësipërme të zhvillimit.

### 4.7 MË SHUMË HAPËSIRË PËRMIRËSIMIT DHE ZHVILLIMIT URBAN <sup>126</sup>

Në funksion të asaj që analizuam më sipër Shqipëria ka nevojë dëshpërimisht për legjislacion të ri që i jep hapësirë proceseve të përmirësimit, shndërrimit, kualifikimit dhe zhvillimit urban. Qëllimi i legjislacionit të ri duhet të jetë në esencë përmirësimi, rindërtimi dhe restaurimi i zonave të caktuara në përputhje me zhvillimin e qytetit, sidomos i zonave urbane të vjetëruara dhe që kanë humbur tiparet e tyre, nga ana e bashkive dhe minibashkive. Në këtë mënyrë mundësohet krijimi në to i zonave të ndërtimit, zonave tregtare, zonave turistike dhe kulturore, zonave sociale, marrja e masave kundër rreziqeve

---

<sup>126</sup> Eksperienca turke dhe ligji për shndërrimin dhe zhvillimin urban, 2005.

të tërmeteve dhe ripërtëritja e qytetit duke ruajtur indin e tij urban nga pikëpamja historike dhe kulturore. Ky legjislacion duhet të përfshijë përcaktimin e zonave të përmirësimit, shdërrimit dhe të zhvillimit urban që vlerësohen sipas qëllimit të sipërpërmendur, përcaktimin e infrastrukturës teknike dhe të standardeve strukturore, hartimin e projekteve, normat dhe rregullat për zbatim, organizim, drejtim, kontroll, pjesëmarrje dhe përdorim.

Natyrisht në këtë rast fillimi i punës nis me përcaktimin e zonave për ndërhyrje. Zonat e shdërrimit dhe të zhvillimit urban duhet të përcaktohen nga qeverisja lokale me vendim të shumicës së thjeshtë të të gjithë anëtarëve të këshillit bashkiak dhe entitetit përkatës për administrimin e territorit, me kusht që territori në fjalë të ndodhet brenda jurdiksionit të kësaj njësie vendore dhe mos të jetë më pak se 10-20 mijë metra katrore. Pasi të përcaktohen dhe miratohen këto zona në nivel lokal, planet e tyre të zhvillimit dhe investimit duhet t'i paraqiten Këshillit të Ministrave dhe KRRTRSH-së për miratim. Kjo mund të duket disi e centralizuar, por është e nevojshme për të garantuar dhe koordinuar zgjidhjen e gjithë problemeve sidomos të investimeve.shërbimeve publike. Zbatimi në zonat e miratuara nga Këshilli i Ministrave ose KRRTRSH, mund të organizohet me etapa në kuadrin e një plani dhe programi të aprovuar më parë, me kusht që të mos jetë për një territor më të vogël se një njësi territoriale. Planet dhe programet e zhvillimit të çdo etape duhet të vihen në zbatim me vendimin e shumicës së thjeshtë të të gjithë anëtarëve të këshillit bashkiak dhe me miratimin e entitetit përkatës për administrimin e territorit.

Të gjitha pasuritë e paluajtshme brenda kufijve të zonës së përcaktuar duhet t'i nënshtrohen planit që do të hartohet sipas

këtij ligji, përfshirë edhe ato raste kur kanë qenë pjesë e një plani rregullues të çfarëdolloji të kryer dhe të miratuar në përputhje me dispozitat ligjore të kohës para hyrjes në fuqi të këtij ligji. Projektet e shdërrimit dhe të zhvillimit duhet të hartohen nga vetë bashkitë ose institucionet e tjera të caktuara prej bashkive në zonat e përcaktuara si zona të shdërrimit dhe të zhvillimit urban e zbatohen duke u realizuar nëpërmjet bashkisë përkatëse, institucioneve publike, personave fizikë dhe personave juridikë privatë. Gjatë zbatimit çdo veprim kontrolli, monitorimi dhe ndjekjeje duhet të realizohet nga sektorët përkatës të bashkisë. Zbatimet në zonat e shdërrimit dhe të zhvillimit urban duhet të shmangin çdo lloj takse dhe tatimi. Për të vendosur për ndërtime të reja në këto zona dhe për praktikën për pasuritë kulturore dhe natyrore të nevojshme për t'u ruajtur dhe për të miratuar projektet, duhet të kërkohet miratimi i *Institutit të Monumenteve të Kulturës* dhe i *Drejtorisë Rajonale të Mjedisit*, të kufizuara vetëm për zonat në fjalë. Projektet e miratuara nga Këshilli Bashkiak dhe entiteti përkatës për administrimin e territorit, që marrin pëlqimin edhe nga këto dy ente duhet të zbatohen pa pasur nevojë për ndonjë miratim tjetër.

Zbatimi i këtij koncepti kërkon të kuptohet dhe letësohet nocioni i kufizimit të përdorimit të pasurive të paluajtshme dhe sidomos shpronësimi me vlerë tregu për interes publik. Ndaj pasurive të paluajtshme në vendet e shpallura zona të përmirësimit, shdërrimit dhe zhvillimit urban, bashkia mund të zbatojë kufizime të përkohshme ose të vazhdueshme për çdo lloj çështjeje strukturimi, përdorimi dhe administrimi, sipas veçorive të vendit dhe e kufizuar me objektin e zbatimit. Rruga e marrëveshjes duhet të jetë bazë për zbrazjen, shkatërrimin dhe shpronësimin e ndërtimeve që gjenden në zonat e shdërrimit dhe të zhvillimit urban. Në rastet kur nuk sigurohet



marrëveshja, pasuritë e paluajtshme në pronësi të personave fizikë dhe personave juridikë privatë mund të shpronësohen nga bashkia. Shpronësimet që mund të bëhen sipas këtij ligji duhet të konsiderohen shpronësime që kanë për qëllim realizimin e projekteve rregulluese publike në përputhje të ligjit për shpronësimet publike. Mbështetur sa më sipër të njëjtat veprime shpronësimi duhet të kryhen edhe për pasuri të paluajtshme kur çështja e pronësisë është ende e hapur në hipotekë, për pasuritë e paluajtshme që nuk u dihet trashëgimtari, që janë bllokuar, që kanë konflikte mes pronarëve ose kur pronësia është vendosur padrejtësisht. Për kryerjen e veprimeve të shpronësimit bashkitë duhet të kenë tagër të nxjerrin shpalljen e trashëgimisë ose të kryejnë veprime sipas pronarit të fundit të regjistruar në tapi.

Në vend të shpronësimit të pasurive të paluajtshme, në rast se janë të mjaftueshme për realizimin e qëllimit mund të zbatohen blerja, dhënia e një kati, si dhe e drejta e shfrytëzimit dhe e drejta eprore të përcaktuara në dispozitat përkatëse të Kodit Civil. Pasuritë e paluajtshme që i përkasin shtetit dhe ndodhen në zonat e shdërrimit dhe zhvillimit urban, pa pasur nevojë për ndonjë veprim tjetër, i transferohen pa pagesë bashkisë që realizon projektin. Veprimet e transferimit, me kërkesë të bashkisë, mund të kryhen nga drejtoritë përkatëse të regjistrimit të pasurive. Për këto veprime nuk duhet të paguhet tatime dhe taksa. Për trojet, ndërtesat dhe objektet që mund t'i përkasin Ministrisë së Mbrojtjes që përfshihen në zonat ushtarake të ndaluara dhe zonave të sigurisë, ose ato që gjenden pranë aeroporteve civile dhe ushtarake mënyra e zbatimit të këtij ligji duhet të përcaktohet bashkërisht nga ministria e mbrojtjes, ministria e linjës dhe bashkia.

Përdorimi dhe vlerësimi i pasurive të patundshme që duhet të kalojnë në emër të bashkisë gjatë dhe në përfundim të zbatimit në zonat e shndërrimit dhe të zhvillimit urban, si dhe i të drejtave dhe privilegjeve të tyre, duhet të bëhen në kuadrin e Kodit Civil dhe dispozitave të tjera përkatëse. Në zonat që duhet të përfshihen nga ky koncept ligjor nuk duhet të zbatohen dispozitat e ligjeve të veçanta dhe të përgjithshme që janë në kundërshtim me këtë ligj. Ndërtesa dhe objekte me vlera të veçanta historike dhe që gjenden në duart e institucioneve publike për një periudhë të pakten deri 30 ditë mund t'u jepen: 1) shoqatave, fondacioneve dhe institucioneve publike që punojnë për interesin publik me objektiv arsimin dhe kulturën, si dhe funksionit universitar; 2) ose personave fizikë dhe personave juridikë privatë për t'u përdorur në veprimtaritë tregtare, me kusht që të restaurohen në përputhje me karakteristikat e tyre historike dhe/ose duke u ruajtur këto karakteristika por që të ngelin në pronësi të institucioneve publike përkatëse.

# EKONOMIA SHQIPTARE

270,000 aplikime legalizimi  
350,000 pasuri

500,000 familje  
50% e popullsisë

**Ekonomia e "Ligjshme"**



## Qyteti i "Paligjshëm": Të paktën 6 miliardë euro

Skica nga Ruke, adoptuar nga "Misteri i Kapitalit" H. De Soto, ILD-Peru  
Të dhënat marrë nga ALUIZNI



## 5. HERNANDO DE SOTO, DHE PESË MISTERET E KAPITALIT <sup>127</sup>

Kushdo që diskuton sot për sistemet ekonomike dhe politike, nuk duhet të harrojë se në thelb të saj qëndron prona (kapitali). Kjo e fundit është avantazhi ekonomik i botës perëndimore që dhe përmban në vetvete një sërë pikëpyetje jetësore, të cilat janë sfida të mirëfillta sidomos për vendet në tranzicion si Shqipëria. Këto pikëpyetje kërkojnë përgjigje serioze. Injorimi apo nënvleftësimi i tyre sot mund t'i shndërrojë këto çështje nesër në 'misterë' të frikshme që do të pengonin seriozisht fatet e zhvillimit të vendit<sup>128</sup>.

Po cilat janë aktualisht 'misteret' që janë krijuar dhe po pengojnë zhvillimin e Shqipërisë sot? Më poshtë do të përpiqem të jap në mënyrë të përmbledhur pesë misteret që ka evidentuar ekonomisti peruan, Hernando De Soto, kandidat për çmimin nobel, dhe drejtues i Institutit për Liri dhe Demokraci, tek veprat e tij.

**Misteri i informacionit të Munguar** – De Soto nënvizon se shtresat e varfra dhe me të ardhura të ulëta të popullsisë kanë një aftësi të admirueshme për të grumbulluar asete. Mjafton të shikosh ndërtimet pa leje në periferi të qyteteve tona. Volumi i këtyre aseteve është i jashtëzakonshëm, por shumica është

---

<sup>127</sup> Sipas eksperiencës së ekonomistit peruan Hernando De Soto dhe ILD, Instituti për Liri dhe Demokraci, Lima Peru:

<sup>128</sup> Hernando De Soto: "Rruga tjetër" dhe "Misteret e Kapitalit", ILD, Peru 2000 dhe 2007.

Shiko edhe artikuj të Aliaj, Besnik në gazetat "Shekulli", "Albania", "Korieri", dhe "RD", 1993-2007.

praktikisht 'kapital i vdekur'. Pothuajse 70% e ndërtimeve pas vitit 1990 në Shqipëri thuhet se janë (pjesërisht ose plotësisht) pa leje<sup>129</sup>. Nga statistikat e ALUIZNIT<sup>130</sup>, pas përfundimit të procesit të deklarimit të ndërtimeve pa leje, në Shqipëri janë ndërtuar pas vitit 1990 deri në 2006, të paktën 270,000 objekte (nga kioskat tek pallatet) pa leje, ekuivalente këto me një vlerë kolaterali të paktën 6 miliardë US\$. Kjo vlerë kolosale e investuar është minimale pasi këtu është llogaritur vetëm vlera e investimit fizik dhe jo vlera e tregut të këtyre ndërtimeve, e cila është mjaft më lartë. Edhe në botë, vlera e ndërtimeve pa leje sot përlllogaritet të paktën 10 trilionë US\$<sup>131</sup>. Në këto kushte Qeveria Shqiptare nuk ka nevojë t'i lutet më vendeve të zhvilluara ose institucioneve ndërkombëtare financiare për të gjetur zgjidhjen e problemeve të vendit duke marrë kredi pafund. Në fakt, pikërisht në mes të lagjeve më të varfra dhe me ndërtime pa leje të qyteteve tona ndodhen miliona dollarë, të gjitha të gatshme për t'u vendosur në përdorim, në se qeverisja do të zbulojë misterin se si asetet transformohen në 'kapital të gjallë'. Banorët e këtyre zonave nuk janë problemi. Ata janë pikërisht zgjidhja!

**Misteri i kapitalit** – De Soto evidenton faktin se *kapitali* është një koncept që ka mahnitur mendimtarët më të mëdhenj të shekujve të fundit, përfshirë Marks-in dhe Adam Smith-in, të cilët e kanë quajtur atë si '*pulën që bën vezë të arta*'. Por - thotë ai - askush nuk arriti të na tregojë se ku ndodhet kjo 'pulë'? Ç'farë është kapitali? Si prodhohet ai? Si lidhet me paratë? Me përfundimin e 'Luftës së Ftohtë' kapitalizmi mbeti zgjidhja e

<sup>129</sup> Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit, Qyteti i Ndërtuar nga Njerëzit, Vël.1 dhe2, 1997 dhe 1998.

<sup>130</sup> Agjencia për Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve pa Leje, referime në Tryezën e Qeverisë Shqiptare me Donatorët, 2006 dhe 2007.

<sup>131</sup> De Soto, Hernando, Misteri i Kapitalit, ILD, 2007.

vetme serioze për zhvillimin e vendit. Si gjithë pjesa tjetër e botës edhe ne u kthyem nga Perëndimi për të kërkuar ndihmë. Këshilla që morëm ishte të imitonim kushtet e jetës së tyre: monedhë e stabilizuar; treg i lirë; biznese private; plotësimi i objektivave të së ashtuquajturës ‘*reformë makroekonomike dhe e rregullimeve strukturore*’, etj. Fatkeqësisht, sot ende nuk është kuptuar se arsyet e vërteta të suksesit të kapitalizmit në Perëndim qëndrojnë shumë më thellë se ajo që shihet në sipërfaqe. Pikërisht, sistemet gjerësisht të aksesueshme të pronave të ligjshme janë motori që mundëson kapitalizmin modern të lulëzojë ende sot e kësaj dite. Kjo është një nga arsyet kryesore pse reformat makroekonomike në vend nuk kanë dhënë rezultat. Të imitosh kapitalizmin në mënyrë sipërfaqësore, duke importuar Coca-Cola dhe Fast-Food nuk mjafton për të krijuar pasuri dhe mirëqenie në vend. Për të arritur këtë të fundit nevojitet kapitali dhe kjo kërkon ngritjen e një sistemi kompleks por realist të pasurive të patundshme të ligjshme, të cilin ne fatkeqësisht supozojmë se e kemi, por faktikisht është vetëm një realitet virtual.

**Misteri i sensibilizimit të politikës** - De Soto thekson se nëse ka kaq shumë kapital të vdekur në vend në duart e popullsisë ekstraligjore, si ka mundësi që qeverisja deri më sot nuk e ka pasur në konsideratë këtë potencial pasurie e mirëqenie? Kjo ndodh, sipas tij, sepse ka munguar informacioni i duhur dhe kuptimi i qartë i pasojave të zhvendosjes së popullsisë dhe është neglizhuar fakti se të varfërit kanë ndryshuar formën e organizimit të jetës nga shkalla e vogël në shkallë të gjerë. Migrimi i shpejtë drejt qyteteve ka krijuar një ndarje të tregut të punës, duke provokuar një lloj ‘*revolucionit*’ komercial/industrial që në mënyrë të pabesueshme ka qenë i injoruar nga qeverisja për gati 2 dekada. Kur qeverisja të kuptojë se banorët e ‘*paligjshëm*’ të qyteteve tona kanë marrë nën kontroll

një volum të konsiderueshëm pronash të paluajshme dhe të njëjrive produktive të ekonomisë, do të bëhet e qartë se shumë nga problemet e vendit janë rezultat i ligjeve ekzistuese, të cilat nuk janë në harmoni me mënyrën se si funksion në të vërtetë shoqëria. Kur ligjet e shkruara janë në konflikt me ‘ligjet’ që urdhëheqin në praktikë njerëzit, atëherë është e sigurtë që korrupsioni, varfëria, pakënaqësia dhe dhuna do të sundojnë vendin. Kjo do ta zgjasë në pafundësi anarkinë ligjore, ku sistemi i ligjshëm i të drejtës së pronës do të konkurrohet gjithmonë dhe padrejtësisht nga sistemi ekstraligjor. Pra, problemi ynë fundamental nuk është se njerëzit pushtojnë e ndërtojnë pa leje qytetet; se shërbimet publike janë të papërshtatshme; se plehrat hidhen kudo që është e mundur; se fëmijët e braktisur lypin rrugëve; apo se efektet pozitive të reformave makroekonomike nuk arrijnë shumicën e popullsisë! Problemi i vërtetë është se banorët e ‘paligjshëm’ krijojnë kontrata sociale ekstraligjore, të cilat diktojnë një rishpërndarje thelbësore të pasurisë, mirëqenies dhe pushtetit. Kur qeverisja ta pranojë këtë logjikë, atëherë edhe ajo nuk do jetë më objekt sulmi, por pjesë e zgjidhjes.

**Leksioni i munguar nga historia e SHBA-së** - De Soto këmbëngul se ajo çfarë po ndodh sot në vende si Shqipëria, ka ndodhur më parë në Europën Perëndimore dhe në Amerikën e Veriut. Fatkeqësisht, qeverisja paskomuniste në Shqipëri ka qenë kaq e impresionuar nga angazhimi utopik për të realizuar tranzicionin drejt kapitalizmit, sa që ka harruar të reflektojë për faktin se si vetë kombet e suksesshme ja dolën mbanë kësaj sfide. Mjaft nga këto vende nuk kanë qenë në gjendje të japin një përgjigje të qartë, por shembulli më i mirë na vjen, sipas De Sotos, nga historia e SHBA-së. Eksperienca amerikane është shumë domethënëse edhe për Shqipërinë. Njohja dhe integrimi



i të drejtës së pasurive ekstraligjore ka qenë një element kyç që e bënë SHBA-në ekonominë më të rëndësishme të tregut dhe prodhuesen kryesore të kapitalit në botë. Celësi amerikan ishte dhe mbetet revolucionarizimi i të drejtave mbi të drejtën e pronës. Edhe pse jo gjithmonë me ndërgjegje dhe dëshirë, madje shpesh edhe me dhunë, amerikanët i legjitimuan gradualisht normat dhe rregullimet ekstraligjore të pronësisë që kishin bërë më të varfërit dhe të papërfshirurit e shoqërisë, duke i integruar ato me ligjin për tokën në një sistem të ri formal të pasurive të paluajtshme. Kjo nuk ka qenë një detyrë e lehtë, e realizuar shpejt dhe pa dhunë. Sipas De Sotos, ishte pikërisht procesi i integritimit/formalizimit (ai që ne e quajmë rëndom ‘legalizim’) që krijoi mundësi për të krijuar kapital, duke e zëvendësuar karakterin statik të pronës së sigurtë të mbrojtur nga ndryshimet e shpejta, me aspektin dinamik të pronësisë në funksion të rritjes ekonomike.

Në fakt, - sipas De Sotos - tranzicioni drejt formalizimit të pronave ekstraligjore në SHBA nuk erdhi për shkak të faktorëve teknikë, se sa të ndryshimit të mentalitetit politik dhe të tendencave kryesore ligjore në vend, sipas logjikës se institucionet ligjore mund të mbijetojnë vetëm nëse i përgjigjen nevojave sociale. Duke ia përshtatur doktrinat klasike të legjislacionit anglez, eksperiencave të amerikanëve të thjeshtë, SHBA krijuan një sistem shumë më nxitës për një ekonomi tregu më dinamike dhe më produktive. Kjo nuk do të thotë se Shqipëria duhet të imitojë verbërisht tranzicionin amerikan drejt formalizimit të pronësive ekstraligjore. Ka aq gabime në këtë eksperiencë, po aq sa edhe mund të mësoh. Por leksioni më i mirë nga SHBA është vetë gabimi që bëhet po të pretendosh se sektori ekstraligjor nuk ekziston. Kjo bëhet edhe më fatale po ta formalizosh këtë sektor pa një strategji

të qartë për kanalizimin e energjisë ekstraligjore. Kjo mund t'a varrosë njëherë e përgjithmonë shpresën për një kapitalizëm të suksesshëm në Shqipëri. Ndaj detyra e qeverisë, sipas De Sotos, bëhet e trefishtë: 1) identifikimi i kontratave të vërteta sociale të pronësisë; 2) integrimi i tyre në ligjin zyrtar; 3) përgatitja e një strategjie politike që mundëson reforma në këtë drejtim.

**Misteri i dështimit të ligjit** - De Soto i përmbyll konkluzionet e tij me përgjigjen ndaj pyetjes: Pse ligjet mbi pronësinë nuk funksionojnë jashtë botës perëndimore? Në fakt që nga shekulli i XIX kombet e ndryshme kanë kopjuar ligjet perëndimore, me qëllim që t'u siguronin qytetarëve të tyre një skelet ligjor që stimulon krijimin e pasurisë dhe mirëqenien. Edhe në vazhdojmë të kopjojmë ligje të tilla sot, por qartësisht asgjë nuk funksionon. Shumica e qytetarëve shqiptarë sot ende nuk mund t'i përdorë këto ligje për të konvertuar kursimet e tyre në kapital. Pse ndodh kështu dhe çfarë nevojitet për ta bërë ligjin të funksionueshëm, mbetet ende një mister? Sidoqoftë, duhet nënvizuar se hartimi i legjislacionit të ri për formalizimin e ekonomisë në tërësi, dhe në veçanti për ndërtimet pa leje, duhet të synojë krijimin e një sistemi pasurish të paluajtshme që është i aksesueshëm për dhe nga të gjithë. Por kjo është para së gjithash një punë politike, sepse duhet mbajtur në 'brazdë' nga njerëz të cilët e kuptojnë se qëllimi final i legjislacionit dhe i një sistemi pasurish të paluajtshme, siç thotë edhe De Soto, nuk është draftimi i statuteve dhe rregulloreve elegante; as investimi për rrjete mahnitëse kompjuterash apo printimi i hartave të bukura shumëgjyreshë; por mbi të gjitha, garantimi ligjor i kapitaleve dhe shfrytëzimi i tyre në interes të gjithë kombit.

Në përfundim duhet të nënvizojmë se është jetësore për vendin që qeveria të arrijë t'a kuptojë dhe trajtojë formalizimin e

pasurive ekstraligjore si një proces afatgjatë dhe mjaft kompleks reformimi për vetë qeverisjen në tërësi në Shqipëri. Dhe të reformosh vetveten është zakonisht një sfidë gati e pamundur, por zakonisht edhe fillimi i ndryshimeve të mëdha. Legalizimi i aseteve dhe bizneseve informale nuk është një formalitet i thjeshtë disa mujor. Ai nuk mund të bëhet as për hatër të një grushti biznesesh në qendër të qytetit. Legalizimi synon qytetarët e thjeshtë që nuk kanë akses tek zgjidhjet e ligjshme. Ai kërkon pjekuri, ndershmëri për të garantuar se qeveria mbron intresat e qytetarëve dhe jo të lobeve apo interesave të caktuara masonike dhe kleptokratike<sup>132</sup>.

## 5.1 SHQIPËRIA DHE “MISTERI I GJASHTË”: CËNIMI I ADN-SË SË PRONËS<sup>133</sup>!

Po a ka mistere te tjera specifike që e çorodisin Shqipërinë në perpjekjet e saj të mundimshme drejt një ekonomie moderne tregu, përveç pesë mistereve globale që përmend Hernando De Soto? Në fakt, përgjigja është pohuese! Ashtu siç kanë rrjedhur gjërat në Shqipëri është dëmtuar ADN-ja e ekonomisë së tregut në një shoqëri demokratike dhe të hapur. Goditjet ndaj këtij thelbi kanë çënuar funksionimin normal të “kapitalizmit modern”, dhe i kanë hapur udhë abuzimit të gjerë me ligjet

<sup>132</sup> Osborne, D., dhe Gaebler, T., 1992: *Reinventing Government: how the entrepreneurial spirit is transforming the public sector*, Reading: Addison-Wesley 1992.

<sup>133</sup> Platforma-IDR, Tryeza “E drejta e pronës dhe statusi i kthimit të pronave” nën kujdesin e Presidentit të Republikës, dhjetor 2007.

jo realiste. Reformat pas Luftës së II Botërore me pronën, shtetëzimi ekstrem, me dhunë dhe pa kompensim, krijuan një model artificial pronësie i cili edhe pas dështimit të sistemit “socialist”, ishte “koklavitur” aq shumë për mentalitetin e klasës së re politike të paskomunizmit sa që u prodhuan hibride të frikshme pronësie që sot përbëjnë arsyen e vërtetë të “dështimit” të kapitalizmit modern në Shqipëri. **Njohja, kthimi dhe kompensimi i pronave** me tërësinë e kompleksitetit të krijuar gjatë së kaluarës komuniste dhe problematikës së tranzicionit të sotëm, është shndërruar de fakto në një mister të gjashtë e kompleks, që pengon seriozisht zhvillimin e kapitalit dhe të ekonomisë së tregut në Shqipëri. Pa atakuar seriozisht këtë çështje, dhe pa e zgjidhur atë njëherë e mirë, do të jetë e veshitirë të konsolidohet ekonomia e tregut dhe të stabilizohet paqja sociale në vend.

Të gjithë e dimë se Shqipëria është një nga vendet e vetme në botë që zbatoi një politike ekstreme në lidhje me pronën gjatë regjimit të ekonomisë së centralizuar. Kryerja e Reformës Agrare në vitin 1945, shpronësimet e dhunshme dhe pa kompensim, shtetëzimet e ndërmarrjeve ekonomike dhe të tokës bujqësore, miratimi i Kushtetutës së vitit 1974, e cila mohoi në parim konceptin e pronës private, etj., kanë qenë momente kritike të dhunimit të pronësisë në esencë. Pas ndryshimeve ekonomike dhe politike të fillim viteve ‘90, çështja e pronësisë është ringritur gjithnjë e më me forcë, në sajë të konsolidimit të trysnisë së grupeve të interesit, dhe të arritjes së një kuptimi më realist në nivel politik se zgjidhja e kësaj çështjeje bëhet kritike për fatet e ekonomisë së tregut dhe demokracisë në vend. Por ndërkohë vendimmarja politike gjatë tranzicionit është zhvilluar përmes një sërë aktesh ligjore dhe politike rreth nevojave me kritike të vendit, dhe në kushtet e kufizimeve të theksuara të financave

publike, madje shpesh këto akte janë bërë veçanërisht në kurriz të kthimit dhe kompensimit të pronave.

Çështja e të drejtës së pronës në fakt është një nga prioritetet absolute për zhvillimin e Shqipërisë, por në praktikë gjatë dy dekadave të fundit me këtë çështje ka pasur një spekulim të madh, i cili bazohet veçanërisht tek mungesa e informacionit dhe lënia e problemit qëllimisht në mjegullnajë politike. Problemi është sa moral edhe juridik, aq edhe financiar dhe politik. Në thelb pronarët e shpronësuar nga regjimi komunist kanë të drejtë të plotë morale dhe ligjore të kompensohen! Problemi është se mundësitë reale të shoqërisë kanë qenë të kufizuara, dhe se politikisht ky grup interesi nuk paraqet interes për elitën aktuale politike, në aspektin e ngushtë të pragmatizmit elektoral. Kjo e ka vështirësuar edhe më shumë zgjidhjen e problemit dhe ka krijuar fatkeqësisht gati një pakt të heshtur të klasës politike shqiptare për t'a zhvendosur problemin, duke krijuar padashur një ortek i cili nesër rrezikon të kërcënojë seriozisht zhvillimin normal të ekonomisë së tregut.

Këndvështrimi në këtë rast ka të bëjë me vënien në vend të një të drejte të mohuar për shumë vite nga një sistem antivlerash që u mohoi shqiptarëve ushtrimin e një prej të drejtave themelore të njeriut, ose ADN-në e ekonomisë së tregut. Por në të vërtetë, nevoja për një reformë pronësie në Shqipëri nuk është më thjesht një çështje e të drejtave të njeriut, nuk është më çështje e një shtrese të caktuar sociale, nuk është më një çështje e një krahu të caktuar politik, nuk ka më natyrën e një trysnie midis grupeve të ndryshme sociale. Nevoja për një reformë pronësie në Shqipëri është tashmë një nevojë jetike për të tashmen dhe të ardhmen e ekonomisë së vendit tone, sepse fatet e sistemit të një ekonomie funksionale dhe të qëndrueshme tregu varen nga

një sistem i besueshëm, i përgjegjshëm dhe operativ i pasurive të paluajtshme.

Qasja bashkëkohore dhe adresimi i çështjes së pronësisë ngushtësisht lidhet me parimet themelore të ekonomisë së tregut. Racionalja e ndërmarrjes së një reforme të tillë i ka kaluar caqet e vendosjes së drejtësisë sociale në vend. Në këtë këndvështrim racionalja e reformës së pronës në Shqipëri duhet të përqendrohet në vendosjen e një rendi të qëndrueshëm ekonomik dhe social që synon integrimin me sisteme të ekonomive të zhvilluara të familjes europiane, së cilës Shqipëria i përket në mënyrë të natyrshme.

Por ndërkohë sistemi ynë i pronësisë vuan akoma nga probleme thelbësore. Për shkak të shumë proceseve historike të pakoordinuara me njëra-tjetrën, të ndodhura përgjatë periudhës së stërgjatë të tranzicionit, sot ne trashëgojmë një sistem që nuk jep sigurinë e duhur për të tërhequr investime serioze, afatgjatë dhe zhvillim të qëndrueshëm të territorit. Një nga sfidat më të rëndësishme në këtë sistem është trajtimi i fenomenit të fragmentarizimit të pronës. Në fakt vetë çështja e pronës është trajtuar deri më sot në mënyrë të fragmentarizuar. Krijimi i një sistemi të integruar të informacionit do të siguronte informacionin e duhur për vendimmarrje racionale, për funksionimin më të mirë të tregut, dhe do të krijonte bazën e duhur për një ekonomi formale dhe të qëndrueshme. Në këtë aspekt, edhe marrëdhënia me pronën shtetërore duhet të ndryshojë. Në vite prona shtetërore, në trashëgim të mentalitetit socialist '*prona e shtetit është prona e të gjithëve (alias e 'askujt')*' ka qenë trajtuar pa kujdes, me shpërfillje duke u bërë shpeshherë subjekt abuzimi. Mungesa e një sistemi të administrimit, manaxhimit dhe mbarështimit të pronës shtetërore ka çuar në një degradim dhe mosvlerësim të kësaj prone. Ky element duhet të kultivohet në filozofinë e re

qeverisëse, në mënyrë që ky aset të shërbejë si një avantazh konkurrues për tërheqjen e investimeve strategjike afatgjata.

Sistemi i pronësisë vuan dhe nga pasojat e një sistemi të prapambetur dhe abuziv të zhvillimit të territorit. Nuk mund të kuptohet një reformë pronësore pa reformimin themelor, serioz dhe të qenësishëm të sistemit të planifikimit, zhvillimit dhe manaxhimit të territorit. Duke qenë një ndër përbërëset më të rëndësishme të ekonomisë së vëndit tonë, sektori i ndërtimit dhe zhvillimit të territorit është tejet i prekshëm ndaj iniciativave shtetërore në drejtim të reformimit të sistemit të planifikimit urban. Është angazhim parësor që të kthehen këto sfida në objektiva konkretë kombëtarë në mënyrë që të drejtojmë ekonominë e vëndit në shinat e formalitetit, zhvillimit të qëndrueshëm dhe integritit në ekonominë e zhvilluara. Në fakt sot ekzistojnë të gjitha idetë dhe instrumentet e duhura që të trajtësojmë qëndrime më bashkëkohore në raport më këtë çështje, ajo që mungon është vetëm vullneti politik.

Në thelb ajo që po ndodh sot në lidhje me pronën në tërësi, dhe në mënyrë të veçantë me kthimin dhe kompensimin e pronave, mund të permblidhet në mungesën e kurajos profesionale dhe të *vullnetit politik* për t'iu pergjigjur tri pyetjeve themelore:

Sa është fatura financiare që duhet të paguajë shoqëria shqiptare sot për të mbyllur njëherë e mirë këtë çështje tejet të zvarritur? Natyrisht kjo faturë duhet të jetë realiste dhe e pranueshme si nga qeverisja, nga grupet e interesit dhe nga taksapaguesit shqiptare.

Cilat dhe sa janë burimet dhe mjetet për të paguar këtë faturë? Nga do të vijnë ato? Kjo kërkon fillimisht sigurimin e informacionit për astete (tokë, objekte, ndërmarrje ekonomike)

dhe më pas të financave që do të vihen në dispozicion të fondit të kthimit dhe kompensimit të pronave.

Cilat janë afatet kohore dhe përgjegjësitë institucionale për realizimin e një plani veprimi që do ta zgjidhte këtë problem përfundimisht? Kjo do të ndihmonte monitorimin e procesit dhe mbajtjen e përgjegjësive ligjore dhe politike për zvarritjet.

Fatkeqësisht, deri më sot asnjë parti politike në të gjithë spektrin politik shqiptar nuk ka patur ende kurajën të ballafaqohet me këtë çështje me seriozitetin e duhur.

## 5.2 POLITIKAT FISKALE PËR KTHIMIN DHE KOMPENSIMIN E PRONAVE <sup>134</sup>

Në fakt instrumentet fiskale janë mjaft të rëndësishme në këtë diskutim. Por para se të shkohet tek kjo temë, Shqipëria duhet të shfrytëzojë më mirë asetet: tokë, objekte ndërtimore dhe ndërmarrje ekonomike për të mbyllur më parë procesin e kthimit të pronave me kapacitetet që ekzistojnë, me të cilat shpesh është abuzuar në kurriz të pronareve legjitime shpesh të përjashtuar nga përfitimet e këtij procesi. Përqendrimi fillimisht tek kthimi i pronave do të shërbente për të ulur faturën financiare që do të paguajë gjithë shoqëria. Për këtë qëllim mund të vlejë shumë realizmi i fotografimit ajror dhe e

---

<sup>134</sup> Referuar Komitetit të Orientimit të Politikave, Tryeza për çështjet fiskale, dhe çështjet e Territorit. Shiko edhe artikujt të Besnik Aliaj, në gazetatat "Metropol" dhe "Korrieri", 2005/6.



sistemit të integruar të iformacionit. Aktualisht në Parlamentin Shqiptar, në institucionet politike dhe shtetërore flitet për një fature kompensimi maksimumi 4 miliardë euro. Ndërkohë që grupet përfaqësuese të interesit të pronarëve të shpronësuar flasin për një faturë 30 miliardë euro. Siç shikohet diferenca është e ndjeshme. Ndoshta e vërteta ndodhet diku në mes, dhe ka shumë të ngjarë të jetë subjekt negocimi politik dhe social. Por një gjë është e sigurtë, ka shumë rëndësi që fillimisht të shfrytëzohet maksimalisht dhe të mbyllet procesi i kthimit të pronave, atje ku është e mundur. Pastaj duhet që autoritetet të kenë një skemë të qartë fiskale se nga do të mobilizohen paratë.

Një nga vakumet aktuale të sitemit të pronësisë në Shqipëri është fakti se ende sot e kësaj dite shqiptarët nuk paguajnë defakto **taksa për pronën**. Megjithëse ligji për këtë qëllim tashmë ekziston, në praktikë ai nuk ushtrohet, ose në rastin më të mirë zbatohet pjesërisht dhe vetëm mbi baza vullnetare! Prandaj përveç synimeve sociale dhe ekonomike, qëllimi kryesor i një reforme potenciale për këtë qëllim mbetet: së pari, evidentimi dhe regjistrimi i pasurive të patundshme (tokë e banesa). Së dyti, taksimi i tyre në mënyrë që ato të kontribuojnë në përmirësimin e infrastrukturës dhe të jetesës në tërësi, përfshirë kompensimin e pronave.

Aktualisht Shqipëria numëron të paktën 5-5,5 milionë pasuri, nga të cilat rreth 3 milionë janë të rregjistruara në ZRPP. Deri tani ZRPP është shtrirë dhe funksionon në të gjithë territorin e vendit pa mundur të sigurojë efektivitet dhe eficiencë për një numër të konsiderueshëm pasurish (rreth 1,2 milionë) të cilat gjenden në qytete dhe për pyjet e kullotat në rreth 1,800 zona kadastrale. Nga 3,055 zona kadastrale me të

cilat operon sistemi, ka përfunduar regjistrimi fillestar vetëm në rreth 2,600 pasuri ose në 85%, por që në fakt përbëjnë rreth 2,558,000 pasuri ose vetëm 65% të totalit të pasurive. Nga 3,005 zona kadastrale 114 janë në qytet ndër të cilat është bërë regjistrimi fillestar vetëm në 23 prej tyre, ndërkohë që një numër i rëndësishëm zonash kadastrale (14) në zona suburbane me një intesitet të madh zhvillimesh informale, nuk janë regjistruar ende<sup>135</sup>. Ne se do të përfundonim regjistrimin fillestar për të gjitha objektet e paregjistruara (rreth 2 milionë asete – parcela dhe objekte)<sup>136</sup>; atëherë ekonomia shqiptare mund të përfitojë, le të themi minimalisht, rreth 0.5 miliardë Euro në vit vetëm nga taksat lokale të pasurisë së patundshme (5 milionë pasuri x mesatarisht 100 euro/vit taksë/pronë). Natyrisht parimi duhet të jetë që kush ka më shumë se një pronë, paguan taksë që rritet në mënyrë progresive me numrin e pronave. Dallim mund të ketë edhe midis biznesit dhe strehimit. Aktualisht, janë rreth 2 milionë pasuri të paregjistruara, pa folur për pasuritë e reja që krijohen çdo ditë nga ndërtimi dhe ndarja e pasurisë ekzistuese. Këto pasuri duhet t'i japin buxhetit të shtetit një shumë të konsiderueshme të ardhurash vetëm nga regjistrimi, pa folur për tarifatat e regjistrimit<sup>137</sup>.

Përveç kësaj sugjerohet që të përshpejtohet në maksimum përfundimi i **regjistrimit fillestar të pasurive të paregjistruara** nga ZRPP. Të ardhurat nga regjistrimi fillestar i pasurive duhet gjithashtu të shkojnë në favor të *fondit për kompensimin e pronave*,

<sup>135</sup> Komiteti i Orientimit të Politikave, tryeza për çështjet fiskale dhe çështjet e territorit. Shiko edhe artikuj të Besnik Aliajt, në gazetën "Metropol" dhe "Korrieri", 2005-6.

Stanfield, David, IPRS in Albania, Making Cities Work, Co-PLAN dhe ENHR, Tiranë, 2003

<sup>136</sup> Sipas referencave të ZRPP Zyrës për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme dhe Bankës Botërore në kuadër të Projektit ULMP!

<sup>137</sup> Legjislacioni fiskal me të cilin punon aktualisht ZRPP. Shiko Fletoren Zyrtare.

sepse në këtë rast nuk cënohen fare taksat lokale. Qeveria duhet të inkurajojë organet e qeverisjes vendore të grumbullojnë *taksën e pronës*, sepse ky është detyrim ligjor. Për këtë qëllim kriteret e shpërndarjes së grantit të qeverisë për njësitë lokale, t'i shtohet edhe kriteri i performancës në mbledhjen e taksës në tërësi, dhe për këtë indikator kryesor duhet të jetë niveli i mbledhjes së taksës së pasurisë. Raporti i Komitetit Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave (KSHKKP) 2006, flet për një sërë çështjesh të lidhura me këtë problem, sidomos me mobilizimin e burimeve të nevojshme për kompensimin e pronarëve. Në fakt numri i rasteve të pronave të kthyera është ende shumë i kufizuar. Ndërsa ato të kompensuara pothuaj aspak. Përpjekjet që janë bërë kanë pasur më shumë karakter mediatik dhe qëllime demagogjike.

Pra nga njëra anë, ekzistojnë mundësi për të mobilizuar burime financiare dhe fizike për kompensim, nga ana tjetër progresi është mjaft i ngadalshëm. Praktika ka evidentuar nevojën për disa ndryshime tekniko-ligjore në ligjin për kthimin dhe kompensimin e pronave, të cilat mund të ndikojnë në rritjen ose zvogëlimin e faturës financiare të kompensimit. Por për kthimin/kompensimin e pronës parashikohen **efekte të ndjeshme financiare nga ligji i legalizimit të ndërtimeve informale**.

Ky ligj pritet të ketë efekte të prekshme financiare për ekonominë e vendit në tërësi, sepse:

Supozohet se janë të paktën 270,000 ndërtime informale në gjithë vendin. Me një mesatare minimale prej rreth 2,000 euro/objekt, *pagesë për legalizim trualli*, do të mobilizoheshin mbi 0.5 miliard euro, nga të cilat rreth 400 milionë euro do të shkonin për kompensimin e ish-pronarëve, dhe të paktën 100 milionë

euro për qeverisjen vendore dhe për nevoja të procesit.

Vlerësohet se 270,000 ndërtimet informale kanë një vlerë të paktën 6 miliardë euro. Duke konsideruar se subjektet përfituese do të paguajnë të paktën 1% të vlerës së objektit si *taksë e ndikimit në infrastrukturë*, mund të mobilizohen te pakten 60 milionë euro të tjera në favor të qeverisjes vendore në funksion të investimeve në infrastrukturë. Pa përmendur *pagesat dhe tarifat e tjera*, të cilat mbeten kryesisht në nivel lokal për shërbimet e ZRPP-së, për drejtoritë rajonale të agjencisë së legalizimit, etj, dhe në mënyrë specifike për zonat që përfitojnë nga ky ligj.

Vetë legalizimi i suksesshëm do të ketë efekte të tjera financiare me rëndësi. Kështu, 270,000 objektet që mund të legalizohen dhe që kanë një vlerë rreth 6 miliardë euro, teorikisht, por edhe në saje të programeve të vecanta që do të hartojë qeveria, kanë mundësi kreditimi nga bankat. Supozojnë që 50% e këtyre objekteve (135,000 ndërtime të legalizuara me vlerë të paktën 3 miliardë euro) marrin kredi për biznes (vetëpunësim) ose përmirësim kushtesh jetese, duke përdorur sh tëpitë e legalizuara si kolateral. Duke qenë se bankat japin rreth 60-70% të vlerës së kolateralit si kredi, ka potenciale që pas përfundimit të legalizimit në ekonominë shqiptare, mund të vendosen në lëvizje përmes kreditimit brenda mandatit të kësaj maxhorance politike një kapital prej 2 miliardë euro, gjë që është një efekt mjaft i ndjeshëm për ekonomine e vendit dhe indirekt për kompensimin e pronave. Përveç kësaj, 270,000 objektet po të legalizoheshin do t'i bashkohen rreth 5-5.5 milionë pronave që ekzistojnë aktualisht në Shqipëri për të paguar çdo vit taksën e pronës. Në këtë mënyrë Shqipëria do të mund të grumbullonte të paktën 0.5 miliard euro/vit, e cila në një mandat 4-vjecar është baraz me një buxhet 2 miliardë

euro. Kjo shumë jo vetëm rigjallëron ekonominë por është një premisë e mirë për investime në infrastrukturë dhe shërbime, apo për zgjidhjen e çështjes së pronave<sup>138</sup>, pa folor për efektin e punësimit dhe të takasave që gjenerohen nga formalizimi ekstralegalitetit.

Së fundi, duket se janë krijuar kushtet për të thyer tabu dhe **rishikuar në mënyrë kritike** zbatimin e **Ligjit 7501 për Ndarjen e Tokës Bujqësore**. Në zona të caktuara si bregdet, apo zonat tradicionale malore, ky ligj shpesh nuk është zbatuar. Në zona të caktuara ka pasur abuzim dhe korrupsion. Skanimi i tyre mund të krijonte potencial të ndjeshëm për fondin e kthim/kompensimit të pronave. Rishikim kritik meritojnë edhe **Proceset e Privatizimeve** të ndërmarrjeve ekonomike, të ish-repartëve ushtarake, të pyjeve dhe kullotave, të tokave urbane, të zonave prioritare turistike, të transferimit të pronave publike/shtetërore në nivel lokal, etj. E drejta e parablerjes në privatizime, si shitja e aksioneve të ndërmarrjeve tregëtare, marveshjet koncesionare, shitja e aseteve shtetërore, deri më sot duhet të kishte siguruar shumë më tepër energji për kompensimet. Shkurt, në Shqipëri ekziston ende një *potencial i fshetur*, pjesë e “Misterit të Gjashtë”, për të cilin kemi folur deri tani, i cili duhet zbuluar dhe vënë në përdorim të paqes dhe drejtësisë sociale.

---

<sup>138</sup> Pronat, të cilat do të ndryshojnë pronësi për efekt të ligjit të legalizimit dhe do t'i nënshtrohen kompensimit të pronarëve historikë sipas ALUIZNIT-t, nuk zenë më shumë se ¼ e sipërfaqes totale në nivel kombëtar që do të legalizohet. Kjo do të thotë se burimet financiare që do të mobilizohen nga legalizimi i ndërtimeve pa leje dhe efektet pozitive financiare që do të krijohen në tërësi, do të krijojnë të ardhura të majftueshme për kryerjen e këtij kompensimi, në pjesën dërrmuese të tij.

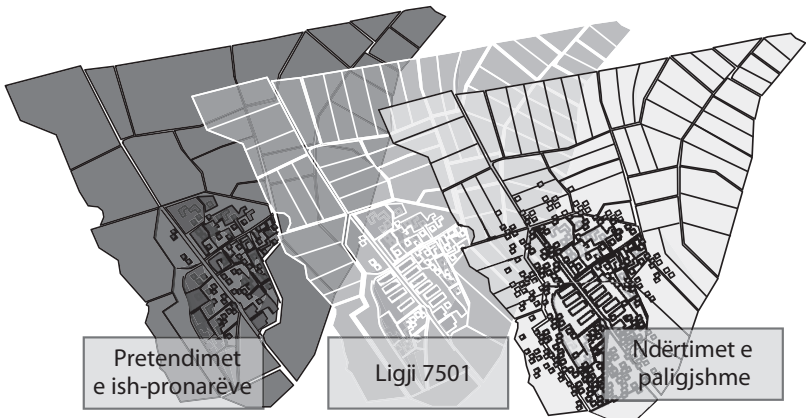
## Tabelë analitike mbi burimet potenciale të kthimit dhe kompensimit të pronave në një skenar të vullnetit politik dhe paktit social

Burimi: Platforma-IDR, 2007

BURIMI	VOLUMI
<b><i>Kthim i kompensimit fizik të pronave</i></b>	
1. Tokë bujqësore, AKKP/Ministria Bujqësisë	Deklaruar 30-100 mijë Ha
2. Rezerva nga mosbatimi/rishikimi i ligjit 7501	?
3. Tokë urbane, AKKP/Qeverisja lokale	?
4. Banesa (me familje te tjera brenda) – AKKP/EKB	Rreth 5,000 apartamente
5. Transferimi i pasurive publike te qeverisja vendore	?
6. Toka të liruara nga ish-repartet ushtarake, etj.	?
7. Ndërmarrje ekonomike për privatizim, AKP	Të paktën 30
8. Kapitalet/objektet e shoqërive tregtare me kapital shtetëror	?
8. Të tjera	?
<b><i>Kompensim financiar</i></b>	
1. Buxheti i shtetit	Të paktën 5-10 milionë euro/vit
2. Taksë prone (kusht pakti social dhe politik)	% e shumës 0.5 miliardë euro/vit
3. Legalizimi	Të paktën 0.4 miliardë euro
4. Rritja ekonomike nga zbatimi i ligjit dhe formalizimi	% nga shuma 2 miliardë euro
5. Të ardhura nga zhvillimi i zonave turistike/pyjore	?
6. Të tjera	?

### 5.3 KTHIMI I PRONAVE DHE PROCESI I FORMALIZIMIT<sup>139</sup>

Që nga viti 1991 autoritetet shqiptare kanë ndërmarrë një sërë iniciativash ligjore, në zbatim të të cilave qëndron çështja themelore e reformës së pronësisë. Pavarësisht se në dokumentet respektivë në lidhje me këtë çështje ato nuk artikulohen qartë, situata problematike aktuale ka të bëjë me faktin që Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Patundshme nuk është mjaftueshmërisht i besueshëm për të lehtësuar zhvillimin normal të tokës. Esencialisht kjo ka të bëjë me faktin, që në lidhje me pronësinë e tokës kanë vepruar në mënyrë paralele, por jo të sinkronizuar, disa procese duke sjellë një situatë mbivendosi që ilustron në skemën e mëposhtme:



<sup>139</sup> Kuci, Flamur, dhe Platforma-IDR: Tryeza për të drejtën e pronësisë dhe statusi i kthimit të pronave në Shqipëri. Nën kujdesin e Presidentit të Republikës, dhjetor 2007.

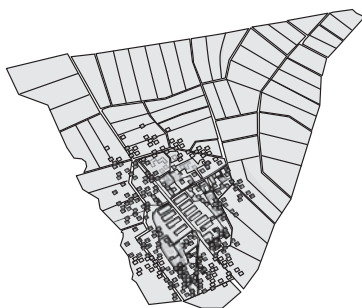
Në situatën aktuale ndodh shpesh që para investitorëve të ketë një paqartësi mbi pronësinë dhe zotërimin e një pasurie të caktuar. Paqartësia rritet edhe nga mungesa e koordinimit për shkak se çeshtjet e tokës atakohen nga një sërë institucionesh publike, vendimmarrja e të cilave është shpesh arbitrare dhe pa konsultim, në kushtet e mungesës së informacionit, ose të pasaktësisë së tij.

Në fakt objektivi kryesor i një reforme në fushën e pronësisë duhet të jetë pikërisht eliminimi i pretendimeve të më shumë se një subjekti për një pronë të caktuar. Me pak fjalë *një prone të caktuar duhet t'i korrespondojë një dhe vetëm një pronar*. Arritja e këtij rezultati dhe rritja e besueshmërisë së informacionit të siguruar nga ZRPP-ja, do të ndikonte ndjeshëm në stabilizimin e një tregu transparent të pasurive të patundshme.

Proceset kryesore që kanë vepruar esencialisht me pronën janë: 1) Ligji i tokës bujqësore 7501; 2) procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave; 3) si dhe Ligji i legalizimit të ndërtimeve pa leje. Është thelbësore një koordinim në nivel informacioni midis këtyre proceseve, në mënyrë që të ketë një bazë solide gjykimi dhe vendimmarrje. Për ilustrim po veçojmë disa skenarë të shkëputur nga procesi i legalizimit të ndërtimeve informale.

**Skenari 1: - Pronarët e tokës kanë ndërtuar në mënyrë informale banesat e tyre (pra kemi pronësi të qartë tokë, por mungon leja e ndërtimit).** Ky është informaliteti më i lehtë me të cilin përballët procesi i formalizimit. Në këtë rast nuk ka konflikte mbi pronësinë dhe zotërimin e kësaj pasurie. Agjencia e legalizimit mjafton të legalizojë ndërtimin e objektit.





**Skenari 2:** - Ndërtimet e paligjshme janë ndërtuar mbi tokë shtetërore të pushtuar, por të pretenduar nga ish-pronarë. Ne këtë rast ALUIZNI realizon legalizimin e objekteve dhe tokës. Pushteti lokal duhet të shesë tokën shtetërore poseduesve të rinj. 80% e shumës së arkëtuar nga shitja e tokës duhet t'i vihet në dispozicion AKKP-së për fondin financiar të kompensimit të ish-pronarëve. Ndërkohe ZRPP duhet të reflektojë ndryshimet pronësore mbi tokën dhe objektet në kartelën e pasurisë.

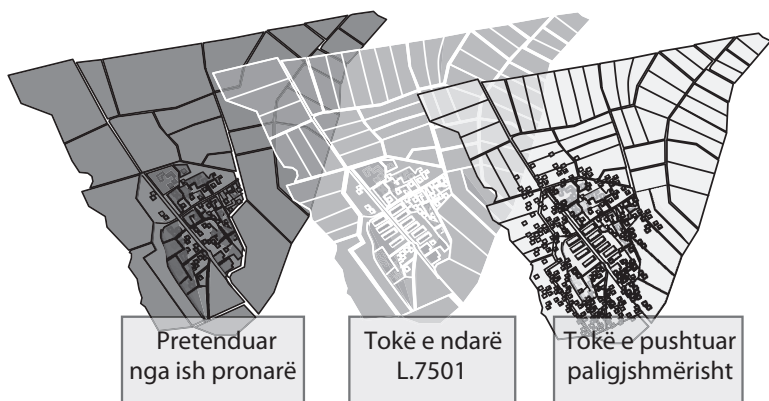


Pretenduar nga  
ish-pronarë

Tokë shtetërore

Tokë e pushtuar  
paligjshmërisht

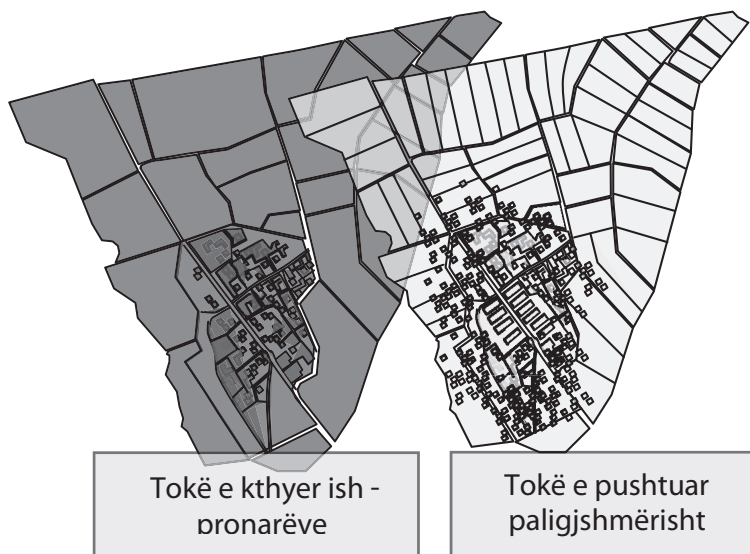
**Skenari 3:** - Ndërtimet e paligjshme janë ndërtuar duke pushtuar tokën e ndarë me Ligjin nr.7501, por njëkohësisht të pretenduara nga ish-pronarët. Në këtë rast agjencia e legalizimit realizon legalizimin e objekteve dhe të tokës. 80% e shumës së arkëtuar nga shitja e tokës duhet të vihet në dispozicion të agjencisë që do të realizojë shpronësimin për qëllime publike të tokës së pronarëve (sipas ligjit 7501)<sup>140</sup>. Në këtë rast duhet patur parasysh detyrimi kushtetues i shpronësimit të menjëhershëm dhe të drejtë. Ndërkohë ZRPP duhet të reflektojë ndryshimet pronësore mbi tokën dhe objektet në kartelën e pasurisë. Ndërsa ish-pronarët trajtohen sipas ligjit të kthimit dhe kompensimit të pronave.



**Skenari 4:** - Ndërtimet e paligjshme janë ndërtuar duke pushtuar tokën që i është kthyer më parë ish-pronarëve. Ky është pikërisht rasti mbi të cilin është i ndërtuar i gjithë “sulmi” ndaj procesit të legalizimit. Prandaj është tejet e rëndësishme të vlerësohet pesha e këtij skenari në raport me tërësinë e

<sup>140</sup> Duhet pasur parasysh se kjo është skema në zbatim të ligjeve në lidhje me reformën e pronësisë. Sidoqoftë në këtë skemë ka mjaft hapësira spekulimi.

procesit të legalizimit, e cila sipas ALUIZNI-t përbën 20-25% të deklarimeve. Në këtë rast ALUIZNI realizon legalizimin e objekteve dhe tokës. 80% e shumës së arkëtuar nga shitja e tokës duhet t'i vihet në dispozicion të agjencisë përgjegjëse për shpronësim për interes publik për të kompensuar pronarët ligjorë të truallit. Por këtu duhet patur parasysh detyrimi kushtetues i shpronësimit të menjëhershëm dhe të drejtë të pronarit ligjor. Edhe këtu ZRPP duhet të reflektojë ndryshimet pronësore mbi tokën dhe objektet në kartelën e pasurisë.



Si **konkluzion**, mund të thuhet se është e domosdoshme dhe në kohë që agjencia e Legalizimit të Ndërtimeve dhe Zonave Informale (ALUIZNI) të krijojë një opinion dhe sistem të dhënash për gjendjen si rezultat i procesit të vetëdeklarimit. Këto të dhëna duhen zbërthyer sipas skenarëve të mësipërm për të kuptuar se cilat janë raportet midis këtyre skenarëve,

në mënyrë që statistikak të ndihmojnë vendimmarrjen dhe debatin publik. Siç shihet qartë nga rastet e përgjithësuara të analizuara më sipër, mbarëvajtja e *reformës së tokës* dhe në veçanti *procesi i legalizimit e ai i kompensimit të pronave* varet në një farë mase nga koordinimi i veprimtarisë dhe i shkëmbimit të informacionit ndërmjet ZRPP-së, AKKP-së, Agjencisë së Legalizimit, dhe Agjencisë së shpronësimeve për interes publik. Kjo kërkon që këto agjenci duhet të punojnë me të njëjtin standard informacioni, përfshirë këtu informacionin për pronat shtetërore dhe private. Nga ana tjetër, çdo vendim qeverie që ndërmerret duhet te ketë në konsideratë këto skenarë të bazuar në zbërthimin e kuadrit ligjor ekzistues, duke respektuar kompetencat që kuadri ligjor i jep çdo institucioni. Vetë reforma e pronësisë duhet të adresojë këto çështje, duke u fokusuar me shumë në zbatimin dhe koordinimin praktik të nismave, sesa në aspektet strategjike.

## 5.4 NJË SISTEM INFORMACIONI KOMBËTAR PËR PRONAT DHE TERRITORIN <sup>141</sup>

Më poshtë përshkruhet metodologjia, rezultatet dhe projektimi i ndërtimit të një sistemi të dhënash mbi të gjithë procesin. Përgjithësisht procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave ka vuajtur faktin që është punuar mbi të dhëna të

---

<sup>141</sup> Aliaj, Besnik, dhe Komiteti Orientimit të Politikave 2005.

Shiko edhe Flmaur Kuci dhe Platforma-IDR, Tryeza: E drejta e pronësisë, dhe statusi i kthimit të pronave në Shqipëri. Nën kujdesin e Presidentit të Republikës. Dhjetor, 2007.

paintegruara. Për rrjedhojë ka mbivendosje të vendimeve të komisioneve të kthimit të pronave me vendime të tjera me objekt titujt e pronësisë. Rrjedhimisht, këto përplasje kanë përfunduar në çështje gjyqësore duke pezulluar procesin e regjistrimit të këtyre pasurive. Për pasojë sot këtyre pasurive nuk u krijohet mundësia e zhvillimit duke limituar kështu mundësitë ekonomike. Nuk është ngritur asnjëherë ndonjë sistem manaxhimi të dhënash, duke bërë që procesi të mos monitorohet dhe të mos jetë transparent. Vetë fakti që do të duhesh kohë e gjatë dhe burime njerëzore për të prodhuar statistika të thjeshta mbi ecurinë e procesit, e vërteton këtë gjë. Si pasojë, nuk ka qenë e mundur të përllogaritet në mënyrë racionale dhe të pakontestueshme për kërkesa të ligjshme, si: 1) numri i çështjeve të administruara, numri i vendimeve, numri i rasteve të zgjidhura; 2) sasia e pasurisë së pretenduar, sasia e pasurisë së njohur, sasia e pasurisë për t'u kompensuar, dhe me tej; 3) fatura e shtetit shqiptar ndaj pronarëve historikë, etj.

Mbi këtë bazë, mund të ndërtohet një program arkivor i të dhënave, për shembull, AKKP-së<sup>142</sup>. Të dhënat e ngarkuara në sistem duhet të përmbajnë jo thjesht indeksimin e secilës dosje, por dhe përmbajtjen dokumentare të secilës dosje, madje dhe me fotografi. Kjo bazë të dhënash e mirëadministruar krijon mundësi për: 1) monitorimin e çështjeve, madje edhe të progresit të secilës dosje; 2) prodhimin e statistikave mbi ecurinë e procesit dhe të punës së administratës; 3) evidentimin e problematikave në mënyrë shkencore; 4) përllogaritjen e sasisë së pasurisë së njohur, të kthyer, apo për t'u kompensuar.

---

<sup>142</sup> Programi i OSBE, MPPTT dhe ZRPP për dixhitalizimin e hartave.

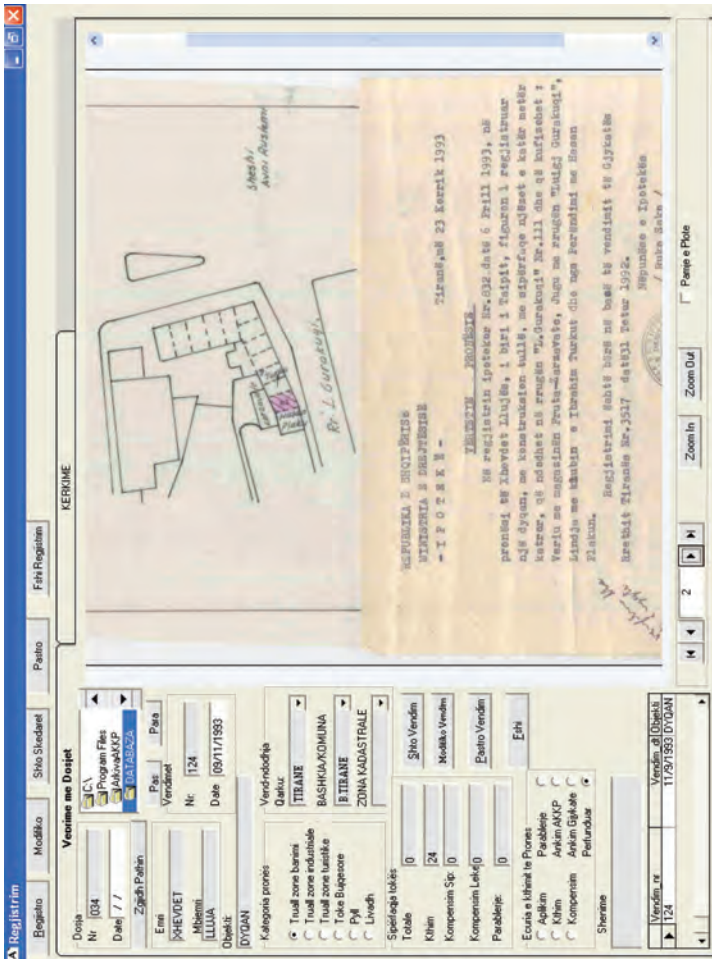


Fig. 1: Ilustrim i sistemit database, Burimi ZRPP, 2007.

Sidoqoftë, metodologjia e parashikuar presupozon krijimin e një sistemi geografik të dhënash me shtresa si vijon. Së, pari shtresa e një harte të integruar që evidenton vendimet për kthim të pronës. Së dyti, shtresa e një harte të integruar që evidenton vendimet për kompensim të pronës. Së treti, shtresa e një harte

të integruar që evidenton pretendimet për njohje të pronës. Së katërti, shtresa e një harte të integruar që evidenton pasuritë e fondit fizik të kompensimit. Së pesti, shtresa e një harte të integruar që evidenton vlerën e tokës.

Tani le të supozojmë një zonë në një qendër të banuar, si në ilustrimin më poshtë.

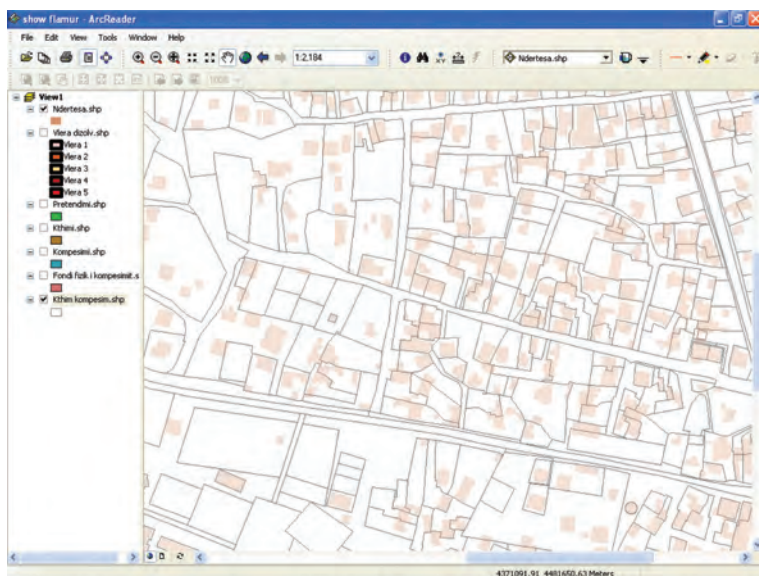


Fig.2: Shembull i një harte të zakonshme qyteti!

Këto shtresa krijohen përmes skanimit dhe referimit të hartave (qoftë të aplikimeve, qoftë të vendimeve të AKKP) që ndodhen në secilën dosje arkivore të AKKP-së. Integrimi i këtij informacioni që ndodhet i shpërndarë nëpër dosje krijon shtresat siç shihet në ilustrimet e mëposhtme.

## MISTERI I GJASHTË

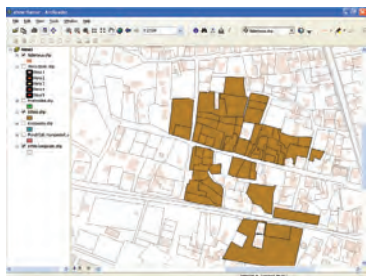


Fig.3: Shembull harte që tregon parcelat e pasurive me vendim kthimi!

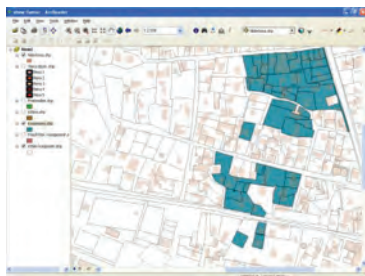


Fig.4: Shembull harte që tregon parcelat e pasurive me vendim kompensimi!

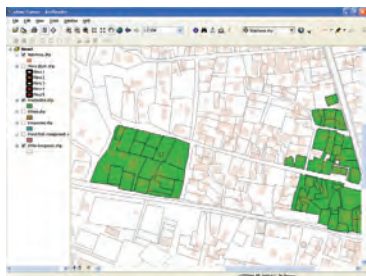


Fig.5: Shembull harte që tregon parcelat e pasurive me pretendime njohjeje.

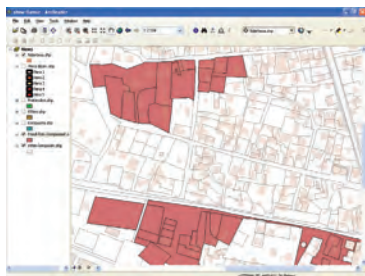


Fig.6: Shembull harte që tregon parcelat e pasurive të fondit fizik të kompensimit.

Integrimi i këtyre shtresave do të mund të evidentonte qartë situatën reale. Në operim me këtë bazë të dhënash mund të shmangen përplasje dhe mbivendosje, të cilat kanë qenë të zakonshme në procesin e kthimit dhe kompensimit. Mbivendosja e këtyre shtresave dhe operimi me këtë sistem e lejon përdoruesin të krijojë një panoramë më të qartë të situatës, duke lehtësuar në këtë mënyrë vendimarrjen siç ilustron në pamjen e mëposhtme. Nga ana tjetër në një standard të njëjtë mund të krijohet edhe Harta e Vlerës së Pronës. Edhe ky informacion mund të integrohet lehtësisht në sistem për të krijuar një bazë të dhënash e cila mbështet analizën korrekte dhe shkencore. Integrimi i gjithë informacionit në të



njëtin sistem bazë të dhënash, lejon në këtë mënyrë llogaritje të: 1) Pronës dhe vlerës së pronës së kthyer; 2) Pronës dhe vlerës së pronës për kompensim; 3) Pronës dhe vlerës së pronës shtetërore në dispozicion të procesit të kompensimit. Ky sistem lehtëson vendimmarrjen, rrit transparencën dhe krijon ide të qarta mbi ecurinë e procesit të kthimit dhe kompensimit të pronave historike dhe administrimit të territorit.

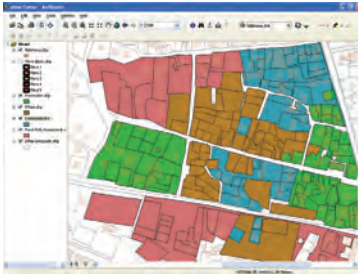


Fig.7: Shembull harte që tregon parcelat e pasurive të fondit fizik të kompensimit.

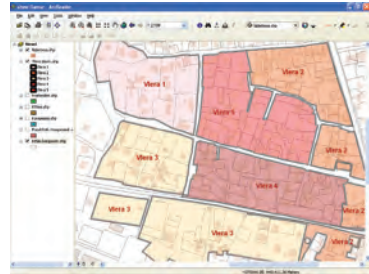
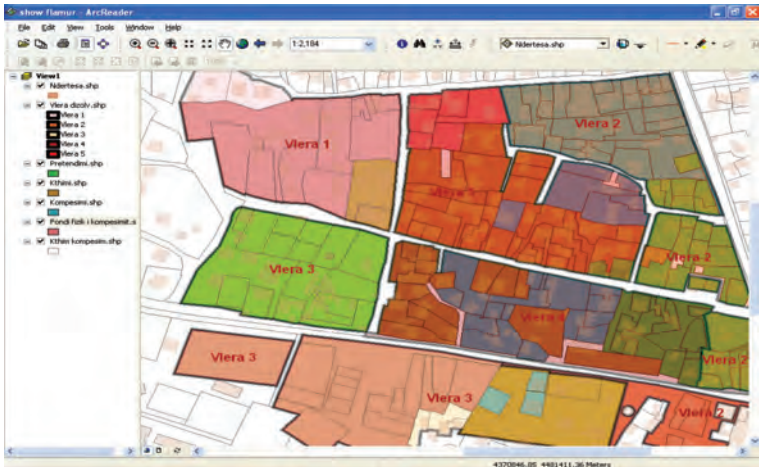


Fig.8: Shembull harte që tregon vlerën e pronës!

Produkti final i këtij sistemi data-base ilustruhet në shembullin e mëposhtëm:



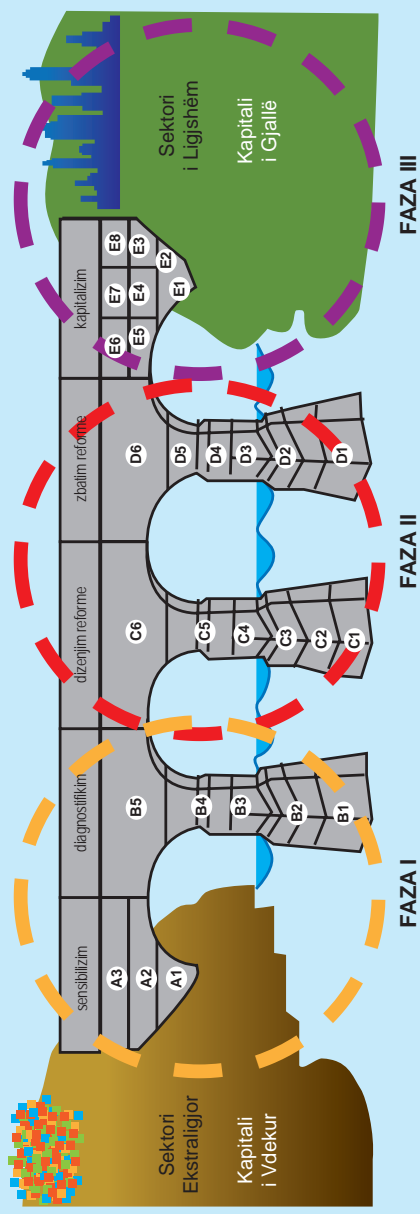


# Procesi i Formalizimit

Ndërtimë pa Leje

Zhvillim Urban me Leje

## NGA KAPITALI 'VDEKUR' TEK I 'GJALLI'



Burimi: UNDP/ILD dhe Oeveria Shqiptare, 2007.  
 Versioni Shqiptar i Reformës së Formalizimit bazuar tek Koncepti i Hernando De Soto.



## SHQIPËRIA DHE FORMALIZIMI I EKONOMISË EKSTRALIGJORE<sup>143</sup>

Kontakti im i parë me “Misterin e Kapitalit” dhe teorinë e Hernando De Sotos, ka qenë në vitin 1995 teksa kryeja studimet “master” në Holandë. Konkluzioni im atëherë ishte se librat e tij janë vepra me ide mjaft të fuqishme. Sidoqoftë, do të ishte kthimi im në Tiranë, ai që do t’i jepte kuptim në praktikë kësaj teorie të filluar në Amerikën Latine, por që kishte fituar respekt dhe nderim në nivel global. Nga viti 1995-2005 së bashku me disa kolegë të mi krijuam dhe konsoliduam me mjaft sukses një eksperiment të vecantë profesionale joqeveritare të njohur me emrin Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit, gjetjet e së cilës në terren vërtetuan në mjaft aspekte dhe në mënyrë të pavarur ato që dikur i kisha lexuar në librat e Hernando De Sotos. Gjatë 10 viteve Co-PLAN guxoi të atakonte ndër të tjera një nga çështjet me komplekse të tranzicionit paskomunist në Shqipëri, atë që Hernando De Soto e quan “*ekstralegalitet*”, një fenomen që gërryen gjithnjë e më shumë respektin për shtetin ligjor në Shqipëri, dhe përjashton nga zgjidhjet e ligjshme njerëzit, sidomos ata pa përkrahje dhe në nevojë.

---

<sup>143</sup> Referuar eksperiencës së Qeverisë Shqiptare dhe asistencës së UNDP/ILD në programin e luftës kundër informalitetit në Shqipëri. Shiko edhe Co-PLAN: City made by people! Vëllimi 1 dhe 2, Tiranë. Shiko edhe artikuj të Besnik Aliajt në gazetat “Metropol”, “Standard”, “Korieri”, “RD”, dhe “Panorama”, 2005-2007.

Shqipëria e sotme natyrisht ka progres në disa drejtime, por mbeten ende problematike çështjet e trashëguara të pronësisë, mungesa e sistemeve të qëndrueshme të informacionit, zhvillimi kaotik i territorit, metodat e vjetra të planifikimit dhe shkatërrimi i mjedisit, mungesa e zgjidhjeve të qëndrueshme dhe të përballueshme, etj. Gjatë dekadës së fundit, të paktën një e treta e popullsisë së vendit, e cila ka jetuar në terrene të vështira malore, e ka braktisur mënyrën tradicionale të jetesës për t'u shpërngulur nga zonat e izoluara rurale drejt qendrave më të mëdha urbane dhe tregjeve të punës. Në kapitujt e parë evidentuam se popullsia e Tiranës tashmë është 3-fishuar, Durrësi është 2-fishuar, Kamza dhe Fushë-Kruja janë 10-fishuar, bregdeti shqiptar po përjeton sot një bum demografik, etj. Statistikat zyrtare flasin për te paktën 270 mijë ndërtime pa leje të ndërtuara deri më sot, me një vlerë të paktën 6 miliardë US\$, ekuivalente me dyfishin e kursimeve të shqiptarëve të depozituara nëpër banka. Rreth 6-7 nga 10 objekte të ndërtuara pas vitit 1990 në Shqipëri janë ndërtuar në mënyrë ilegale/informale. Mbi 350 mijë familje shqiptare, ose të paktën 50% të popullsisë së vendit, zotërojnë në një mënyrë ose tjetër asete ekstraligjore, dhe pothuaj 80% e bizneseve kanë tipare qoftë edhe të pjesshme ekstralegaliteti. Tashmë është e qartë se sektori informal në vend përbën një faktor të painjorueshëm, përfshi sfera prodhuese si biznesi i vogël, transporti, tregtia, shërbimet e ndryshme, etj.

Në vitin 2004-2005, personalisht vendosa të anagzhohesha në politikë dhe atë eskperiencë të grumbulluar në terren me Co-PLAN, ta përdorja në mënyrë sa më efektive në politikë-bërjen dhe vendimmarrjen e vendit. Gjatë fushatës elektorale të vitit 2005 dhe më tej, jam përpjekur të shpjegoj jo pa vështirësi gjetjet e Co-PLAN, të cilat mund të konsiderohen pa frikë si versioni shqiptar i mendimit të Hernando De Sotos. Ky i fundit nënvizon se *'sipërmarrësit informalë të heshtur'* sot zotërojnë "asete

*ekstraligjore*”, të cilat përllogariten me shifra tronditëse. Edhe pse shumë vetë në Shqipëri i konsiderojnë këta “sipërmarës informalë” thjesht si “hajtdutë” dhe “dhunues të ligjit”, për hir të së vërtetës duhet nënvizuar se ata nuk dëshirojnë të jetojnë jashtë ligjit. Sepse për këta njerëz, sic thotë edhe De Soto, *ekonomia e tregut dhe kapitali* nuk janë “*llafe në erë*”, por qëllime dhe objektiva për të cilat ata sfiliten çdo ditë me ambicien për t’i realizuar. Por kur procedurat për të siguruar pronësinë zyrtare ligjore të një ndërtese apo të një biznesi janë mjaft të gjata, të kushtueshme, përjashtuese, burokratike, të korruptuara dhe tepër të komplikuar, ato kontribuojnë më shumë për zgjerimin e sektorit informal.

Nga viti 2005 kam punuar me Qeverinë Shqiptare për të sjellë në Shqipëri Hernando De Soton dhe stafin e tij të ILD-së (Instituti për Liri dhe Demokraci). Së bashku me ta dhe me ndihmën e UNDP-së arritëm të ngremë një projekt të posacëm dhe një departament “think-tank” me synimin për të asistuar autoritetet shqiptare. Thelbi i projektit në fjalë synoi të ndërtojë një koncept për pasurinë e paluajtshme, e cila nuk ka të bëjë thjesht me pronësinë. Kjo bëhet edhe më esenciale po të kuptojmë së përveç zotërimit fizik të shtëpive dhe bizneseve, një pjesë e mirë e shqiptarëve sot nuk mund të krijojë pasuri dhe mirëqenie, pasi asetet e tyre qëndrojnë kryesisht jashtë sistemeve ligjore, ose në rastin më të mirë janë regjistruar më pasaktësi dhe deformime, duke krijuar probleme serioze për të ardhmen. Pronësia në Shqipëri nuk mund të jetë e pasigurtë si deri me sot! Kjo është arsyeja pse bëhet e domosdoshme një reformë e thellë në këtë sektor.<sup>144</sup>

<sup>144</sup> Referuar eksperiencës së Qeverisë Shqiptare dhe asistencës së UNDP/ILD në programin e luftës kundër informalitetit në Shqipëri.

Shiko edhe artikuj të Besnik Aliajt në gazetat “Metropol”, “Standard”, “Korieri”, “RD”, dhe “Panorama”, 2005-2007.

Shiko edhe versionin e botimit në shqip: Misteri i Kapitalit, H. De Soto, parathënie nga Besnik Aliaj. Botim i Co-PLAN, 2007.

Në të vërtetë reforma e formalizimit të bizneseve dhe asetëve ekstraligjore, kthimi i pronave, verifikimi i identitetit të qytetarëve dhe ngritja e sistemeve të koordinuara të informacionit, janë disa nga sfidat kryesore për çdo qeveri në Shqipëri. Vetëm duke hartuar ligje realiste dhe duke themeluar institucione të qëndrueshme për pasuritë e paluajtëshme, kapitali që kanë krijuar dhe po krijojnë shqiptarët ndër vite, mund të rikrijojë mirëqenie dhe pasuri. Por ndërsa përpjekjet e përbashkëta me De Soton dhe koleget e tij, për të dizenuar një reformë për të gjithë shqiptarët vazhdojnë, sistematikisht në shtypin shqiptar, nuk kanë munguar edhe shkrime kundër thelbit të teorisë së tij, të rrëmuara nëpër arkivat e publikimeve të ndryshme të huaja. Pa mohuar rëndësinë e oponencës, kjo dukuri është vetëm pjesë e taktikës politike të atyre që nuk e dëshirojnë reformën, dhe që duan të ruajnë me çdo kusht statukuonë. Këta ndjellakeqe janë përpjekur në një mënyrë disi të sofistikuar të krijojnë një front pa asnjë bosht ideologjik ose politik, mjaft që të plotësojnë kushtin e vetëm për të penguar me çdo kusht nisjen e një prej reformave më të rëndësishme që duhet të ndodhë në këtë vend, që pas renies së komunizmit. Kjo reformë, nuk synon legjitimimin e të “paligjshmes” që sot është bërë fakt, sasa të rivendosë respektin në esencë për pronën e cënuar në të kaluarën, dhe të rigjenerojë ADN-në e ekonomisë së tregut.

Kjo analizë nuk merr absolutisht përsipër të mbrojë as Hernando De Soton, dhe as teorinë e tij, pasi kjo do të ishte mungesë e theksuar modestie. Aq më tepër nuk merr përsipër të komentojë përpjekjet e atyre që duan të bëjnë “opozitë”, një gjë më se normale në demokraci, sepse në të vërtetë vepra e De Sotos tashmë flet vet. Ajo është një nga përpjekjet më serioze që është bërë deri më sot për të ravijëzuar të ashtuquajturën “*rrugë e*



*tretë*” në politikat e zhvillimit dhe të progresit ekonomik, krahas teorive të “ekonomisë së centralizuar” dhe “ekonomisë klasike të tregut”. Jo rastësisht teoria e tij sot është nga më të debatuarat. Madje ekzistojnë edhe mjaft kritika të kësaj teorie, një pjesë e të cilave edhe mund të kenë bazë. Por është me rëndësi të theksojmë se në të gjitha këto kritika askush nuk ka guxuar të hedhë poshtë thelbin e tij, se sa janë munduar t’a shikojnë atë me sy kritik në përpjekje për t’i zhvilluar dhe përsosur më tej idetë e tij revolucionare. Thelbi i ideve të formalizimit qëndron pikërisht tek krijimi i një sistemi të qëndrueshëm të pronësisë, si një garanci për një kapitalizëm të qëndrueshëm dhe eficient jo vetëm nga pikepamja ekonomike, por edhe ajo sociale. Kritikën që i bëhen sot De Sotos tërësisht pranojnë rëndësinë e padiskutueshme të sistemit të qëndrueshëm të pronësisë, por theksojnë së qëndrueshmëria sociale dhe ekonomike shkon edhe me tej se sa garantimi i pronësisë, duke angazhuar instrumente të tjera social-ekonomike.

Në të vërtetë diskutimi i formalizimit të ekonomisë në Shqipëri dëshmon më shumë se çdo gjë për faktin se tashmë Shqipëria ka hyrë në një fazë pjekurie zhvillimi. Kjo shënon një moment kthese jo vetëm për mendësinë e qeverisjes, por edhe për vetë faktorin e huaj dhe asistencën teknike ndërkombëtare në Shqipëri. Por këtu duhet të jetë e qartë se puna që De Soto dhe ekspertët vendës po nisin nuk i shërben thjesht ndonjë force politike të caktuar, sa sa çdo force politike moderne që punon për shqiptarët e thjeshtë, për interesin publik, për një Shqipëri normale. Prandaj, nuk është cinike të rikujtojmë faktin se edhe në vendin e tij, De Soto dhe teoria e tij u kërcënuan madje deri edhe me një sërë atentatesh terroriste, vepër e grupeve ekstremiste “maoiste”, ku pati edhe viktime të pafajshme. E megjithatë këto ide vazhdojnë të frymëzojnë edhe

përtej vendlindjes së tij, ndaj nuk ka përse ato të përshtatura në kushtet tona të mos triumfojnë edhe përballë interesave të padukshme në Shqipëri. Jo më kot De Soto që në fillim ka treguar një interes konkret dhe të veçantë për nivelin e krimit të organizuar, gradën e mbështetjes së shtetit dhe te monopolet, pasi këto janë armiqtë kryesorë të reformës që duhet të ndodhë, pavarësisht sulmeve dhe manipulimeve që kërkohet t'i bëhen opinionit publik.

Në përfundim, më duhet të nenvizoj se tashmë i shkëputur dhe në distancë nga punët e përditshme të Co-PLAN, mund të them pa modesti se historia dhe eksperiencia e kesaj organizate janë prova më e shkëlqyer se si një grup profesionistësh mund të ngrejë çështjen e formalizimit të ekonomisë esktralogjore nga skutat e përbaltura të lagjeve informale të Tiranës, në nivelet më të larta të bërjes politike në Shqipëri, duke pasur një impakt të madh social dhe politik, pavarësisht pengesave dhe xhelozive.

## RACIONALJA E FORMALIZIMIT:

### MARRDHËNIET PRONË-BIZNES-IDENTITET<sup>145</sup>

Informaliteti është një problem global. Shumë shtete dhe qeveri po luftojnë kundër tij, sepse kjo garanton rritje

---

<sup>145</sup> Referuar eksperiencës së Qeverisë Shqiptare dhe asistencës së UNDP/ILD në programin e luftës kundër informalitetit në Shqipëri. Shiko edhe; Komiteti i Orientimit të Politikave, dhe Programin e Qeverisë Shqiptare, 2005-2009.

ekonomike, progres dhe stabilitet. Por, shumë qeveri dështojnë sepse bëjnë një gabim pasi harrojnë se informaliteti nuk është më një çështje teknike, por një sfidë politike. Në mjaft vende qeveritë kanë shpenzuar mjaft energji dhe para për t'i dhënë popullsisë titujt e legalizimit të pronave informale. Por shpesh qeveritë janë fokusuar vetëm tek zgjidhjet standarde teknike, si hartat, kompjuterat, zyrat, etj., në vend që të fokusohen te njerëzit dhe institucionet. Edhe ato qeveri që kanë pasur sukses, shpesh kanë dështuar, për arsye se njerëzit janë rikthyer tek informaliteti, sepse programet qeveritare nuk kanë qenë të afta për t'u garantuar stimuj, në mënyrë që ata të vazhdojnë të regjistrojnë pronat dhe bizneset edhe pas legalizimit. Kjo ndodh kryesisht sepse zakonisht gabohet duke u fokusuar te legalizimi si qëllim/proces në vetvete dhe nuk analizohet në kompleks dhe as ndiqet më për të verifikuar (skanuar) se çfarë ndodh më pas. Duke punuar pa një vizion të gjerë dhe pa koordinim rrezikojmë që të biem në kurthin e iniciativave sektorale dhe të izoluar të formalizimit.

Gjatë punës sime pranë Qeverisë Shqiptare dhe në bashkëpunim me UNDP dhe ILD, kam kuptuar se taktika e trajtimit sektoral dhe të izoluar e informalitetit na detyron në praktikë të shkëpusim *lidhjen esenciale midis biznesit dhe pronësisë*. Si rezultat, nuk do të jemi në gjendje që për qytetarët e thjeshtë të sigurojmë *stimuj* për të vazhduar të jenë të regjistruar/ligjshëm edhe pas legalizimit. P.sh., Sigurimi i burimeve/mjeteve financiare (kredi) të thjeshta dhe të aksesueshme për rritjen e biznesit, është stimuli më i mirë që njerëzit të regjistrojnë pronat e tyre (kolateral). Por pa statusin legal të pronësisë, kjo do të jetë e pamundur! Kur njerëzit janë të interesuar ata s'do të kenë më nevojë për policë, taksidare dhe ligje shtrënguese, por ata do të

regjistrohen vete. Në rast të kundërt, legalizimi dhe informaliteti s'do të pushojnë kurrë dhe ky proces rrezikon të kthehet në bumerang politik, social dhe ligjor për promovuesit<sup>146</sup>.

Për të realizuar këtë ide, dhe për të parandaluar kurthin e mësipërm, ILD thekson se Shqipëria ka nevojë për ekspertë që të punojnë nën drejtimin e qeverisë, për të ndërtuar një strategji dhe vizion sa më të gjerë, me mbështetje popullore dhe politike, me koordinimin dhe kapacitetet e duhura, sepse deri më sot këtë punë nuk e bën asnjë institucion. Por lufta kundër informalitetit do të thotë: *Së pari*, të luftosh kundër *atyre që kanë interesa personale*, atyre që përfitojnë nga sistemi aktual informal dhe nga ruajtja e statukuosë, dhe këta mund të jenë edhe brenda qeverisë dhe administratës. Natyrisht këta njerëz do të përpiqen të sabotojnë direkt ose indirekt reformën, shpesh edhe për arsye të vogla banale. *Së dyti*, të thyesh *inercinë burokratike* që përpiqet të bllokojë dhe vonojë gjërat, ose thjesht sepse ndryshimi ju sjell “telashe” dhe ju “hap pune”<sup>147</sup>.

Pra, me pak fjalë, për të qenë të suksesshëm në këtë reformë kërkohet, sipas De Sotos, të kesh një *strategji dhe vizion* rreth natyrës politike të pengesave dhe barrierave që hasen; të kesh *mbështetjen e qytetarëve*, me pak fjalë, mbështetjen e votuesve ndaj reformave; integrim të iniciativave të ndryshme që zhvillohen në mjaft sektorë të informalitetit dhe shpesh në mënyrë jo të

<sup>146</sup> Raportet e konsulencës së Qeverisë Shqiptare nga ILD dhe UNDP, 2007-2008.

Shiko: “Misterin e Kapitalit” nga Hernando De Soto, ILD Peru, 2007.

Shiko edhe: Sillince, J. A. A.: Housing policies in Eastern Europe and the Soviet Union, 1990.

Selected chapter: Derek Hall. “Chapter eight: Housing policy in Albania.”

<sup>147</sup> Shiko raportet e Qeverisë Shqiptare, ILD dhe UNDP, 2007-2008.

Shiko: “Misterin e Kapitalit” nga Hernando De Soto, ILD Peru, 2007.

Shiko edhe: Turner, F. C. John., 1988, at Bertha Turner: *Building community. A Third World Case Book*. Habitat International Coalition, London, 1988.

*koordinuar*; dhe kapacitet lokale për të mbështetur zbatimin e reformave dhe të vizionit politik të tyre. Por, për të dizenuar një strategji nevojitet një “*hartë e betejës*” me të dhëna se cilat janë *tipologjitë* e informalitetit, sepse ai është i larmishëm? Me *madhësinë* (numrin) dhe vlerën e secilës tipologji? Sa *njerëz ndikohen* nga secila tipologji informaliteti? Sa njerëz fitojnë dhe sa humbasin nga këto tipologji? Cila është *kostoja* që njerëzit të respektojnë ligjin? Me pak fjalë, cilat janë ato gabime të ligjit që shpjegojnë ekzistencën e informalitetit? Cilat janë *kostot* e këtyre gabimeve/dështimeve të ligjit? Cili është *përparësia* dhe *hierarkia* e ndërhyrjeve rregulluese/reformuese që duhen bërë? Etj.

Në të dyja veprat e tij Hernando De Soto flet në teorinë e tij për pesë hapa reformues. Konkluzioni shqiptar është se këto pesë faza mund të riorganizohen dhe ngjeshen në tre hapa.

### **Hapi i parë:**

**Faza e senzibilizimit** – Procesi duhet të shoqërohet që nga fillimi me një fushatë sensibilizimi dhe informimi publik, pjesa më e madhe e së cilës është kryer falë punës së OJF-ve si Co-PLAN, Bankës Botërore dhe debatit publik/politik vitet e fundit.

**Faza e diagnozës** – Kjo fazë përfshin një diagnozë të plotë të volumit dhe natyrës së sektorit ekstraligjor dhe tradicional në vend, si dhe një panoramë të përgjithshme paraprake të arsyeve, barrierave dhe institucioneve pse sektori informal vazhdon të jetojë. Me pak fjalë duhet identifikuar “kapitali i vdekur” që nuk mund të përdoret për të krijuar mirëqenie. Kjo fazë tashmë është kryer dhe autoritetet shqiptare kanë në dorë një raport falë asistencës së UNDP-së dhe ILD-së dhe punës pasionante të ekipit shqiptar pranë Kryeministrit, dhe OJF-ve, si Co-PLAN.

### Hapi i dytë

**Faza e dizenjimit të reformës** – *Faza e dytë* pak a shumë duhet të synojë që t'i sigurojë qeverisë propozimet e detajuara politiko-institucionale dhe një strategji zbatimi për të integruar në sistemin ligjor, pasuritë e paluajtshme dhe bizneset që mbahen peng në sektorin informal, me qëllim që të provokojë rritje ekonomike, reduktim të varfërisë dhe praktikisht zgjerimin e bazës së taksave.

**Faza e zbatimit të reformës** – Në fazën e dytë duhet të përfshihet edhe zbatimi. Në fakt programi duhet t'i sjellë në mënyrë progresive pronat dhe pasuritë e mbajtura peng në sektorin informal drejt një rregulli të ri ligjor përmes një fushate kombëtare.

Të dyja këto faza mund të realizohen në një periudhë kohore rreth 1-2-vjeçare, duke marrë në konsideratë faktin se pjesë të reformës tashmë kanë nisur të profilizohen.

### Hapi i tretë

**Faza e formimit të kapitalit dhe qeverisjes së mirë** – Kjo është *faza e tretë* dhe vendimtarja. Ajo duhet të përfshijë formulimin dhe zbatimin e rekomandimeve për të lidhur pasuritë e reja të sapolegalizuara me tregjet e mëdha formale kombëtare dhe ndërkombëtare, duke mundësuar që pasuritë e paluajtshme të fitojnë vlera si kapital, për të krijuar më shumë mirëqënie. Ky është një proces afatgjatë drejt përsosjes dhe integritimit të plotë të njerëzve dhe të pasurive të tyre.

## ALTERNATIVA E “KARROTËS DHE STEKËS”<sup>148</sup>

Në vijim të sigurimit të alternativave të ligjshme që normalizojnë tregun dhe sidomos pas dhënies së alternativës së formalizimit, është shumë e rendësishme që të merren disa masa shtrenguese ligjore, fiskale dhe administrative për të parandaluar dhe bllokuar me cdo kusht vazhdimin e dukurisë së informalitetit. Në rast të kundërt, legalizimi mund të kthehet në bumerang duke inkurajuar edhe më shumë informalitet. Për këtë qëllim sugjerohen disa masa. Kështu, Ministria e Brendshme, duhet të kërkojë nga njësitë e qeverisjes vendore që të mbledhin sipas ligjeve në fuqi taksën e pronës. Fondet e investimeve për vitin pasardhës duhet të shpërndahen vec kritereve dhe formulës në fuqi, edhe në baze të *kriterit të ri*: performancës në mbledhjen e taksave në përgjithësi, dhe sidomos të *taksës së pronës*. Në parim ato njësi lokale që mbledhin më shumë taksë marrin edhe më shumë *investime*. Kjo kërkon që të bëhet *taksim i diferencuar* për ndërtimet me dhe pa leje, ku kategoria e dytë dekurajohet. E njëjta gjë të bëhet për ndërtimet në tokë urbane dhe bujqësore.

Ministria e linjës që mbulon çështjet e territorit dhe ajo e qeverisjes lokale, duhet të hartojnë urgjentisht legjislacionin përkatës që parashikon *decentralizimin* e planifikimit dhe të kontrollit të territorit, por edhe *sanksione ligjore dhe financiare* (gjoba) jo vetëm për ata që ndërtojnë pa leje, por edhe për

<sup>148</sup> Fernandez, Edesio; dhe Aliaj, Besnik: Asistencë për legalizimin e ndërtimeve pa leje në Bashkinë e Tiranës, Co-PLAN, 2000.

Shiko edhe artikujt të Besnik Aliajt tek gazetata “RD”, “Korrieri”, “Panorama”, “Metropol”.

Shiko edhe: Platforma elektorale e PD, Komiteti i Orientimit të Politikave.

njësitë e pushtetit lokal që lejojnë ndërtime të tilla. Autoritetet e kontrollit të territorit duhet të fokusohen në skanimin në terren dhe shembien e të gjitha ndërtimeve pa leje që sapo kanë nisur ose që janë në proces, sidomos në bregdet dhe qytetet e mëdha. Pushteti lokal duhet të skanojë rregullisht çdo muaj territorin duke vendosur sanksione për situatën e konstatuar dhe shembiet e bëra. Situata dhe tendencat monitorohen përmes fotografimit ajror/satelitor. Këto masa duhet të kenë mbulim të gjerë mediatik për të pasur efekt në publik.

Në lidhje me ndërtimet pa leje deri ditën limit të deklarimit sipas “Ligjit të Legalizimit të ndërtimeve informale”, duhet të krijohet *baza e të dhënave*, përfshirë lokalizimin gjeografik të tyre krahas informacionit të plotë teknik. Qeveria duhet të pajisë zyrtarisht cdo njësi të zgjedhur të qeverisjes vendore dhe rajonale me kopje të *fotografisë ajrore* të territorit përkatës; database-in e ndërtimeve të deklaruara dhe të legalizuara; decentralizmin e plotë të funksionit të kontrollit të territorit dhe policisë ndërtimore në nivel lokal, etj. Në këtë mënyrë do t’i jepet fund pingpongut të përgjegjësive që është luajtur gjithë këto vite, dhe askush nuk do të mund të ketë më alibi! Epoka e informalitetit në këtë vend duhet të marrë fund! Në këtë mënyrë qeveria mund të zotërojë praktikisht të gjitha instrumentet teknike dhe mjetet ligjore, për të mos e lënë fajin jetim!

Një koment përfundimtar është edhe në lidhje me *debatin në se duhet bërë fillimisht urbanizimi dhe pastaj legalizimi*, apo e kundërta, si dhe kritikën ndaj *faturës së lartë financiare për shoqërinë*. Natyrisht, formalizimi bazohet në një analizë të hollësishme financiare dhe juridike. Sot dihen qartë shumtë e kapitaleve që janë investuar, sa do të vlejnjë ato në treg, sa kredi mund të merren, sa taksa mund të paguhet, etj. Ndërsa nevojat



patjeter janë gjithnjë më të mëdha. Por opsioni “*Legalizim pastaj urbanizim*” vërtetohet shkencërisht se është më ekonomiku (shiko kalkulimet e bëra në vijim të këtij kapitulli)<sup>149</sup>. Të mos harrojmë që këto kosto do të plotësohen jo vetëm nga pagesat e legalizimit, por edhe nga pagesat e taksave cdo vit. Pasi koncepti i legalizimit të ndërtimeve informale i stimulon qytetarët që të transformohen nga subjekte të mjera informale dhe abuzive, në taksapagues të rregullt të shoqërisë.



Kjo strategji siguron bazën e plotë të nevojshme për kryerjen në një kohë rekord të studimeve urbanistike dhe infrastrukture në nivel lokal në funksion të integritimit të plotë të zonave informale në rreth 300,000 ha. Qeveria mund të mbështesë në maksimum përpjekjet e njësive vendore me miratimin e planeve në një kohë rekord dhe me investime plotësuese. Kompensimi si proces duhet të shkojë paralelisht me legalizimin. Kjo mund të jetë përpjekja e parë serioze e bërë në këtë drejtim për këtë shtresë sociale.

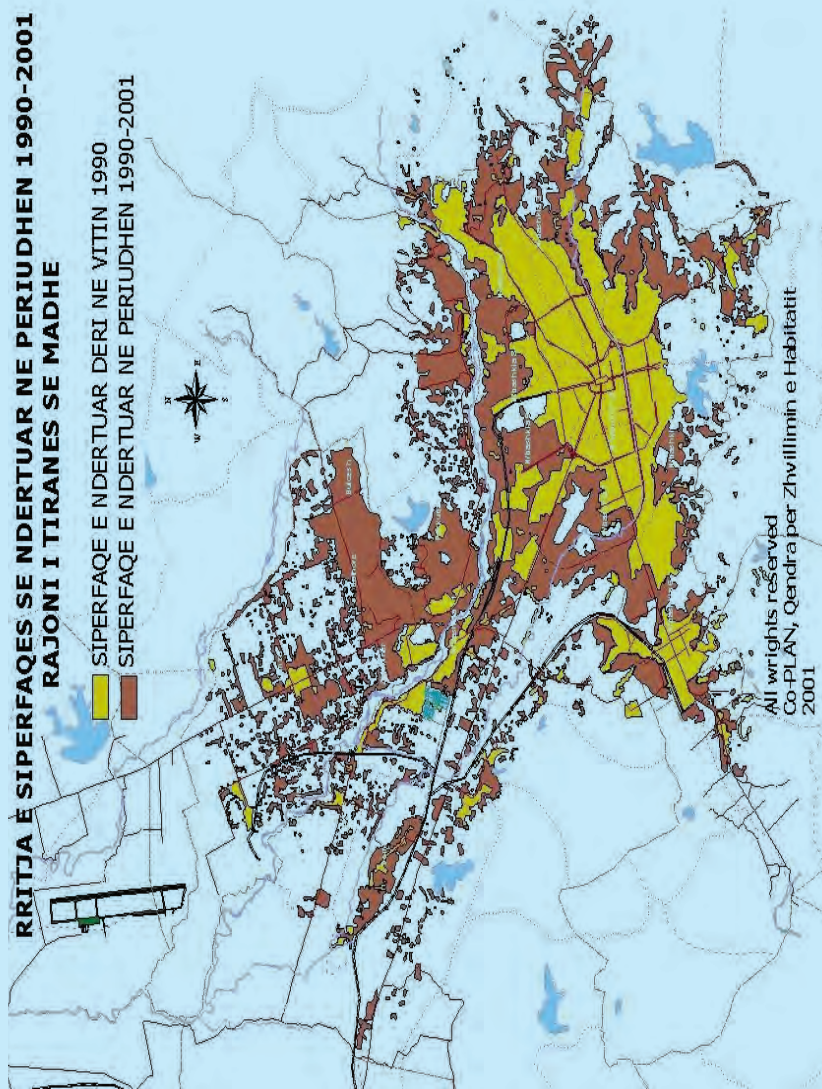
---

<sup>149</sup> Shiko tri tabelat “excel” në fund të librit – burimi Co-PLAN 2005 - ku analizohen në nivel pilot kostot që krijohen nga legalizimi duke ju referuar zonave të caktuara, si Bathore, Kamëz, Laprakë në Tiranë dhe Kënetë në Durrës. Nga analiza e tri zgjidhjeve shihet qartë se varianti më ekonomik afatshkurtër dhe afatmesëm/afatgjatë është versioni *legalizim dhe pastaj urbanizim*! Kjo në fakt ka një bazë logjike, sepse së pari, duhet të zgjidhet nja gordiane: *çështja ligjore* dhe pastaj kalohet në strategjitë për urbanizimin dhe integrimin social, ekonomik dhe kulturor të banorëve të zonave informale. E kundërta do të ishte një proces pa fund, pasi vetë ndërtimi i qytetit është një proces i pafund historik, aq më tepër në kushtet e Shqipërisë me rekorde mjaft të ulëta të zbatimit të shtetit ligjor. Pra, *çështja e zgjidhjes ligjore* do të ishte praktikisht e pamundur, sidomos kur vullneti politik lëkundet për shkak të ndryshimeve politike në qeverisje.



**RRIJTJA E SIPERFAQES SE NDERTUAR NE PERIUDHEN 1990-2001  
RAJONI I TIRANES SE MADHE**

-  SIPERFAQE E NDERTUAR DERI NE VITIN 1990
-  SIPERFAQE E NDERTUAR NE PERIUDHEN 1990-2001



All rights reserved.  
Co-PLAN, Qendra per Zhvillimin e Habitimit  
2001



## 6.1 Co-PLAN: NJË RISI PËR ZHVILLIMIN E QENDRUESHËM URBAN!<sup>150</sup>

**Fillesat** - Në vitin 1990 Shqipëria filloi rrugën e gjatë dhe të vështirë të ndryshimeve në një mënyrë kaotike, deri në kriza si ajo e vitit 1997 me revolta popullore si pasojë e kolapsit të skemave piramidale<sup>151</sup> apo lufta në Kosovë dhe kriza humanitare që pasoi atë. Është interesant fakti që Co-PLAN<sup>152</sup>, filloi aktivitetin e tij profesional në vitin e vështirë 1997, edhe pse origjinën e ka që në vitin 1995. Dikur një program social me financim joqeveritar holandez në një nga zonat suburbane në periferi të qytetit të Tiranës, më vonë Co-PLAN u identifikua si një organizatë *pionere* me kontributin e saj në periudhën e tranzicionit post-komunist shqiptar<sup>153</sup>.

Hapat e parë që u ndërmorën në zonat më periferike (Breglumasi-Laparakë Tiranë, Bathore Kamëz) gjithë baltë, varfëri

---

<sup>150</sup> Raportet Vjetore të Co-PLAN, 1998-2007.

Shiko edhe: Making Cities Work! Co-PLAN 2003. A path towards citizens participation. Nga Besnik Aliaj, Flamur Kuci dhe Claudio Acioly.

<sup>151</sup> Financial Times, Monday October 2 1995: *Albanian Survey*. 1995 dhe 22 October 1996.

<sup>152</sup> Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit ([www.co-plan.org](http://www.co-plan.org)).

<sup>153</sup> Çmimi "Best Practice" Habitat Program 2, UNDP; dhe njohja si Best Practice nga presidenti i Bankës Botërore, 1999. Çmimi i Ekselencës, 2006, etj.

dhe izolim, kishin për qëllim të organizonin komunitetin për të adresuar probleme si hapësirat publike, infrastruktura, shëndeti dhe arsimit. Nuk ishte e zakonshme në realitetin shqiptar të afroheshe me komunitetin, aq më tepër në zona informale. Shpesh herë një metodë e tillë ka shkaktuar keqkuptime dhe zemëratën e grupeve të tjera komunitare, të mbështetura nganjehere edhe nga arsyetime të ‘profesionistëve të mentalitetit të vjetër’ dhe autoritete të së njëjtës sërë. Për këtë arsye, në fillim Co-PLAN është paragjykuar.

Në fakt Co-PLAN mbeti i vendosur sidomos në mbrojtjen e grupeve në nevojë, sidomos ato që nuk kishin akses në vendimmarrje, veçanërisht për ato vendime që kanë të bëjnë drejtpërdrejt me interesa komunitare. Më shumë se sa trajtimi i informalitetit (advokimi për formalizimin e ndërtimeve informale atëhere ishte një “herezi”) në vetvete, qëllimi ishte të atakoheshin situata të caktuara dhe problematike të realitetit urban dhe të ndërtoheshin modele të vetëqeverisjes përmes kulturës komunitare, duke projektuar bashkëpunim të ardhshëm midis qytetarëve dhe autoriteteve, edhe në një klimë të tensionuar mosbesimi, jo vetëm në periferitë e qyteteve, por edhe në qendrat dhe zonat formale. Duhet theksuar se në asnjë rast Co-PLAN nuk ka vepruar si ‘organizatë bamirëse’. Kjo në fakt shpesh herë e ka bërë punën në terren edhe më të vështirë. Sepse për shkak të krizave në sektorin joqeveritar shpesh është shfaqur fenomeni i “organizatave hije”, të cilat në mjaft raste aplikonin filozofi emergjence dhe zhdukeshin.

Dalëngadalë nga zonat suburbane, Co-PLAN u bë i pranishëm edhe në zonat tradicionale dhe në qendrat e qyteteve, duke filluar me Tiranën dhe më tej në Krujë, Elbasan e Durrës. Co-PLAN ndërmori disa iniciativa për ndërtimin e rrjeteve dhe partneritetit,

dhe për më tepër të disa *forumeve* ku aktorë të ndryshëm mund të prezantojnë, mbrojnë dhe përjasin pikëpamje dhe interesa të ndryshme. Në mjaft raste Co-PLAN luajti rolin e ndërmjetësit mes komuniteteve dhe autoriteteve lokale/qendrore, apo midis këtyre të fundit dhe institucioneve ndërkombëtare të zhvillimit, duke mobilizuar financa, mjete dhe taktika bashkëkohore për të përballuar nevojat e dinamikave të reja urbane të tranzicionit. Kjo kërkonte një nivel profesional bashkëkohor dhe një vullnet të fortë për të qenë një forcë drejtuese në tërë procesin e komplikuar. Por Co-PLAN-it i duhej të përballej me sfida të reja. Kalimi nga një shkallë në tjetrën, kërkonte që të kaloheshin nivele më të larta profesionalizmi dhe vizione të një shkalle më të gjerë qyteti dhe më pas në shkallë kombëtare<sup>154</sup>.

**Nga informaliteti drejt autonomisë lokale**<sup>155</sup> - Bashkia e Kamzës është eksperiencia e parë e Co-PLAN, ku u kalua nga niveli komunitar drejt nivelit të qeverisjes vendore. Kjo eksperiencë është e veçantë edhe për një kalim tjetër cilësor të administratës së kësaj bashkie: nga statusi i informalitetit drejt konsolidimit të autoritetit të autonomisë vendore. Kjo bashki që sot numëron pothuaj 100 mijë banorë, në fillim të viteve '90 ishte një fermë e rëndomtë bujqësore me jo më shumë se 6-7 mijë banorë. Nuk është e vështirë të imagjinohet shkalla e problemeve me të cilat përballej kjo *komune* rurale, e cila u shpall *bashki* vetëm në vitin 1996. E zhvilluar tërësisht në mënyre informale, pa investime publike dhe në kushtet e mugesës së theksuar të kapaciteteve lokale kjo bashki u rithemelua nga e para. Vështirësia rritej edhe për faktin se shpesh zgjedhjet politike shkaktonin paqëndrueshmëri dramatike të administratës lokale. Në të paktën dy raste të

<sup>154</sup> Co-PLAN: *Qyteti i ndërtuar nga njerëzit*, Vëllimi 1, 1998 dhe Vëllimi 2, 2002.

<sup>155</sup> Co-PLAN/ENHR: *Making Cities Work!* 2003.

ndryshimit të “ngjyrës” politike të të zgjedhurve vendorë u pushuan brenda ditës 95% e stafit bashkiak, duke shkaktuar një boshllëk administrativ të paimagjinueshëm dhe vështirësi serioze për programet e zhvillimit të ndërmarra nga Co-PLAN

Në këto kushte, Co-PLAN u përqendrua te potenciali i madh që gëzojnë komunitetet. Kjo e bëri strategjinë e saj të qëndrueshme ndaj paqëndrueshmërisë ekstreme politike dhe sociale. Kështu, në studimet e veta Co-PLAN vlerësonte që investimi në strehim vetëm nga banorët në zonën informale të Bathores gjatë viteve ‘90, arrinte në mbi 100 milionë USD (vini re privatizimi më i suksesshëm në Shqipëri atë kohë ka qenë në shumën 80 milion USD), ndërkohë që buxheti për investime publike në gjithë Bashkinë e Kamzës, në të njëjtën periudhë ka kapur në rastin më të mirë shifrën maksimale 100,000 USD/vit!! Kjo mosperputhje e madhe ka provokuar konflikte të dhunshme midis banorëve dhe autoriteteve, duke shkaktuar tension social-ekonomik. Qeveritë e ndryshme nuk kanë patur vizionin e duhur për t’u përballur me këtë situatë dhe kjo ka rezultuar në një keqpërdorim të këtyre zonave për qëllime politike duke bërë premtime jorealiste gjatë fushatave zgjedhore pa përpunuar asnjë model profesional.<sup>156</sup> Kjo për Co-PLAN ka qenë një lloj rruge e “minuar” që kërkonte kujdes dhe balancë.

**Ndërtimi i Urave të Padukshme të Besimit - Co-PLAN** ka ndërmarrë iniciativatë shumëllojshme me mbështetjen financiare nga donatorë të huaj si p.sh. Cordaid<sup>157</sup>, Novib<sup>158</sup>, Qeveria

<sup>156</sup> Co-PLAN: *Fonumi Urban*, Seria e debateve publike, 1998-2003.

<sup>157</sup> Cordaid - Eshhtë një organizatë joqeveritare zhvillimi me frymë fetare në origjinë, por aktualisht neutrale nga pikëpamja ideologjike dhe e fokusuar për të ndihmuar njëjëzit në nevojë dhe forcimin e institucioneve në funksion të tyre. Eshhtë një nga donatorët me aktivë në botë, dhe në Shqipëri ka qenë mjaft aktive në periudhën 1993-2007. Për më shumë mund të vizitoni në internet: [www.cordaid.nl](http://www.cordaid.nl)

<sup>158</sup> E njëjta gjë mund të thuhet edhe për organizatën joqeveritare Novib. Shiko: [www.novib.nl](http://www.novib.nl).



Austriake, Holandeze, Amerikane, Zvicerane, UNDP, Banka Boterore, etj; për të ndërtuar komunikim midis autoriteteve dhe komuniteteve që do të ndihmonin për të adresuar problemet, por edhe për të bashkuar forcat në kapërcimin e problemeve të përbashkëta. Eksperiencat e para në Tiranë e Krugë u shtrinë në zona dhe qytete të tjera, përfshi Durrës, Peshkopi, Elbasan, Fier, Shkodër madje edhe në Kosovë, etj. Por, për të punuar në këto zona ishte esenciale të depërtojë në zonë dhe të pranohesh nga komuniteti. Për këtë kërkohej të analizoheshin me detaje hapat nëpër të cilët janë të detyruar të kalojnë banorët, kur ata synojnë të aksesojnë, të vendosen dhe të konsolidohen në një zonë të caktuar urbane dhe sidomos në zonat e reja informale<sup>159</sup>. Nga kjo analizë Co-PLAN arriti të evidentojë praktikisht atë që mund të konsiderohet si ADN-ja e procesit të informalitetit në Shqipëri, e cila më vonë është përdorur nga Qeveria Shqiptare me asistencën e Bankës Botërore për të nisur dhe modeluar projektet pilot të formalizimit, si “*Projekti i manaxhimit të tokës urbane*”, pranë Ministrisë së Punëve Publike. Ky projekt është vizituar dhe vlerësuar nga Presidenti i Bankës Botërore, si një “*best practice*” gjatë një vizite në Shqipëri në vitin 1999. Një tjetër projekt i Co-PLAN-it është vlerësuar si “*best practice*” nga UN Habitat Program. Me pak fjalë kjo mund të konsiderohet si faza e parë e ngritjes dhe konsolidimit të një institucioni i cili punoi për të konceptuar modelet e para pilot me impakt reformën e territorit, pronësisë dhe planifikimit.

---

<sup>159</sup> Aliaj, Besnik., 1996: *A Qualitative analysis of Albanian Local Government*, Paper ,UMC, Rotterdam, 1996.

## Përshkrim i procesit dhe hapave të informalitetit

### **Hapi 1: Vendimi për të migruar**

Në vendet e origjinës, jeta është e organizuar në fise sipas ekonomise së përbashkët, për rrjedhojë vendimet merren në grup. Për shembull, një familje me 4-5 vëllezër, pasi është e bindur që jetesa në fshat është bërë e pamundur, merr vendimin për t'u zhvendosur në qendra urbane ku shanset për jetesë më të mirë janë më të mëdha<sup>160</sup>. Për të përballuar këtë vendim fisi bën një 'ndarje të përgjegjësive' mes vëllezërve. Njëri prej tyre (zakonisht më i riu dhe beqari) merr mandatin për të kërkuar një truall të përshtatshëm e të përballueshëm financiarisht, ndërkohë të tjerët angazhohen për të gjetur mjetet financiare për këtë lëvizje. Në shumë raste ata i drejtohen emigracionit. Zakonisht vëllai i madh ose gjyshi ngarkohen të kujdesen për familjen e mbetur.

### **Hapi 2: Identifikimi i truallit**

Ky është një proces delikat. Kriteri bazë është afërsia me qendrat urbane dhe pronësia e tokës. Të sapoardhurit mirinformohen mbi pronësisë e tokës së identifikuar. Nëse ajo figuron shtetërore, shanset për t'u pronësuar janë të mëdha, pasi prona shtetërore konsiderohet e "askujt". Megjithatë ne cdo rast ka një pagesë minimale për t'u stabilizuar në zonë. Të ardhurit e parë në zonë shërbejnë zakonisht si sekeresë, duke nënndarë dhe shitur tokën tokën informalisht. Në realitet banorët e rinj nuk blejnë tokën, por 'të drejtën' për t'u stabilizuar. Kjo "e drejtë" reflektohet në marrëveshjet gojore, por ajo "nuk ka vlerë para ligjit ose pronarëve të vërtetë".

### **Hapi 3: Testimi i qeverisë**

'Blerja' e parcelës nuk shoqërohet drejtpërdrejt me ndërtimin e objektit. Në fillim ndërtohet një barakë druri ose thjesht vendosen materiale ndërtimore si shenjë e zaptim-prezencës. Ky hap ndërmerrtet për dy arsye. Duke vepruar kështu testohet qëndrimi i autoriteteve, ndërkohë që u dërgohet një sinjal të tjerëve për të kuptuar nëse dikush ka pretendime. Kjo është arsyeja që këtë proces fillimisht e nis vetëm një person nga familja.

### **Hapi 4: Nisja e investimit**

Sapo garantohet një farë sigurie, nis investimi. Interesante është se investimi ndjek ciklin e prurjeve financiare në familje, që mbështetet nga të ardhurat që sigurohen nga emigracioni, nga shitja e pronave origjinë, ose duke punuar në qendrat urbane. Banorët tregohen krijues në uljen e kostove të ndërtimit, duke përdorur materiale të lira rrethore dhe punën e papaguar të të afërmeve dhe miqve. Shihet qartë se rritja ekonomike e familjes ndikon në investimin e bërë. Në katet e dyta përdoren materiale më të mira se në katet e para.

### **Hapi 5: Hyrja në shtëpinë e re**

Zakonisht familja futet në shtëpinë e re pasi investimi ka përfunduar. Është interesant fakti që edhe në këtë fazë familja vazhdon të jetojë në ekonomi të përbashkët. Ata e mbajnë këtë sistem deri sa të jetë siguruar strehimi për secilën familje. Kjo është një formë solidariteti dhe sigurie.

### **Hapi 6: Përmirësimi i mjediseve rrethuese**

Deri në këtë kohë ndërtimi i infrastrukturës nuk është përparësi. Në fakt, sapo blihet parcela blerësi gëzon të drejtën e aksesit, por kjo nuk ndodh gjithnjë dhe nganjëherë kjo përbën një burim konflikti. Kjo ndodh për shkak se nuk ka ndonjë plan urbanistik që të udhëheqë procesin e zhvillimit të tokës. Por çuditërisht ekziston një rend natyror në bazë të të cilit njerëzit ndërtojnë. Në këtë pikë, procesi has në vështirësitë për të mobilizuar përpjekje të përbashkëta edhe materiale për të financuar dhe ndërtuar infrastrukturën komunitare.

<sup>160</sup> Në 10-15 vitet e fundit pjesa qendrore dhe perëndimore e vendit ka tërhequr të sapoardhur nga i gjithë vendi, veçanërisht nga veri-dhe jugperëndimi i vendit, i cili mbetet rajoni më i prapambeturi historikisht.

Pas analizimit të modelit të mësipërm, fokusi kryesor në këto zona ishte të mobilizoheshin përpjekjet e komunitetit për të identifikuar dhe siguruar *hapësirat publike* të domosdoshme për planifikimin dhe zhvillimin urban të zonës me pjesëmarrje të gjerë komunitare. Hapësira publike është një lloj skeleti strategjik për zhvillimin e ardhshëm të zonës. Kjo kërkon energji për të bindur njerëzit, çka nuk mund të realizohet pa vendosur më parë lidhje njerëzore me banorët. Krijimi i besimit është një proces i gjatë, që kërkon kohë dhe energji dhe nuk mund të arrihet pa kuptuar dimensionin njerëzor të procesit, dhe pa krijuar '*presionin social*' të vetë komunitetit. Përdorimi i procesit të planifikimit urban përmes identifikimit dhe hapjes së hapësirave publike ka qenë instrumenti origjinal i Co-PLAN-it për të nxitur jo vetëm një zhvillim fizik-hapësinor, por edhe një ndërveprim e kohezion social. Për këtë qëllim që në fillim ishte e rëndësishme që të identifikoheshin 'personat kyç', të cilët zakonisht janë njerëzit më me reputacion në zonë dhe që luajnë rolin e përfaqësimit të banorëve për interesave komunitare.

Por, *përfaqësimi i komunitetit* do të thotë që komuniteti të hyjë në një proces *përzgjedhjeje demokratike*, për të ndërtuar *struktura institucionale përfaqësimi*. Prandaj, Co-PLAN i kushton një vëmendje të veçantë procesit të stimulimit dhe themelimit të strukturave përfaqësuese me bazë komunitare. Në fillim sfida ka qenë që njerëzit të përqafojnë këto ide. Por shpejt, me rritjen e shkallës së organizimit, sfida është përqëndruar te sigurimi i një përfaqësimi sa më të gjerë dhe demokratik komunitar. E vetmja mënyrë që e garanton këtë është rruga përmes *zgjedhjeve demokratike dhe transparente*.<sup>161</sup> Pas kësaj është përfaqësia qytetare ajo që merr në pronësi procesin e ndryshimeve, ndërsa Co-PLAN mbetet më shumë si këshillues teknik.

<sup>161</sup> Aliaj Besnik, Lulo Kejda, Myftiu Genc: *Tirana: Sfidat e zhvillimit urban, Co-PLAN, SEDA, 2003.*

Modelet komunitare të krijuara nga Co-PLAN në Tiranë, Kamëz dhe Durrës janë simpatizuar dhe mbeshtetur nga Banka Botërore dhe Qeveria Shqiptare. Por, në fazat e para autoritetet shqiptare e kishin të vështirë të kuptonin rëndësinë dhe filozofinë e këtyre projekteve të zhvillimit. Me kohë projektet fituan pronësinë vendore duke mbështetur procesin e përmirësimit të lagjeve në fjalë. Co-PLAN ka shërbyer edhe në këto raste si asistent i autoriteteve dhe si ndërmjetës komunitar. Ai ka evituar taktikisht pronësinë mbi këto iniciativa, sepse kjo i bën mirë zhvillimit të qëndrueshëm në të ardhmen. Një “gur kilometrik” në këtë proces ka qenë çasti i negocimit mes komunitetit dhe autoriteteve mbi detajet e projekteve. Pas disa muajsh negocimesh, procesi është materializuar me një “marrëveshje partneriteti” midis përfaqësive komunitare dhe autoriteteve vendore, duke e futur zhvillimin në një hulli ligjore që shërben në fakt si një urë e qëndrueshme komunikimi. Në këtë proces Co-PLAN përdor *metoda analitike* për promovimin e pjesëmarrjes komunitare. Qëllimi është që banorët të reflektojnë mbi përgjegjësitë e tyre, për të kuptuar më mirë nevojat dhe për të konkluduar në zgjidhje të pranueshme për të gjithë<sup>162</sup>. Falë këtyre lloj ushtrimeve sigurohet si produkt hapësira publike për ndërtimin e shërbimeve sociale dhe infrastrukturore. Procesi shqyrtohet me kujdesin që në të të përthithen mendimet dhe nevojat e grupeve të cënueshme, si: gratë, të rinjtë dhe fëmijët.<sup>163</sup> Ky është momenti i organizimit të këtyre grupeve dhe i integritimit më përfaqësive komunitare.

Ndjeshmëria komunitare kultivohet më tej edhe përmes projekteve me karakter mjedisor dhe social. Sensibilizimi për

<sup>162</sup> Co-PLAN/ENHR: *Making Cities Work!* 2003.

<sup>163</sup> Megjithëse nga studime të Co-PLAN del qartë që shumë gra përfshihen në procesin e gjenerimit të të ardhurave për familjen, p.sh., le të themi përmes prodhimit të këpucëve në kushte shtëpie për një pagë të ulët.

ndotjen dhe kushtet e jetesës, botimi i gazetave periodike komuniare, ose takimet publike janë mjaft të dobishme dhe të efektshme. Por këtu shpesh lind nevoja e krijimit të *rrjeteve të informimit dhe bashkëpunimit* midis aktorëve kyç në nivel komunitar dhe bashkiak. Për këtë qëllim Co-PLAN stimulon krijimin e atyre që i quan *rrjete të partneritetit për zhvillim*, ku gradualisht drejtimi dhe koordinimi i delegohet autoriteteve lokale. Ndërtimi i urave mes komunitetit dhe autoriteteve, është një proces që ngjitet më tej mes niveleve të ndryshme të administratës publike, mes aktorëve që kanë rol në procesin e zhvillimit urban, përfshirë profesionistët dhe opinionin publik, përmes një serie *forumesh dhe leksionesh publike*, trajnime, apo emisione dhe debate televizive, ku Co-PLAN në shumë raste luan rol organizator ose moderator<sup>164</sup>. Ky debat është ngritur nga Co-PLAN deri në nivel rajonal dhe europian, përmes (bashkë) organizimit të rrjeteve profesionale dhe konferenca ndërkombëtare (NOSA, Tryeza e OJF-ve, CSD-Net, ENHR, etj). Edhe publikimet kanë qenë gjithashtu mjete mbështetëse që sillnin së bashku sidomos profesionistë e studentë, duke kontribuar në ndërtimin e urave institucionale të debatit thellësisht qytetar dhe profesional (P.sh.: periodiku “Qyteti i ndërtuar nga njerëzit, etj.).

**Një proces për hartimin e vizioneve të qeverisjes së mirë**<sup>165</sup>  
 - Prej 10 vitesh Co-PLAN ka mbrojtur formulimin e një modeli të qeverisjes urbane me pjesëmarrje qoftë në nivel komuniteti apo edhe komunal, që do të kontribuonte për përmirësimin e realitetit urban në Shqipëri. Në këtë proces janë angazhuar mjaft energji për të përgatitur komunitetin dhe për të ndërmarrë

<sup>164</sup> Co-PLAN: *Forumi Urban*, Seria e debateve publike, 1998-2003.

Co-PLAN, World Bank: *Poverty Social Impact Assesment*, 2004.

<sup>165</sup> Planit strategjik i zhvillimit urban Bashkisë së Kamzës, CoPLAN, BoK 2003, dhe i Planit Strategjik të Tiranës së Madhe, ULMP Padco, 2002.

veprime pilot për të përmirësuar kushtet fizike dhe sociale. Sidoqoftë, autoritetet nuk i përgjigjeshin gjithmonë iniciativave komunitare me të njëjtën shpejtësi. Shpesh kjo ngadalësonte procesin e integritit të komuniteteve. Praktika e hartimit të *axhendave të zhvillimit komunitar*<sup>166</sup>, shërbeu për hatimin e planeve në nivel lagjeje, të cilat dorëzoheshin zyrtarisht në Bashki nga përfaqësitë komunitare. Ishte normale që planet lokale të zhvillimit ekonomik, social dhe urbanistik të lagjeve të veçanta të tërhiqnin vëmendjen e autoriteteve. Bashkimi i këtyre vizioneve në një plan të vetëm zhvillimi bashkiak tashmë ishte sfidë e tyre.<sup>167</sup> Për këtë qëllim Co-PLAN ndërmerr zakonisht me praninë e përfaqësuesve të zgjedhur lokale *proceset e vlerësimit të nevojave lokale*, të cilat materializohen më vonë me një proces *planifikimi me pjesëmarrje të orjentuar drejt objektivave dhe prioriteteve të administratës publike*. Këto vizione zbrërthehen më vonë në projekte konkrete për përmirësim urban.

- **Impakti në nivel kombëtar.** - Eksperiencat e para në Kamëz janë pasuar më vonë nga (bashkë) hartimi i planeve urbanistike bashkiake dhe strategjive të zhvillimit social-ekonomik në Krujë, Peshkopi, Fier, Elbasan, Shkodër, në Tiranë, në Mitrovicë dhe qytete të tjera në mjaft rajone të vendit. “Pse një plan?” dhe “Jo një plan tjetër?” është pyetja dominuese që kërkonte përgjigje nga të zgjedhurit lokalë. Në fakt gjatë gjithë periudhës së tranzicionit ka pasur mjaft iniciativa planifikuese, të cilat në shumicë dështuan duke mos ju dhënë përgjigje nevojave reale të qytetarëve. Metodologjia tradicionale e planifikimit në Shqipëri ishte thjesht fizike dhe pa konsideratë për përfshirjen qytetarëve e aktorëve të tjerë. Për ekipin e Co-PLAN-it ka qenë e qartë gjithmonë se procesi i pjesëmarrjes do të bënte diferencën

<sup>166</sup> Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit. ([www.co-plan.org](http://www.co-plan.org)).

<sup>167</sup> Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit. ([www.co-plan.org](http://www.co-plan.org)).

me eksperiencat tradicionale që ishin akte të zioluara në kohë dhe të fokusuara në dimensionin fizik. Jo rastësisht, pothuaj të vetmet plane urbanistike të miratuara zyrtasht në Shqipërinë paskomuniste, janë të (bashkë) hartuara nga Co-PLAN. Një faktor tjetër që do të bënte diferencën ishte se për Co-PLAN-in “plani” nuk përbënte asnjëherë qëllim në vetvete, por një *mjet zhvillimi* në duart e administratës publike. Përvojat, vitet e fundit, në Bashkitë Elbasan dhe Fier shquhen në këtë aspekt. Eksperiencat planifikuese me pjesmarrje janë kulmuar veçanërisht në këto dy qytete dhe në Tiranë. Madje në dy rastet e para proceset gjithëpërfshirëse kanë kaluar periudhën kohore të 3 viteve dhe janë plotësuar me procese për thithjen e opinionit qytetar me forma fleksibile dhe ekspozita për fëmijë dhe të rinj, konferenca, debate publike dhe televizive, pyetësorë, konkurse, etj. Përveç planeve fizike janë hartuar buxhetime me pjesmarrje, data-base dhe sisteme informacioni të integruara që kontribuojnë për performancën fiskale të autoriteteve vendore.

Duke qenë një organizatë pionere, Co-PLAN kishte për qëllim futjen e metodave bashkëkohore të planifikimit dhe të manaxhimit urban, kështu që “*ngritja e kapaciteteve*” ka qenë një tjetër element strategjik<sup>168</sup> i mbështetur nga partnerët e huaj të Co-PLAN-it, sidomos IHS Rotterdam Holandë dhe ENHR, apo ekspertë ndërkombëtare me përvoje, si: Sef Slootweg, Peter Nientied, John Driscoll, Claudio Acioly, Edesio Fernandes, Andre Herzog, Adri Hartkorn, Sally Kelling, etj. Përveç formave klasike të trajnimit, Co-PLAN ka parapëlqyer ngritjen e kapaciteteve me karakter praktik dhe të drejtpërdrejtë “në punë”. Proceset konsultative në qytet, si rasti i *hartimit të buxhetit bashkiak me pjesëmarrje*, apo modernizimi i qeverisjes

<sup>168</sup> Hardoy, Jorge E., Satterthwaite, David., 1989: *Squatter citizen: Life in the urban third world*. London 1989.

përmes ngritjes së *sistemeve të informacionit* ku aspekti fizik kombinohet me atë fiskal, ambientor dhe social-ekonomik, etj, janë eksperimentime interesante në kushtet e Shqipërisë, të cilat kanë pasur impakt të madh për kapacitetet lokale, në kushtet e decentralizimit.

Së fundi, zakonisht “*investimet*” kanë qenë komponenti i fundit i projekteve, por jo nga rëndësia. Duke parë kufizimet financiare lokale, investimet nuk presupozohet që të përballonin nevojat e mëdha të bashkive dhe komuniteteve respektive. Për më tepër, duke qenë se ato ishin të kufizuara, duheshin përcaktuar me shumë zgjuarsi drejtimit specifike ku mund të kontribuohesh. Në fund të fundit, Co-PLAN i ka përdorur këto fonde për të ilustruar filozofine e ndryshimit, për të mbështetur autoritetet lokale, për të ngritur kapacitetet, dhe jo për të zëvendësuar autoritetin e tyre në fushën e investimeve publike dhe në infrastrukturë. Gjatë proceseve planifikuese, këto komponentë janë konsideruar si teste kualifikuese që plotësonin njëri-tjetrin në procesin e fuqizimit të pushtetit lokal<sup>169</sup>.

- **Pjesëmarrja qytetare: mjetet, metodat dhe rezultatet** - Në origjinën e Co-PLAN-it, nocioni i pjesëmarrjes qytetare ishte pothuaj i panjohur, aq më pak i pranuar. Nocioni ishte edhe më shumë i kundërshtuar nga profesionistët. Kështu që sfida e parë ishte të ndërtohej një argument solid se: përse pjesëmarrja e qytetarëve ishte e rëndësishme? Co-PLAN erdhi nga një ekperiencë interesante pune në nivele lokale, e cila fokusohej në organizimin e komunitetit për veprime të përbashkëta. Termat e diskutimit dhe të negocimit ishin të qarta dhe të thjeshta. Aty

<sup>169</sup> Fatkeqësisht kjo është diçka e zakonshme në Shqipëri që duhej përballuar. Ndryshimi i spektrit politik në qeverisje shoqërohet me ndryshime në administratë deri nivelin e specialistëve.



trajtohej çështja e ndarjes së kontributeve për përmirësimin e infrastrukturës, hapat dhe stadet e përmirësimit të zonës. Të gjitha këto çështje kuptoheshin lehtësisht nga njerëzit. Lëvizja në një shkallë më cilësore së bashku me lëvizjen nga një shkallë veprimi konkret në një shkallë të formulimit të politikave, kërkonte që edhe termat e diskutimit duhet të ndryshonin, të përsoseshin dhe thelloheshin në cilësi<sup>170</sup>. Për këtë Co-PLAN ka komunikuar fuqishëm përmes mediave në debatin politik, sidomos çështjet delikate të ndërtimeve informale, apo të planit rregullues në Tiranë, si dhe të rolit të shoqërisë civile në përgjithësi.

Sidoqoftë, kjo ka qenë veçse një pjesë e procesit të komunikimit. Synimi ka qenë ndërtimi i një procesi pjesëmarrjeje në nivel kombëtar, që jo vetëm informon publikun, por edhe tërheq mendim nga opinioni publik. Hartimi i projektit politik për reformën e admirimit të territorit në vitin 2005, dhe sidomos për konceptin e reformës së territorit, pronësisë dhe formalizimit, kanë qenë momente kulmore dhe me impakt në shoqërinë shqiptare. Po kështu është vepruar me hartimin e planeve rregullues në Kamëz, Fier, Elbasan, Tiranë e më gjerë<sup>171</sup>. Co-PLAN ka krijuar bindjen tashmë se pjesëmarrja nuk duhet shtrirë thjesht në influencimin e vendimmarrjes, por edhe në marrjen përsipër të përgjegjësi<sup>172</sup>. Në fakt pjesëmarrja dhe përgjegjësia kanë qenë argumentet kryesore në disa iniciativa në shkallë komuniteti, bashkie, dhe kombëtare<sup>173</sup>.

<sup>170</sup> Cikli i debateve televizive 2000-2003: Forum Urban, në disa stacione televizive, si - "TVA", "Vizion+", "BBF", "TVSH", "Tirana Tv", "Teuta Tv", etj.

<sup>171</sup> HDPC/UNDP: Albania, Human Development Report, 2003.

<sup>172</sup> Programet e zhvillimit: Roads to Stronger Civil Society, Co-PLAN 1997-1999, dhe Bridging partnership between communities and local authorities in the Kamza Municipality, Co-PLAN dhe Bashkia e Kamzës, 2000-2003.

<sup>173</sup> Këshilli i Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë.

Sot Co-PLAN ka evoluar në staf dhe mendësi. Aktualisht një bërthamë fillestare e Co-PLAN-it sot punon në administratën publike ose është angazhuar në politikë. Këta ekspertë janë zëvendësuar gradualisht me staf të ri po aq profesional. Ndryshimet në drejtimin ekzekutiv të organizatës nuk e kanë lëkundur apo ulur cilësinë e performancës së saj. Përkundrazi, organizata njih qëndrueshmëri dhe rritje në reputacion. Një bërthamë tjetër e Co-PLAN aktualisht ka themeluar Universitetin “POLIS”, një sipërmarrje jo-publike e specializuar në çeshtjet urbane, me përgjegjësi të qarta sociale. NET, Rrjeti për Trajnime dhe NET, Vizion Studio janë dy impakte të tjera institucionale. Këto dëshmojnë për zgjerimin e impaktit dhe për një rritje cilësore të këtij impakti në shoqëri. Kjo dëshmon edhe për një strategji inteligjente të kalimit nga financimi i donatorëve, drejt mobilizimit të burimeve të qëndrueshme lokale. POLIS dhe Co-PLAN aktualisht kanë ndërtuar një partneritet të frytshëm, ku gërshetohen aspekti akademik dhe kërkimor me përvojat praktike dhe konsulencën. Prononcimet profesionale publike në momente kritike, apo organizimi i aktiviteteve si çmimi i përvitshëm “Leadership” për evidentimin e rasteve pozitive të kontributit qytetar, e ka profilizuar tashmë Co-PLAN-in edhe si një strukturë serioze të shoqërisë civile. Rezultatet që lidhen me ndryshimin e mentalitetit të shoqërisë do të jenë të prekshme së shpejti, sidomos përmes investimit për kapacitetet lokale, por për këtë duhet verifikuar impakti me kalimin e kohës.

**Vazhdimësia: Disa konkluzione mbi Shoqërinë Civile.** - Megjithëse Co-PLAN është një organizatë modeste pioniere, jopartizane, joqeveritare, jofitimprurëse, eksperiencia e akumuluar në projekte të ndryshme urbane ka qenë domethënëse për të gjithë anëtarët e organizatës, por për më

tepër për opinionin publik, profesionistët dhe autoritetet. Në mënyrë konstante Co-PLAN ka dashur ta ndajë këtë eksperiencë me profesionistë, universitete dhe punonjës të administratës sidomos përmes forumeve publike. Mësimi më i rëndësishëm i nxjerrë nga kjo eksperiencë në projekte të ndryshme, dhe ajo që bën diferencën është vetë *procesi*. Me të vërtetë që gjatë këtyre viteve në Shqipëri ka pasur iniciativa të ndryshme planifikimi, që nga pikëpamja teknike kanë pasur edhe standarde të larta. Gjithsesi, mjaft nga këto iniciativa nuk kanë arritur të kenë një element shumë të rëndësishëm - *komunikimin*. Megjithëse ende mund të konsiderohet si fillimi në fushën e ekspertizës së planifikimit urban, eksperiencia e viteve të fundit për Co-PLAN-in është një mësim i vyer për të ardhmen e manaxhimit urban në Shqipëri. Së fundi, Co-PLAN ka theksuar gjithmonë moton e vet të të mësuarit nga eksperiencia. Të mësuarit nga *eksperiencat e të tjerëve* është po aq i rëndësishëm, sa të mësosh edhe nga *gabimet e tua dhe të të tjerëve*. Për sa i takon *pjesëmarrjes*, identifikimi i *aktorëve* të duhur ka qenë një proces që kërkon analizë të metejshme në vite. Rëndësi ka që qëndrueshmëria e organizatës në aspektin financiar dhe të kapaciteteve njerëzore edhe pas ndryshimeve nuk ka çënuar vijimësinë. Por na duhet të bëjmë më shumë për të analizuar me sy kritik këtë eksperiencë në të ardhmen.

Sfida vijon...



Fig 1: Pamje të shtypit shqiptar që dëshmon për konfliktin midis qytetarëve dhe policisë në vitin 1995, në 1998 dhe 2003 në zonat informale. Planifikimi dhe qeverisja e territorit në Shqipëri në kushtet aktuale shkakton konflikt dhe krijojnë në mënyrë të panevojshme armiqësi (dy anë të barrikadës): qytetarët e thjeshtë dhe autoritetet përballë/kundër njëri tjetrit. Ndërsa eksperiencia e Co-PLAN-it bën thirrje për një metodë planifikimi/qeverisjeje me pjesëmarrje, e cila është provuar të jetë efektive, me kosto realiste dhe inkurajuese për ndërtimin e besimit.



Source: LMTF, A Preliminary Structure Plan to Greater Tirana Area, 1995

Fig 2: Rritja e Tiranës në katër vitet e para të tranzicionit 1991-1995, Burimi LMTF.



Fig. 3: Pamje nga Bashkia Kamëz, në fillim të viteve 1994 dhe 2002. Pamjet nuk lenë shumë vend për koment rreth ndryshimeve dramatike të cilat thellohen cdo ditë.

Burimi: John Drischoll dhe Co-PLAN.



**Fig. 4:** Të dyja fotot ajrore të mësipërme tregojnë të njëjtën zonë në zonën e Bathores në vitin 1994 dhe 2000. Kuadrati i vogël me ngjyrë të kuqe është njëta referencë. Është mjaft e qartë rritja, densifikimi i ndërtimeve dhe zhvillimi i hapësirave për qarkullim.

**Fig. 5: Hapat drejt ndërtimit informal të tokës:**

1. Identifikimi dhe piketimi i tokës duke vendosur një sasi gurësh, të cilat përdoren më vonë për ndërtimin e themeleve. Pas kësaj për një farë kohe nuk ndërmerren më veprime si një periudhe testi nëse për tokën ka kontestime pronësie private, ose nëse autoritetet do të reagojnë
2. Ndërtimi i një barake si një strehë bazë e përkohshme, dhe/ose për të depozituar përkohësisht materialet dhe mjetet ndërtimore. Përsëri lihet një periudhe tjetër kohore si test për të parë në se ka pretendime pronësie mbi tokën ose reagim nga autoritetet.
3. Pas disa kohësh ndërtohen themelet dhe me pas kati i parë, duke përdorur fuqinë punëtore të familjes, farestit dhe rrethit miqësor në mënyrë që të reduktohen kostot. Financimi vjen nga punësimi informal i familjarëve, kryesisht në sektorin e ndërtimit në Tiranë.
4. Pas disa vitesh produkti më i mirë i banesës ka pamjen e përafërt me foton nr.4. Kjo për shembull është një shtëpi që praktikisht strehon 5 cifte të së njëjtës familje (prindërit në moshë dhe 4 vëllezërit e martuar me familjet e tyre). Ndarja e përbashkët e kostove dhe burimeve financiare e materiale është mjaft produktive, sidomos në kushtet e mungesës totale të kreditimit ose mbështetjes së autoriteteve.





**Fig 6:** Metodologjia e Co-PLAN bazohet tek planifikimi ne terren dhe me pjesëmarrje. Fillimisht identifikohen liderat lokalë. Më pas punohet me ta për të institucionalizuar përfaqësinë komunitare, e cila tërheq opinionet e banorëve të zonës dhe krijonjë vizionin rreth rrjetit rrugor, hapësirave publike dhe prioritetit të infrastrukturës e shërbimeve. Ekspertet e Co-PLAN e përkthejnë këtë vizion në dokumente teknike e profesionalë. Planet e krijuara ekspozohen në mjedise publike dhe shpërndahen derë më derë për t'u komentuar. Plani perfundimtar i miratuar nga komuniteti bëhet publik. Plani futet në zbatim, duke filluar nga piketimi i hapësirave publike dhe hapja e tyre graduale e vullnetare. Kjo shoqërohet me takime intensive në cdo familje dhe blloqe banimi që të ndërtohet mirëkuptim dhe besim. Studimet social-ekonomike ndihmojnë të kuptohen më mirë banorët lokalë dhe profil i tyre social-ekonomike.







Fig. 7: Skica e komunitetit përpunohet në një koncept urbanistik me logjikën e pjesëmarrjes qytetare. Plani aprovohet nga autoritetet lokale dhe/ose qendrore, sipas ligjeve në fuqi. Kjo pasohet nga zbatimi i planit, hapësirave publike dhe investime të prekshme me karakter social, sidomos me grupet në nevojë.



Fig. 8: Investimet konkrete kanë impakt tek banorët e zonave informale. Ata pranojnë të zhvendosin muret rrethues e barrakat, dhe tërhiqen nga zotërimi i tokës për të liru hapësirën publike për investime. Shembia e banesave minimizohet për të reduktuar kostot sociale të komunitetit. Kështu merr jetë në praktikë plani konsensual. Banorët stimulohen për kooperimin përmes investimeve. Ata kontribuojnë me “cash” ose punë.

## MISTERI I GJASHTË

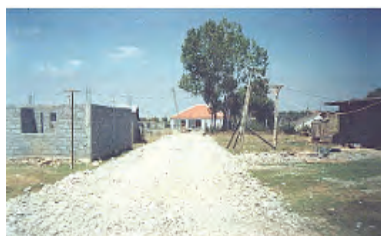




Fig. 9: Për të provokuar ndërveprim social dhe organizuar evenimente sociale nevojitet infrastrukture sociale. Autoritetet lokale ofrojnë tokën dhe koston e mirëmbajtjes. Ndërtesat transferohen tek pushteti lokal.



Fig. 10: Nënshkrimi i marrëveshjeve të bashkëpunimit midis përfaqësuesve komunitarë dhe të zgjedhurve lokalë e fut procesin në një hulli ligjore. Sipër djathtas ish-presidenti i Bankës Botërore dhe ish-kryeministri shqiptar, 1999, vizitojnë projektin pilot të Bankës Botërore dhe Co-PLAN, duke thyer një tabu politike.

## MISTERI I GJASHTË



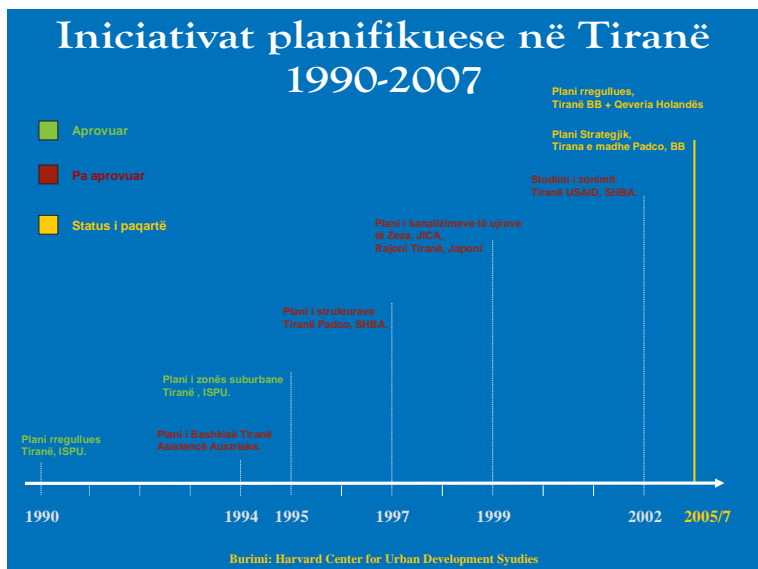
Fig. 11: E njëjta filozofi është zbatuar me sukses në qytete të tjera, përfshirë Tiranë, Kamëz, Krujë, Korçë, Shkodër, Lushnjë, Fier, Rrëshen, Peshkopi, Elbasan, Kosovë, etj. Kontributi lokal ka arritur deri në 50% të fondit të investimeve.



Fig. 12: Planet e zhvillimit të lagjeve me pjesëmarrje komunitare (AZHL) dërgohen në qeverisjen vendore. Stafi i bashkisë trajnohet dhe asistohet për të ndërtuar vizionet për zhvillimin e qytetit (plane strategjike, rregulluese, zhvillimit ekonomik, etj.). Kjo shoqërohet me një fushatë informimi publik.



Fig. 13: Produkti final i Planit Strategjik të Zhvillimit Urban, Bashkia e Kamzës, pas një procesi të dendur informues dhe trajnues.



Skema sipër provon dështimin e autoriteteve në lidhje me planifikimin e territorit. Burimi: John Driscoll, Graduate School of Design, Harvard University, USA

### CO-PLAN: KONCEPTI I NDËRHRYJES DHE ASISTENCËS

Strategji Ndër-sektoriale:



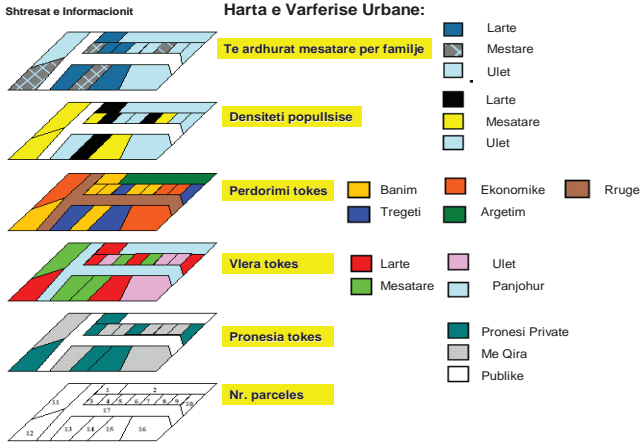
Produktet e strategjisë:



Koncepti i Co-PLAN për planifikimin me pjesëmarrje në nivel qyteti, që ka shërbyer si gurë themeli i një platforme kombëtare për administrimin e territorit.

Burimi: Co-PLAN 2006

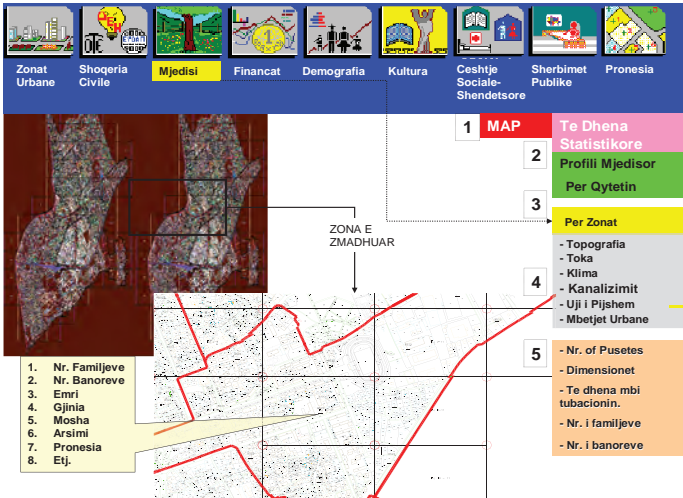
LIDHJA “DATA-BASE” + ASPEKTE SOCIAL-EKONOMIKE



Ilustrime: Koncepti i ndërtimit të sitemit të informacionit “Data-Base” dhe lidhja e dimensionit fizik me aspektet social ekonomike. Aplikuar në Elbasan dhe Fier.

Burimi: Co-PLAN dhe Edmond Leka, 2006

SISTEMI I INFORMACIONIT DHE QEVERISJA E TERRITORIT



## MISTERI I GJASHTË

### HARTIMI I VIZIONEVE TË ZHVILLIMIT ME PESMARRJE QYTETARE



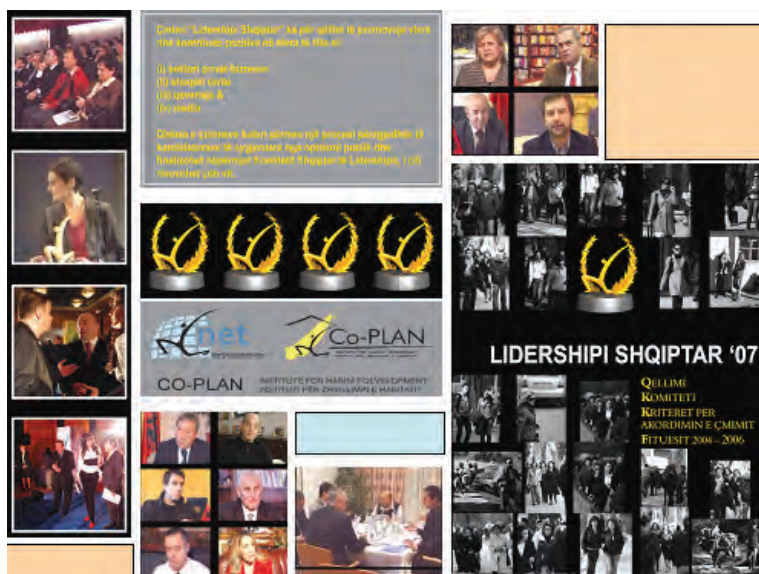
Ilustrime të proceseve të pjesmarrjes qytetare dhe grupeve të interesit, gjatë hartimit të planeve stragjike/rregulluese të zhvillimit urban në Fier dhe Elbasan.

Burimi: Co-PLAN 2006

### HARTIMI I PLANIT DHE BUXHETIT ME PJESMARRJE QYTETARE







Cmimi “Leadership Shqiptar” ka arritur në pak vite të konsolidohet si një iniciativë ku promovohen shembuj të përgjegjësive sociale në Shqipëri. Co-PLAN ka preferuar rolin e nismetarit dhe lehtësuesit, duke transferuar gradualisht pronësinë.



## TURIZMI: INSTRUMENT ZHVILLIMI PËR SHQIPËRINË <sup>174</sup>

Turizmi, dhe zhvillimi i tij, sidomos ai i infrastrukturës turistike është një sektor me pikëprerje të forta me territorin dhe pronësinë. “Misteri i Gjashtë”, bllokimi i kthimit të pronave, ka pasur efekte frenuese edhe për zhvillimin e kësaj industrie në Shqipëri. Duke ju referuar shifrave zyrtare, përlllogaritja e ndikimit të turizmit në ekonominë e vendit për këtë arsye ka qenë jo shumë inkurajuese. Krijimi i të ardhurave nga eksporti dhe importi turistik<sup>175</sup>, pothuajse ka neutralizuar efektin rritës për ekonominë shqiptare. Kjo reflektohet edhe te fakti se papunësia ka ngelur e njejtë (në nivelet 30-35%) dhe thithja e investimeve të huaja është ende minimale. Është fakt se Shqipëria referohet për potencialin e saj turistik, por gjeneron vetëm 0.1% të totalit të të ardhurave të turizmit në Europë. Kjo është një situatë që duhet ndryshuar. Turizmi është pasuri kombëtare. Ai mund dhe duhet të jetë një nga forcat shtytëse

---

<sup>174</sup> Aliaj, Besnik dhe Spaho, Edmond: KOP Komiteti Orientimit të Politikave, dhe Tryeza për Turizmin. 2005.  
Shiko edhe artikuj të Besnik Aliajt në gazetën “Shekulli”, “RD” dhe “Korieri”, 2005-2007.

<sup>175</sup> Banka e Shqipërisë, Manuali vjetor i ekonomisë, 2005.  
Shiko edhe platformën e KOP, Komiteti i Orientimit të Politikave, 2005.

kryesore të ekonomisë. Nisur nga ky konkluzion, rekomandimi kryesor politik edhe në lidhje me turizmin do të ishte zbardhja e “Misterit të Gjashtë”, për të inkurajuar zhvillimin e turizmit të qëndrueshëm dhe harmonik, duke ruajtur dhe zhvilluar trashëgiminë kulturore dhe natyrore të vendit.

Disa nga parimet bazë të zhvillimit të turizmit mund të jenë:

Të ndikojë në zhvillimin ekonomik të gjithë zonave të vendit dhe degëve të ekonomisë sidomos bujqësisë, industrisë përpunuese, ndërtimit, transportit, etj.

Të krijojë mundësi të reja për punësimin e shqiptarëve.

Të krijojë një imazh pozitiv për zhvillimin e qëndrueshëm dhe integrimin e vendit.

Të gjenerojë të ardhura që japin bilanc valutor pozitiv të industrisë turistike.

Të inkurajojë lehtësimin e futjes së investimeve vendëse/të huaja në turizëm.

Të zgjerojë dhe përmirësojë infrastrukturën kombëtare dhe të zonave turistike.

Të zhvillojë një industri turistike të qëndrueshme në harmoni me ambientin, etj.

Disa nga produktet turistike për t’u realizuar mund të ishin: 1) hotelet dhe fshatrat turistike në zonën bregdetare; 2) zhvillimi i turizmit tradicional rural dhe familjar; 3) ngritja e qendrave kulturore për festivale muzike dhe folklorike, 4) si dhe turet në zonat arkeologjike. Në një fazë të dytë, kur të sigurohet një stabilitet social-ekonomik më i mirë në vend, këto produkte mund të shoqërohen me investime për qendra dhe kampingje për turizëm të llojit të vecantë, si: ngjitje malore, gjueti, eksplorime, vizita në objekte me interes kulturor; rezidenca për

përdorim privat; qendra për marinat, etj. Natyrisht, të paktën për 10 vitet e ardhshme Shqipëria duhet të fokusohet në mënyrë progresive të tregu turistik shqipfolës i Kosovës, Malit të Zi dhe Maqedonisë; dhe tregu i shqiptarëve në emigracion. Por vëmendje në rritje duhet t'i kushtohet tregut të vendeve të Europës Juglindore, të vendeve të BE-së dhe Amerikës së Veriut, pa harruar tregun e brendshëm.

Por për të qenë realist, turizmi në shqipëri kërkon investime serioze në infrastrukturën e përgjithshme, sidomos nga mungesa e rrugëve që të çojnë në zonat turistike dhe gjendja jo e mirë e sistemit të rrugëve kombëtare. Mungesa e energjisë elektrike dhe ujit të pijshëm për 24 orë, mungesë e infrastrukturës së mbledhjes dhe trajtimit të ujërave të zeza dhe mbeturinave të ngurta dhe urbane janë barriera që ulin cilësinë e turizmit. Kjo përkeqësohet nga mungesa e ndërgjegjësimit mjedisor në zona plazhesh dhe turistike. Ndërsa 95% e hoteleve në Shqipëri kanë jo më shumë se 40 dhoma, edhe mungojnë kapacitetet hoteliere dhe fshatrat turistike. Edhe standardet akomoduese janë të varfra, me kapacitet të kufizuar, uniformitet në dekor e pajisje.

Të gjitha këto duhen përkthyer në plane të veçanta veprimi për të korrigjuar efektin negativ të tyre. Pika e kthesës për turizmin shqiptar duhet të fillojë nga lehtësimi i tregut në këtë sektor dhe ndërtimi i institucioneve që merren me hartimin dhe koordinimin e politikave dhe strategjive për marketimin e Shqipërisë si vend normal, i sigurtë dhe si destinacion turistik. Kjo duhet të fillojë nga rritja e buxhetit të shtetit për imazhin dhe marketimin e turizmit; hapjen e zyrave të përfaqësimit jashtë vendit, dhe e rrjetit të zyrave të informacionit brenda vendit, si dhe prezantimin intensiv në panaiet ndërkombëtare. Kjo

fushatë duhet të shoqërohet me prezencë intensive të Shqipërisë në mediumet më të njohuara mediatike ndërkombëtare<sup>176</sup>.

Por vendosja e një regjimi më të mirë administrimi mbi territorin dhe zgjidhja e problemeve të pronësisë së tokës, sidomos në zonat bregdetare, është çështje parësore që rikthen besimin e investitorëve të huaj dhe thith turistë të huaj. Këtu është edhe çelësi për të rikthyer normalitetin në mjedisin ku zhvillohet ky turizëm, si në aspektin fizik-territorial, ashtu edhe në atë juridik, duke shprehur vullnetin në implementimin e ligjeve dhe të rregullave në tërësi. Vëmendje të posacme meriton edhe eliminimi i mbivendosjes së kompetencave midis niveleve të ndryshme të qeverisjes, të cilat rivalizojnë dhe bllokojnë zhvillimet e duhura. Për këtë qeveria duhet të krijojë kushtet, kuadrin ligjor dhe institucional që sipërmarrjes private t'i jepet prioritet për të kontribuar në zhvillimin e infrastrukturës dhe të industrisë turistike përmes dhënies së koncesioneve në lidhje me turizmin dhe infrastrukturën, thjeshtëzimin dhe lehtësimin e procedurave të investimit, si dhe hartimin e planeve urbanistike lokale dhe rajonale.

Nëpërmjet koncesioneve, kredive dhe fondeve të buxhetit duhet të realizohet me çdo kusht infrastruktura kyçe kombëtare, sidomos në akset prioritare: rruga e bregdetit jugor; Durrës-Morinë; Fier-Vlore-Tepelene; Qafë Thanë-Korcë. Ndërtimi i një aeroporti lokal në zonën e Sarandës për t'a balancuar me atë në Kukës (Veri), pa harruar rëndësinë që ka rikonstruksioni dhe zgjerimi i porteve Sarandë dhe Shëngjin. Strategjike në planin afatgjatë mbetën dy koridore rrugore të rrjetit kombëtar

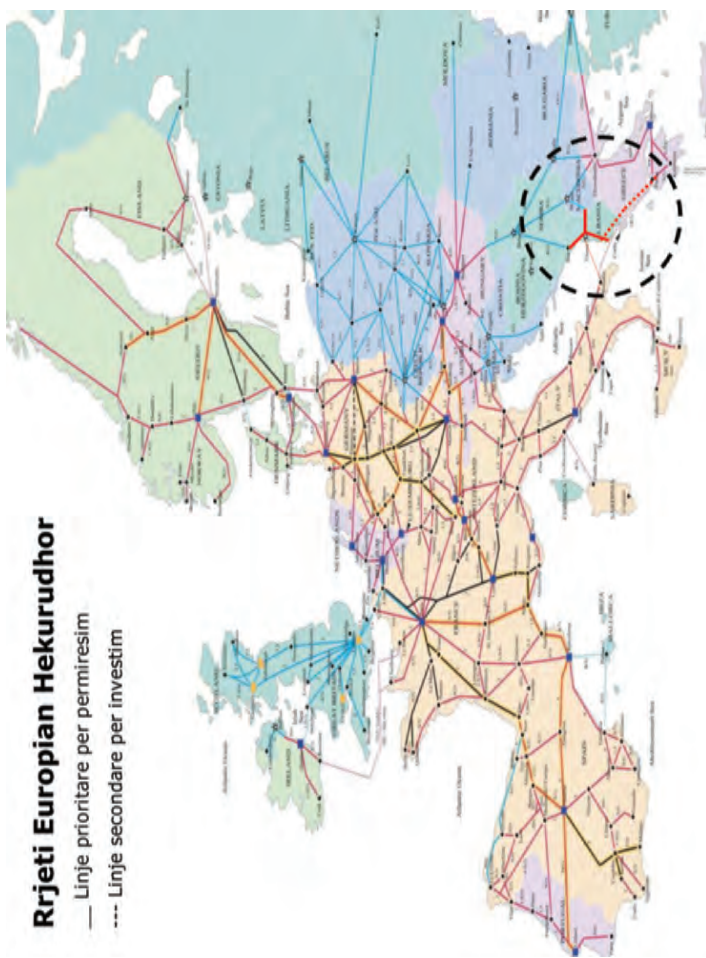
<sup>176</sup> UNDP, Organizata Botërore e Turizmit dhe SNV gjatë procesit të hartimit të Strategjisë për Zhvillimin e Turizmit Kulturor në Shqipëri, dhe hartimit të ligjit të ri për turizmin, 2005-2007.

që do të balanconin zhvillimin e vendit dhe do të ekspozonin potencialin turistik: 1) rruga dytësore e bregdetit Vlorë-Shkodër; 2) dhe rruga lidhëse Kukës-Peshkopi-Qafë Thanë. Të njëjtën rëndësi merr rrjeti hekurudhor shqiptar, sidomos përmirësimi i segmentit Hani Hotit - Gur i Kuq, përmes Tiranës dhe Durrësit, dhe lidhja me Malin e Zi e Maqedoninë. Rëndësi strategjike ka edhe lidhja në të ardhmen me Greqinë, dhe përmes tyre me rrjetin europian.<sup>177</sup>



Korridoret kryesore rrugore që duhen zhvilluar në Shqipëri dhe lidhja me rrjetin europian.  
Burimi: Banka Botërore

<sup>177</sup> Strategjia Kombëtare për Zhvillimin e Transportit dhe të Rrjetit Rrugor Kombëtar, hartuar nga Qeveria Shqiptare, MPPTT, me asistencë të Bankës Botërore (dhe Luis Berger), 2005-2006.



Korridoret kryesore hekurudhore që duhet të zhvillohen në Shqipëri dhe lidhja me rrjetin europian  
Burimi: Banka Botërore dhe BE.



# “KARTA URBANE E SARANDËS”: GJENERATA E RE E URBANIZMIT SHQIPTAR<sup>178</sup>



**Motivimi** - Rasti i mëposhtëm bazohet në një eksperiencë personale, gjatë fushatës elektorale për zgjedhjet e përgjithshme parlamentare më 03 Korrik 2005. Qëllimi i pasqyrimin të kësaj eksperience nuk është aspak politik, sesa një reflektim i mirëfilltë profesional i një pune të mirëfilltë shkencore që është zbatuar me logjikën e pjesmarrjes, në këtë zonë me potencial të jashtëzakonshëm natyror dhe turistik. Përfundimet vijnë më poshtë. Motoja e metodologjisë së zhvillimit në këtë rast ka

<sup>178</sup> Ky kapitull bazohet mbi Kartën Urbane të Sarandës, një dokument i hartuar me kontributin e kolegut Sotir Dhamo.

Mirënjohje ndihmës së: Dritan Shutina, Flamur Kuci, Rudina Toto, Florian Nuri, Besnik Ajazi, Gëzim Raca. Kapitulli është një homazh për qytetarinë sarandiotë në tërësi, sidomos për ata që besuan këtë vizion zhvillimi.

qenë: TË “LEXOJMË” DHE TË NDRYSHOJMË QYTETIN SË BASHKU: KJO ËSHTË PIKËNISJA DHE MBËRRITJA DREJT SARANDËS SË DËSHIRUAR. *Qëllimi ka qenë që pas zhvillimeve kaotike dhe humbjes së besimit komunitar, sidomos gjatë viteve 2000-2003, opinioni publik duhet ta lexojë Sarandën duke “rizbuluar” dhe “deshifruar” me kujdes vlerat e “fjetura” të saj. Duhet vetëm një lexim i kujdesshëm dhe i bazuar mbi “dashurinë” dhe respektin për njeriun dhe qytetin për të kuptuar se vlerat janë midis nesh, por duhet vetëm t’i “shohim ndryshe”.*

**Koha për ndryshim** - Kjo nuk është aspak deklaratë politike, as moto e ndonjë fushate. Fjalën *ndryshim* e kemi gjetur tek shprehjet dhe kërkesat e banorëve të thjeshtë të qytetit.

Ja se ç’thonë disa prej tyre:

... po! do të dëshiroja një **ndryshim** të qytetit ...  
Do të dëshiroja ta shikoja Sarandën shumë **ndryshe** nga sot.  
Do të doja që gjithçka të **rregullohej**.  
Duhet të jetë **perla** e Shqipërisë!  
... jo si në ditët e sotme, por **krejt ndryshe**.

Nga intervistat me banorë vendës

Vizioni i paraqitur në këtë dokument nuk është as plan teknik, as edhe model utopik. Materiali përcakton disa prioritete zhvillimi mbi bazën e vizioneve të reja të menduara së bashku me qytetarët e rajonit të Sarandës e Ksamilit. Karta përcakton koncepte dhe ndërhyrje strategjike të koordinuara dhe integruara në nivel lokal, për të nxjerrë në pah “atë që ekziston”. Pohimet në këtë material bazohen në vëzhgimet e kryera në terren, intervistat me aktorë të rëndësishëm në

qytet dhe pyetësorë në familje<sup>179</sup> Kjo ka ndihmuar të kuptohej “thurja jetësore” e hapësirës Sarandë-Ksamil dhe potencialet që ajo ofron për t’i përfshirë në një strategji zhvillimi hapësinor, social dhe ekonomik për sot dhe brezat që vijnë. Përpara se të shpalojm shtyllat kryesore të ndryshimit, është e rëndësishme të kuptojmë si e shohin Sarandën dhe Ksamilin pas 5-10 vjetësh vetë qytetarët e tyre.

**Saranda e dëshiruar nga banorët** - Të pyetur banorët aspirojnë në këtë mënyrë:

**Saranda**, një qytet me *studim urbanistik*, i cili të *plotësojë nevojat e qytetarëve* me shumë hapësira të lira dhe publike.

**Saranda dhe Ksamili**, “*Perla e Shqipërisë*” në fushën e turizmit, një vend bregdetar me *infrastrukturë cilësore*, me *më shumë hapësira të gjelbëruara*, me *ambient më të pastër*, me *më shumë vende pune*, me një *sezon të zgjatur turistik*, me *ndërtime 3-4 kate*, të cilat të mos cenojnë bukurinë natyrore të zonës, me një *rivierë të mrekullueshme*, me *universitet* dhe me një *jetë të pasur social-kulturore*.

**Saranda dhe Ksamili**, *qytet me karakter te theksuar estetik që ruan vlerat e veçanta si shkallët karakteristike e lulishtet*.

**Një qytet**, i njohur në të gjithë Ballkanin, që tërheq turistë nga brenda dhe jashtë vendit, dhe jo vetëm gjatë sezonit të verës.

**Ksamili** një vend i *urbanizuar* dhe i *legalizuar*, me *infrastrukture* të përmirësuar, që manaxhon mirë burimet natyrore.

## Filozofia e transformimit: “DRITË MBI SARANDË”.

### Simbolika: Drita e bardhë - Filtrat e pozitivitetit mbi qytet!

Si do të vijë Saranda e dëshiruar tek ne? Pikënisja e arsyetimeve tona është Saranda me vlerat dhe problemet e saj. Të gjitha mendimet e qytetarëve bashkohen në filozofinë tonë në formën e “fashave të dritës”. Sikurse 7 elementet e spektrit të dritës duke u bashkuar japin dritën e bardhë, edhe “fashat e

<sup>179</sup> Për realizimin e këtij materiali janë zhvilluar rreth 400 pyetesore cilësorë në Sarandë, të shpërndarë në qendër të qytetit (Qyteti Tradicional) dhe në periferi ku përfshihen Kodra e Limjonit, Lugu i Dardhës, Baba Rexhep, Zona pas Turizmit, Lëkurs, Peshkimi, Gjashtë/Metoq, Turizëm-Kanali i Çukës, Shelegar dhe Berdenesh-Manastir. Gjithashtu janë kryer pyetësorë edhe me familjet në Ksamil.

*dritës” së mendimit qytetar do të sjellin “Sarandën e dëshiruar”.* Më poshtë, këto fasha drite përshkojnë me radhë qytetin duke “lënë gjurmët” e tyre transformuese, “ndërtojnë” mbi situatën ekzistuese, dhe janë një hap pozitiv drejt Sarandës së dëshiruar. Filozofia e ndryshimit ndërtohet mbi pozitivitetin e banorëve të Sarandës dhe potencialet e pashfrytëzuara të saj. Teksa pyet banorët e secilës zonë, përfshi zonat më të degraduara, ata janë në gjendje të identifikohen me karakteristikat e zonës së tyre. Kjo do të thotë se elemente pozitive mund të gjenden edhe midis situatave më kritike dhe se ndërgjegja e tyre ekziston në gjendje të “fjetur”. Rizgjimi i kësaj pjese të ndërgjegjes dhe bashkimi i tyre do të çlirojë energjinë e madhe transformuese. “Fashat e dritës” së banorëve do të përshkojnë të gjitha pjesët e qytetit përfshirë edhe ato të cilat aktualisht nuk ndihen të tilla, gjë që do t’i bëjë të fitojnë “status” dhe të bëhen pjesë e tij. Vetëm në këtë mënyrë Sarandën mund ta bëjnë vetë qytetarët e saj.

*... të njihet në të gjithë botën si qyteti më i bukur bregdetar në Europë pasi vendndodhja e tij e bën të duket shumë i bukur.*

*... vendi më i bukur dhe më përrallor i Ballkanit ku të pasqyrojmë traditat tona.  
Natyra i ka dhënë të gjitha ato që mund të dëshirojë një qytet turistik ...*

*... të kthehet në identitet një pjesë e vlerave urbane si lulishte, shkallët karakteristike.*

*... shumë cifte të reja vijnë në Sarandë për të kaluar “muajin e mjaltit”,  
pra a nuk mund ta quajmë Sarandën qytetin e “muajit të mjaltit”? ...*

Sipas intervistave me banorët

Hapësira Sarandë-Ksamil përbëhet prej “pjesëve” të cilat janë lehtësisht të dallueshme. Mbi këtë bazë, “karakteri” i secilës pjesë të qytetit do të studiohet, “riinterpretohet” dhe do të jetë bazë për strategjinë e transformimit të “potencialeve të fjetura” në “kualitete të hapësirës”. Identiteti i secilës prej këtyre pjesëve, i cili aktualisht ekziston në idenë e banorëve në

gjendje të “fjetur”, duhet të bëhet “i lexueshëm” për të gjithë qytetin dhe të jetë pjesë e një vizioni të pranuar prej tyre. Ne secilën prej pjesëve të kësaj hapësire do të adoptohen modele ndërhyrjesh të cilat do të jenë të afta të rigjenerojnë tipologjitë ekzistuese.



Posteri që simbolizoi platformën e re për Sarandën.

## MISTERI I GJASHTË

Filtri i parë ka të bëjë me “pajtimin” e Sarandës me Natyrën që do të jetë baza për një koncept të ri zhvillimi;

Filtri i dytë ka të bëjë me gjetjen e mekanizmit të transmetimit të vlerave historike dhe traditave në “përmasat” dhe përjetimin e qytetit;

Filtri i tretë ka të bëjë me “përqaftimin” e të gjithë hapësirës bregdetare Sarandë-Ksamil-Butrint dhe funksionimin e saj mbi bazën e vlerave të “plotësueshmërive reciproke”;

Filtri i katërt ndërtohet mbi interpretimin më të mirë të mundshëm dhe përforcimin e vlerave natyrale të terrenit në krijimin e “amfiteatrit” të spektaklit urban;

Filtri i pestë ka të bëjë me identifikimin e aktiviteteve dhe mekanizmave për të nxitur frekuentimin vjetor në këtë hapësirë;

Filtri i gjashtë thekson faktin se, në ndryshim nga sot, zhvillimi i turizmit nuk është vetëm ndërtim hotelesh por mbi të gjitha ofrim shërbimesh;

Filtri i fundit analizon bazat për të krijuar momentin pozitiv të transformimit dhe përcaktimin e një filozofie të re të pjesëmarrjes në dobi të zhvillimit të qytetit. Kjo do të ndodhë vetëm nëse Saranda do të bëhet një qytet i të gjithëve dhe për të gjithë.

Filtrat e Filozofisë së Ndryshimit

**Si i shohin banorët problemet aktuale të Sarandës?** - Realiteti në Sarandë është mjaft i rëndë. Po t'i referohemi shifrave të një sondazhi të kryer në vitin 2004 nga Banka Botërore<sup>180</sup>, 2.5% e popullsisë së anketuar në Sarandë është “tejet e varfër”, 37.5% është “e varfër”, dhe 60% është “jo e varfër”. Shpenzimet mesatare mujore për një familje janë rreth 61,000 lekë të reja, dhe pjesa më e madhe e tyre (rreth 63%) shkojnë për ushqim; rreth 15% për arsim, dhe rreth 8% për fatura. Saranda njihet si një qytet me emigracion masiv. Gjatë viteve 1998-2001 qyteti humbi afërsisht 45% të popullsisë (Profili i Qytetit Sarandë), kryesisht nga emigracioni, dhe e grupmohës 20-40 vjeç. Kjo ka shkaktuar “plakjen e popullsisë”, zvogëlimin e forcës ekonomike aktive duke kufizuar njëkohësisht numrin e lindjeve.

**Cilat janë problemet më shpesh të përmendura nga banorët?**

#### **Problemet sipas tematikës:**

1. Infrastruktura: theksi vendoset tek furnizimi me ujë të pijshëm; gjendja e rrugëve; kanalizimet e ujërave të zeza; dhe furnizimi me energji elektrike.
2. Cenimi i pastërtisë së bregdetit dhe qytetit në përgjithësi si pasojë e derdhjeve të kanalizimeve të ujërave të zeza të patrajtuara dhe mbeturinave ndërtimore.
3. Jeta sociale: mungesa e aktiviteteve social-kulturore, bibliotekës, teatrit, kinemasë.
4. Mungesa e hapësirave të gjelbëruara.
5. Puna jo e mirë për promovimin e turizmit.
6. Ndërtimet pa kriter (10%) në afërsi të bregut, pranë qendrës historike, ndërtime të larta.

Nga intervistat me familjarët

#### **Problemet sipas zonave:**

*Qyteti tradicional*: Higjiena dhe kanalizimet e ujërave të zeza (18%), pastrimi dhe gjelbërimi (18%); gjendja e rrugëve

<sup>180</sup> PSIA – Poverty and Social Impact Analyses, World Bank, 2004.

veçanërisht rruga 5 (23.4%); legalizimi; ndërtimet e larta e pa leje, ngjitur me njëra-tjetrën, “gradaçelat” që kanë bllokuar pamjen e detit; shtesat e pallateve (18.9%); zhurma nga makineritë e ndërtimit sidomos në orar dreke (5.4%); mungesa e parqeve/lulishteve; uji i pijshëm; energjia elektrike; krijimi i një qendre shëndetësore; kopshteve dhe çerdheve për fëmijë; prania vend e pa vend e lavazheve të makinave; (përkatësisht 0.9% secila përgjigje).

*Kodra e Limjonit*: rrugët (30.1%); ndërtimet pa leje (25.9%); uji i pijshëm (21.6%); ujërat e zeza (17.2%); mungesa e një parku/këndi lojërash për fëmijë (4.3%); mbeturinat (4.3%).

*Gjashtë/Metoq*: Kanalizimet e ujërave të zeza (28%); rrugët (15.5%); oraret e furnizimit dhe cilësia e ujit të pijshëm (18.6%); papastërtia/mungesa e kazaneve të mbeturinave (24.8%); largësia nga shkolla – mungesa e një urbane për në shkollë (3.1%); ndotja e ambientit nga sektori i ziftit (3.1%); zhurmat (3.1%); urbanizimi (3.1%); energjia dhe ndriçimi (6.3%).

*Turizëm-Kanali i Çukës*: rrugët (54.6%), energjia elektrike; uji i pijshëm (27.3%); dritat dhe legalizimi (përkatësisht nga 9.1%).

*Berdenesh – Manastir*: uji i pijshëm (66.5%); legalizimi (pothuaj 50%); rrugët (8.3%); “të njihemi si qendër urbane” (8.3%); linja telefonike (8.3%).

*Shelegar*: nivel i lartë i varfërisë (12.5%); pluhuri nga 2 guroret dhe ndotja nga djegia e mbeturinave të qytetit në kodrën përballë (12.5%); uji i pijshëm (12.5%); rrugët (12.5%); qentë e rrugës (12.5%).

*Ksamili*: urbanizimi, legalizimi (75.5% e banorëve); uji dhe energjia elektrike (mbi 60%); rrugët përfshirë edhe atë Sarandë-Ksamil (mbi 30%); ndotja që shkaktojnë kanalizimet e ujërave të zeza; infrastruktura sociale, nevoja për një shkollë të re.



# DRITË MBI SARANDË: FILTRAT TRANSFORMUESE <sup>181</sup>

## 1. Sarandë-Ksamil: Qyteti Oaz / “Oazo-Polis”

*Kjo “fashë drite” mëton të jetësojë “rikthimin” e natyrës në Sarandë dhe transformimin e saj në – “Oazin e Mesdheut” apo “Perlën e Shqipërisë”, siç shprehen vetë banorët. Para së gjithash duhet të rivlerësojmë atë që për momentin nuk duket; duhet të njohim natyrën në mënyrë që ta respektojmë atë dhe mbi të gjitha ta kthejmë në thesarin e vërtetë të Sarandës. Kjo do të jetë “zanafilla” e një mënyre të re e të konceptuarit për qytetin dhe hapësirën Sarandë-Ksamil. Realizimi i këtij koncepti kërkon “rimodelimin” gradual të formës urbane në tërësi dhe të qelizave përbërëse të tij duke “mbjellë farën e natyrës” në “thatësinë urbane” të krijuar vitet e fundit.*

Aktualisht, modeli i zhvillimit në Sarandë nuk është gjë tjetër veçse parcela toke të ndërtuara në mënyrë të tillë që “riprodhojnë” modelin rural të “kompresuar” ose “xhunglën” urbane në një kontekst krejtësisht të huaj. Qyteti po zgjerohet nga të gjitha drejtimet, drejt Kanalit të Çukës, kodrave mbi det dhe drejt ish-marinës ushtarake, gjë që ka dëmtuar sipërfaqet e gjelbra. Imazhi i qytetit perceptohet si i çrregullt dhe kaotik nga të gjitha pikat e hyrjes, përfshirë edhe ato nga deti. Pamjet që të shfaqen, sidomos në pjesët e mesme dhe të sipërme të kodrës, janë zona të dendura me ndërtesa shumëkatëshe hotelesh apo apartamentesh banimi, të cilat nuk “kujdesen” aspak për hapësirat e gjelbra dhe ato të shërbimeve. Kjo përngjason me një proces zhvillimi urban të pakontrolluar dhe pa një vizion të përbashkët të banorëve të qytetit.

<sup>181</sup> Ky kapitull bazohet mbi Kartën Urbane të Sarandës, një dokument i hartuar me kontributin e kolegëve Sotir Dhamo, Dritan Shutina, Flamur Kuci, Rudina Toto, Florian Nuri, Besnik Ajazi.

*Nga ana urbanistike, Saranda ka pësuar shkatërrim. Nuk ka lulishte, kënde lojërash, hapësira të lira. Jo! ndërtimeve në lartësi. Po na zihet fryma! Kjo është një "masakër urbane". Çdo lagje duhet të ketë një zonë për këmbësorët .... e rregulluar, e urbanizuar, e gjelbëruar, me plazhe të sistemuara, me ujë e drita, me sistem të rregullt të ujrave të bardha e të zeza që duhet të derdhen jashtë qytetit. E gjelbëruar, me ndriçim të përsosur, trotuare të rregulluara, dhe rivierë pa ndërtime ... me transport të mirë publik dhe siguri, me vende parkimi dhe parqe për fëmijë.*

Intervista me familjarë

**Vizioni** – Qyteti i ristrukturuar “lexohet” lehtësisht sipas një rrjeti “oazesh” të konceptuar si “dhoma dite në qiell të hapur” për komunitetin dhe vizitorët (oazet skematike në rang qyteti). Këto janë të shpërndara në të gjithë hapësirën Sarandë-Ksamil dhe secili prej tyre është i lidhur me itinerare e shkallare këmbësore, të cilat përshkojnë qytetin si “cilindra të gjelbëruara”. “Oazet” dhe “cilindrat e gjelbra” spikasin në panoramën e qytetit dhe kthehen në pika të rëndësishme referimi për jetën sociale të banorëve (shkallët në Limjon ditën). Drurët dekorative të bimësisë tipike, të ngjashëm më ato të oborreve private, sidomos në rastet kur këto janë në mes të zonave të banimit, ujra, çezma dekorative, kënde ndenjeje, do të jenë elementet e “Oazit”. Ndërkaq, e gjithë hapësira ku Saranda, Ksamili dhe Butrinti janë të vendosura, trajtohet si një “superoaz” gjigant i cili shkrihet me natyrën dhe detin.

### C'mendim kanë qytetarët për “oazet” dhe itinerarët këmbësore?

*Rreth 95% e të anketuarve në Sarandë e Ksamil mendojnë se duhet të ketë “ishuj” të veçantë vetëm për këmbësorët në mjedisë të qeta, larg zhurmës së qytetit, dhe betonimeve. Sipas tyre zonat e këmbësorëve duhet të jenë:*

- Buzë detit. Disa nga variantet janë: nga disko Afrika, bar-restorant Delfini; nga marina deri tek Kanali i Cukës; nga fabrika e miellit deri tek Kanali i Cukës
- Zona të caktuara, si p.sh., sheshi qendror i qytetit, zona në rrugën poshtë kishës, të kthehen në këmbësorë në orar të caktuar.
- Një treg fshatar i cili të hapet rishtas
- Në Drugas.
- Itinerare natyrore për ekskursione të gjata në natyrë si p.sh., nga Hotel Butrinti deri në Kalanë e Lëkursit; nga Saranda në Delvinë.

Nga vëzhgimi me familjarët

Saranda ende paraqet hapësira “të lira”, por që aktualisht janë të “harruara” ose të “fshihura”. Përshtatshmëria e tyre do të gjykohet mbi mundësinë e krijimit të lidhjeve dhe vazhdimësisë midis hapësirave publike apo gjysmë publike. Këto do të shihen si “arterie të reja” që do të ushqejnë jetën sociale të qytetit. Rëndësi do t’i kushtohet edhe “mobilitetit” urban të “oazeve” në formë sallonesh për t’i bërë ato sa më funksionale për komunitetin dhe për të krijuar atmosferën e një qyteti të vërtetë turistik. Rrjeti i oazeve mund të konceptohet edhe si depërtimi i “hapësirës së jashtme” natyrore në brendësi të Sarandës e Ksamilit dhe dalja përsëri në hapësirën e jashtme të qytetit. Në këtë mënyrë, disa pjesë të këtij rrjeti oazesh do të jenë duke filluar që nga plazhet buzë detit, shëtitorja dhe zgjerime të vecanta të saj, shkallaret ekzistuese dhe të tjera që do të krijohen midis ndërtimeve ekzistuese, sheshe qëndrimi të banorëve, të vogla e të mëdha, hapësira midis apartamenteve të banimit, trotuare të rrugëve paralele, pikat “fundore” të shëtitorës bregdetare, rruga e pestë dhe sidomos ndërprerjet e saj me shkallaret dhe rrugët e tjera, etj. Të gjitha “cilindrat e gjelbra” që lidhin “oazet”, si pikat më të spikatura të “rrjetit të gjelber”, do të përfundojnë tek shëtitorja bregdetare, ndërsa në pjesën e sipërme tek kurora e gjelbër e lartësisë, e cila do të konturojë qytetin dhe do të bëjë që Saranda nga deti dhe nga hyrjet të konceptohet si një qytet i “zhytur” në gjelbërim.

## 2. SARANDË-KSAMIL-BUTRINT: QYTET I VAZHDIMËSISË HISTORIKE

*Transformimet sipas këtij koncepti kanë të bëjnë me ringjalljen e identitetit nëpërmjet “riaktivizimit të historisë” në të gjithë hapësirën Sarandë-Ksamil-Butrint; “leximin” e thellësisë historike në jetën e qytetit; me gjetjen e mekanizmit të transmetimit të vlerave e traditave dhe përdorimin e tyre në përmirësimin e imazhit te qytetit.*

**Vizioni** – Itinerare turistike, kryesisht këmbësore, të cilat nëpërmjet elementeve të imazhit ndriçojnë te vizitorët thellësinë historike jo vetëm të Sarandës, por të gjithë rajonit. Itineraret janë në formën e një “rrjeti”, i cili përshkon objekte apo zona që përfaqësojnë të gjitha periudhat historike nga Saranda në Butrint dhe integrohen me rrjetin e “oazeve” të përshkruara në pikën 1 të kapitullit. Këto “rrjeta” dallohen në qytet nëpërmjet kalldrëmeve të llojllojshme, të cilat tregohen edhe në harta si oferta për vizitorët. “Nyjet e oazeve” do të shërbejnë si pika stacionimi dhe informacioni turistik për vizitorët. Sipas rasteve konkrete, ato mund të jenë të pajisura me qendër informacioni, pika çlodhëse, freskuese, restorante karakteristike apo muzeume të vogla (në oborret e shtëpive), etj. Secili prej oazeve ka një “emër karakteristik” sipas zonës historike ku ndodhet, kuzhinës karakteristike, apo “kurioziteteve” që ofron (muze etnografik, të armëve, të enëve të kuzhinës, të veshjeve, artizanatit, etj). Jeta dhe gjallëria e qytetit nuk është më e përqendruar vetëm në pjesën bregdetare, por edhe në thellësi të qytetit. Ekspozimi i plotë i thellësisë historike dhe i jetës së qytetit do të realizohet në kuadrin e një programi që do të quhet “*Secili ka për të treguar dicka*”. Qytetarëve të Sarandës do t’u bëhet thirrje të krijojnë

mundësitë për t'u treguar vizitorëve historinë dhe traditat e qytetit në dobi të zhvillimit të turizmit dhe përfitimit ekonomik të sa më shumë familjeve sarandiotë. Vetë banorët do të jenë të interesuar të bëjnë zonat e tyre pjesë të itinerareve “qytet shpjeguese”. Rigjallërimi i traditave me të mira të artizanatit lokal do të marrë gjithashtu një rëndësi të veçantë në kuadrin e projekteve të veçanta me komunitetin. Kjo do të bëjë që vizitorët të njihen me të gjitha “detajet” e jetës në Sarandë dhe të plotësojnë imazhin për qytetin (më shumë për këtë projekt jepet në pikën 7 të materialit).

### Cilët janë objektet dhe zonat e “rrjetave historike”?

*Butrinti; Finiqi; Kështjella e Onhezmit; Manastiri i 40 Shenjtorëve; Mozaikët; Kalaja e Lëkurësit; Manastiri i Shëngjergjit; Manastiri i Mesopotamit; Kisha e Shijanit; xhamia në Rusan; Kalaja e Delvinës; qyteti i mesjetës së hershme në Kamenicë; shpellat parahistorike të Xarrës e Konsipolit; trakte muresh jashtë e brenda qytetit dhe pika panoramike; rrënoja arkeologjike brenda në Sarandë (përballë bashkisë, tek pazari, etj); pjesë të Sarandës të ndërtuara në kohën e Italisë; banesa karakteristike të periudhave të ndryshme ku ka histori interesante për të treguar; pazare; pjesë të Sarandës të ndërtuara në kohën e socializmit; zona industriale ushqimore e ndërtuar gjatë socializmit dhe në përfundim të rrugës së pestë mund të kthehet në muze, etj.*

(Bazuar në vëzhgime dhe mendimet e qytetarëve)

Kjo do të thotë që, në radhë të parë, të gjitha objektet/vendet historike, të shenjata apo me domethënie të lartë për të gjithë komunitetin, të evidentohen qartë në planimetrinë e qytetit, të katalogohen, periodizohen dhe studiohen nga këndvështrimi se si mund t'u paraqiten dhe ç'mund t'u ofrojnë vizitorëve. Saranda ka më shumë se 2000 vjet histori dhe është shumë e pasur me trashëgimi kulturore dhe arkeologjike. Në fillim Saranda njihet me emrin: 'Porti i Anchisës', më vonë 'Onhezmi', 'Porto Eda' dhe më pas 'Saranda'. Në këtë kuadër, është e rëndësishme të përmendim faktin se tek 94% e familjeve të anketuara ekziston vetëdija se nuk duhet ndërtuar

në zonën historike të Sarandës. Me interes të veçantë do të jetë “tërheqja” e itinerareve historike drejt pikave panoramike dhe peizazhistike nga ku vizitori do të lidhet me territorin dhe do të kuptojë “shtratin e madh” ku ka ndodhur kjo histori. Kështu ,p.sh., disa itinerare mund të përfundojnë në pika të tilla, si kështjella e Butrintit, kalaja e Lëkurësit, kisha e “Dyzet Shenjtorëve“, Rruga e Pestë nga ku do të kenë pamje të plotë mbi qytet dhe zonën bregdetare. Zhvendosja e gjallërisë edhe në thellësi të qytetit nëpërmjet “rrjetave të oazeve” dhe “rrjetave historike” kërkon trajtimin me të njëjtin cilësi edhe të zonave që sot quhen periferike. Disa nga këto itinerare do të kombinohen edhe me transport automobilistik apo forma të tjera transporti. Këto do të bëhen të prekshme nëpërmjet promocionit të qytetit, publikimit dhe shpërndarjes së guidave të qytetit, krijimit të faqes në internet, fletëpalosjeve të hoteleve, hartave praktike të qytetit, të cilat do të orientojnë lëvizjen, krijimin e qendrave të informacionit turistik, etj. Këto do të bëjnë që Saranda të mos jetë vetëm në hartën e qyteteve “për plazh”, por edhe atë të turizmit kulturor.

### 4.3.3 SARANDË-KSAMIL: QYTETE PARALELE DHE PLOTËSUESE

*Ky koncept urban i shkallës gjeografike na nxit të rikonceptojmë hapësirën si “një të tërë”, në mënyrë që të parashikojmë zhvillimin dhe të orientojmë qytetin përpara se të jetë vonë. Ky koncept nuk bazohet në krijimin e një “kopjeje” të Sarandës, por tenton më së fundmi të trajtojë në mënyrë realiste situatën e krijuar në hapësirën Sarandë-Ksamil, e më gjerë dhe të vlerësojë në mënyrë të barabartë potencialet për zhvillime të koordinuara në shkallë gjeografike territoriale, me fokus të vecantë turizmin. Nga pikëpamja e zhvillimit hapësinor, koncepti nënkupton se vendet që aktualisht paraqesin intensitetin më të madh “përforcohen” si zona koncentrimi.*

**Vizioni** - Saranda dhe Ksamili funksionojnë si një “brez linear” turistik me dy koncentrimet kryesore: Sarandën dhe Ksamilin, të cilët plotësojnë njëri-tjetrin bazuar në avantazhet që ofrojnë. Ky brez linear, i përmendur më sipër si “superoazi”, ka trajtën e një hapësire bregdetare të zhvilluar në formë ishullore me gjelbërim dhe shërbime (në mbështetje të konceptit “qyteti-oaz”). Ksamili “përfiton” nga infrastruktura më e zhvilluar që ekziston në Sarandë, si p.sh., pikat e hyrje-daljeve të vizitorëve, portet, aeroporte, rrugë hyrëse, etj.; ndërsa Saranda përfiton nga shërbime turistike që ofrohen në hapësirën jashtë saj si p.sh., plazhe, hotele, struktura argëtuese, kulturore dhe sportive, etj.

**Cfarë përjeton vizitori përgjatë lëvizjes në hapësirën nga porti i Sarandës deri në Ksamil-Butrint?** - Sheshi i portit të pasagjerëve i hapur nga qyteti dhe shëtitorja; shëtitore përgjatë bregut e pajisur me shërbime; lokale argëtimi dhe qendra tregtare

në pjesën e kontaktit me Sarandën; shëtitore në natyrë me pika panoramike; argëtime sportive dhe shërbime për vizitorët në hapësirën Sarandë-Ksamil ku mbizotëron pothuajse vetëm natyra; hyrja në Ksamil tek qendra tregtare dhe nyja e pajisur me shërbime për vizitorët si pika e fillimit të koncentrimit të dytë të brezit linear Sarandë-Ksamil, kjo fton drejt “shëtitores së ullishteve” si shëtitore peizazhistike e cila përmban një pikë tjetër të rëndësishme tek “4 kullat” të pajisur me funksione shërbimi dhe tregtare, përfundimi i shëtitores në sheshin e rrumbullakët i trajtuar si hyrje në zonën urbane. Shërbimet dhe aktivitetet e vendosura në këto nyje janë të gjitha ato të cilat përmenden në piken 5 “Saranda 12 muaj gjallëri”. Edhe pse në presion të madh ndërtimesh, kjo pjesë e bregdetit ende ruan një peizazh interesant. Duke kuptuar natyrën “policentrike” të kësaj hapësire mund të flasim për zhvillimin e integruar dhe krijimin e “qendrave të cilat plotësojnë njëra-tjetrën” ndërmjet Sarandës dhe Ksamilit. Kjo do të arrihet nëpërmjet evidentimit të veçorive karakteristike të kësaj hapësire dhe krijimit të kushteve për “riprodhimin” e elementeve qendrore<sup>182</sup>, qofshin ata në gjendje të “fjetur” apo jo, edhe në pjesët e tjera të kësaj hapësire, të cilat aktualisht paraqiten të degraduara ose të zhvilluara pa kriter. Kjo do të jetë edhe strategjia e integritit të ndërtimeve të reja në formë “shpërhapjesh” përgjatë kësaj hapësire.

**Përtej “Paralelit”** - Ky koncept zhvillimi duhet të shtrihet edhe më gjerë se sa vetë hapësira Sarandë-Ksamil, duke përfutur nga “prapavija” shumë e pasur me potenciale

<sup>182</sup> Me elemente qendrore do të kuptojmë ato elemente, të cilat kanë kryesisht karakter publik dhe luajnë rolin e katalizatorëve socialë të zonës. Të tilla mund të jenë të gjitha elementet e shërbimeve sociale (shkolla, kopshte, çerdhe), kulturore apo tregtare, rrugë të karakterit të veçantë, shëtitore, hapësira të gjelbra, sheshe, elemente të identitetit të vendit, etj.



turistike që mbështet këtë brez linear. Për të realizuar këtë është e rëndësishme të bashkëpunohet edhe me qytetet/rajonet fqinje, gjë që do të krijojë kushte për një treg të madh turizmi ku secili lokalitet ofron potencialet përkatëse dhe zhvillohet mbi bazën e avantazheve konkurruese; p.sh., Gjirokastra mund të jetë një pikë interesante për zhvillimin e turizmit historik dhe kulturor dhe mund të shihet bashkëlidhur me brezin Sarandë-Ksamil, i cili ofron disa avantazhe të tjera. Po ashtu, edhe Finiqi vlerat arkeologjike të të cilit janë ende të panjohura, “Syri i Kaltër” i rrethuar nga pylli i dendur, Lumi i Bistricës, laguna tipike mesdhetare e Butrintit, si edhe pasuri të tjera natyrore të cilat duhen evidentuar dhe trajtuar në këndvështrimin e këtij koncepti. Të gjitha këto do të bëjnë që koha e qëndrimit të turistëve në Sarandë të rritet dhe ekonomia lokale të përfitojë me shumë. Ky koncept trajtohet edhe në pikën 5 të kapitullit: “Sarandë-Ksamil 12 muaj gjallëri”. Në kuadrin e plotësueshmërisë dhe koordinimit midis bizneseve të ndryshme është shumë e rëndësishme që bujqësia të marrë një zhvillim të ri. Zona përreth Sarandës njihet për prodhimet bujqësore, të agrumeve, ullirit dhe pemëve frutore të cilat janë një pasuri që duhet parë në dy drejtime kryesore: të zhvillimit të mëtejshëm të agrobiznesit si një funksion i lidhur ngushtë me nevojat e turizmit; dhe të krijimit të një prapavije për amatorët e agroturizmit. Të dyja këto ide do të mbështeten me projekte konkrete për krijimin e strukturave të nevojshme. Kështu, nëpërmjet studimeve specifike të këtij rajoni do të analizohet mundësia e krijimit të “Tregut Rural të Shumicës”, i cili përveç se do të kthehet në pikën kryesore të grumbullimit, përpunimit paraprak, frigoriferimit dhe shpërndarjes së produkteve bujqësore lokale për gjithë rajonin e Jugut, do të shërbejë edhe si një qendër mbështetjeje dhe informimi për fermerët lokalë lidhur me nevojat për fuqizimin e tyre dhe përshtatjen ndaj

nevojave të tregut për produktet bujqësore dhe standardet cilësore.

**Shkurtimi i distancave** – Për funksionimin normal të brezit linear Sarandë-Ksamil-Butrint, duhen krijuar lidhje të shpejta dhe komode nëpërmjet transportit publik, në radhë të parë midis dy koncentrimeve kryesore të këtij brezi dhe me pas midis pikave kryesore rajonale e ndërrajonale të cilat do të jenë pjesë e rrjetit të zhvillimit të integruar. Është e rëndësishme që këto lidhje të jenë jo vetëm tokësore, por edhe mënyra alternative transporti të cilat mund të shfrytëzojnë joshjet turistike të zonës. Kështu për distanca të shkurtra mund të ofrohet edhe lëvizja me “guida turistike” nëpërmjet shtigjeve me kuaj. Përveçse një mënyrë transporti kjo është edhe një mënyrë origjinale për një kategori turistesh, të cilët duan të kuptojnë më nga afër natyrën dhe historinë e zonës. Për të përmirësuar lëvizjen e flukseve turistike të karakterit ndërrajonal në shkallë kombëtare e ndërkombëtare transporti detar duhet të marrë një trajtim të vecantë. Kështu porti aktual i Sarandës mund të përshtatet në një port turistik ndërsa funksionet kryesore të portit tregtar mund të zhvendosen tek porti ushtarak. Lidhur me këtë çështje 55% e të anketuarve mendojnë se porti aktual duhet të funksionojë për udhëtarë, ndërsa 42.9% mendojnë se porti duhet të këtë funksion të kombinuar. Kështu në kuadrin e ofrimit të mënyrave alternative të transportit do të studiohet mundësia e vendosjes së linjave të rregullta nëpërmjet transportit detar nga dhe në drejtim të Sarandës duke filluar që nga distancat më të shkurtra e deri tek ato jashtë kufijve kombëtarë. Si destinacione të tilla përmendim Ksamilin, Butrintin, Kakomenë, Lukovën, Jalin, Himarën, Dhërmiun, Vlorën, Durrësin, Shëngjinin; ndërsa ato jashtë kufijve Korfuzin, Igumenicën, qytet kryesore turistike të Greqisë, qytetet turistike të Italisë, Malit të Zi dhe Kroacisë. Po

ashtu do të studiohet edhe mundësia e krijimit të “urave ajrore” nëpërmjet fluturimeve me avionë dhe helikopterë për dhe nga qytete të ngjashme turistike brenda dhe jashtë vendit. Në këtë kuadër aeroporti lokal i Delvinës duhet të përmirësohet në funksion të shërbimeve turistike dhe fluturimeve të porositura për destinacione të ndryshme. Të njëjtat destinacione mund të shërbehen edhe nëpërmjet fluturimeve me helikopterë stacioni i të cilëve do të vendoset mbi bazën e studimeve specifike në një pikë që të mos shqetësojë qytetin me zhurmë dhe të ketë lidhje të mira transporti. Në këtë mënyrë Saranda mund të dale nga “izolimi” aktual dhe do të ketë mundësi të “japë dhe të marrë” në “tregun e madh” të turizmit që për momentin vetëm sa kalon pranë, por nuk arrin të prekë Sarandën. Kjo mund të kombinohet edhe me degët e agjencive turistike që do të hapen në qytetet kryesore në mënyrë që flukset turistike të informohen dhe drejtohen.

### Si i shikojnë banorët lidhjet me rajonet fqinje brenda vendit?

*Saranda duhet të zhvillojë lidhje të forta me:*

*Vlorën – 46.4%; Gjirokastrën – 14.2%; Himarën – 12%; Delvinën – 4.4%. Pjesa tjetër, është shprehur për një kombinim të të gjitha qyteteve.*

*Preferenca për Vlorën, sipas vetë banorëve i dedikohet varësisë administrative; pranisë së vijës bregdetare dhe turizmit si pikë e përbashkët; afërsisë gjeografike që kushtëzon edhe afërsinë në traditë e zakone;*

*Preferenca për Gjirokastrën i dedikohet afërsisë gjeografike; pranisë së Konsullatës Greke; pranisë së pikës doganore; pranisë së universitetit.*

Nga intervista me familjarët

## 4 SARANDË-KSAMIL: QYTETE-AMFITEATËR

*Ky koncept do të mishërohet në interpretimin më të mirë të mundshëm të vlerave natyrore të terrenit, të cilat “favorizojnë” krijimin e një situatë të ngjashme me një “amfiteatër gjigant”; dhe konceptimin e qytetit si hapësirë të “spektaklit urban”, ku cdo shesh apo shkallare këmbësore mund të shihet si potencial për të mbartur gjallërinë e re që do të marrë jeta në qytet.*

*... nga çdo pikë që të ndodhesh të shohësh detin ... ndërtesat duhet të jenë 3-4 kate dhe me më shumë hapësira mes ndërtimeve ...*

Banor i intervistuar

**Vizioni** – Saranda qytet i zhvilluar përgjatë dy “shtyllave kurrizore”: shëtitores/fashës bregdetare dhe shëtitores/rrugës së lartësisë. Këto mbledhin gjallërinë kryesore të qytetit ndërsa në pjesën e “ndërmjetme” spikasin rrugët paralele të “qepura” nga shkallaret këmbësore, “cilindrat e gjelbër”, që ngjiten drejt lartësisë. Në këtë mënyrë, Saranda ekspozohet ndaj “spektaklit të diellit” dhe të “jetës” ku mbizotërojnë gjelbërimet rrugore të cilat konturojnë “galeritë” e amfiteatrit, shkallaret, tendat e gjelbërimit të pemëve dhe të bimësisë së harlisur nëpër oborre private dhe “oazet” publike, nga ku mund të soditet deti dhe “amfiteatri” dhe mund të bëhesh pjesë e “spektaklit të përditshmërisë urbane” që zhvillohet në rrugë dhe shkallare. Në “rumbullakësinë” e tij qyteti ekspozon “lojën e dritëhijes” nga të gjitha pikat e hyrje-daljeve në qytet dhe të krijon ndjesinë për t’a vizituar në cdo cep të tij. Ky koncept zhvillimi do të jetë i njëjtë edhe për Ksamilin.

## Çfarë mendojnë banorët lidhur me zhvillimin e qytetit?

95.7% e të anketuarve mendojnë se Saranda ka nevojë për një plan të ri rregullues. 93.2% e të anketuarve shprehen se ndërtimet në Sarandë duhet të jenë të ulëta. Sipas të anketuarve, pjesa dërrmuese (rreth 85%) mendojnë se lartësia mesatare e kateve duhet të jetë 3-5 kate. Nga 163 të intervistuar vetëm 7 persona janë shprehur pro ndërtimeve mbi 10 kate.

Banorët e Ksamilit mendojnë se ndërtimet duhet të jenë jo më të larta se 3 kate (80% e të anketuarve kanë këtë mendim, ndërkohë që asnjë banor nuk shprehet pro ndërtimeve mbi 5 kate), dhe se mund të përdoren konstruksione të lehta si dru, qeramike, por jo beton. Lidhur me rregullimin e fasadave banorët mendojnë se duhet të unifikohet ngjyra e ndërtesave.

Nga intervista me familjarët

Shumë nga aktivitetet bazë të banorëve aktualisht zhvillohen në hapësira lineare të rastësishme, të hapura spontanisht si rezultat i natyrshëm i plotësimit të nevojave për lëvizjen e banorëve. Këto hapësira janë me “spesorë” të variueshme dhe të patrajuara si hapësira publike. Duke mos u perceptuar si të tilla trajtohen si “toka e askujt”. “Rikrijimi” i këtyre, përbën potencialin më të madh për krijimin e “qendërsive” si të vetmet pika të jetës sociale të banorëve, sidomos në zonat aktualisht të trajtuara si periferi e qytetit. Koncepti i ri i “projektimit urban” do t’i trajtojë këto itinerare si galeritë kryesore të amfiteatrit, dhe “grumbulluesit urbanë” kryesorë. Secili prej tyre do të jetë një “belveder panoramik i vazhduar” përgjatë të cilave vendosen shërbime dhe nga ku mund të kundrohet bregdeti dhe jeta e qytetit nga pika vështrimi gjithmonë të ndryshueshme. Ky “rrjet linear” integrohet me “rrjetin e oazeve” dhe “rrjetin historik” (të përshkruara në pikat 1 dhe 2 më sipër), duke krijuar kështu një “shtresë të tretë” të “vizatimit” të qytetit. Krijimi i rrugës shëtitore të lartësisë do të jetë një “aks i ri gravitacional”, i cili do të tërheqë gjallërinë në drejtimin tërthor me shëtitoren ekzistuese dhe do të bëjë që banorët e zonave më të skajëzuara të mos ndihen më të izoluar. Përvec kësaj, “amfiteatrit” do t’i jepet hapësirë e re në të dyja drejtimet: Portit ekzistues dhe Ksamilit

(në mbështetje të konceptit “qytete paralele”). Për realizimin e këtij koncepti në Ksamil, vëmendje e vecantë do t’i kushtohet krijimit të një shëtitoreje të re bregdetare, ndërsa “shëtitorja e ullishtave”, e cila aktualisht është një rrugë automobilistike, do të ritrajtohet me elementet e nevojshme për një rrugë shëtitore turistike. Edhe në Ksamil, këto dy shëtitore do të përbëjnë dy “shtyllat kurrizore”, ndërmjet të cilave do të zhvillohen “galeritë plotësuese” të “amfitearit” të madh. Pjesë e këtij “amfiteatri” do të jetë edhe zona e banimit në kodër mbi shëtitoren e ullishtave dhe prapa 4 kullave, e cila do të zhvillohet gjithashtu me një sistem rrugësh paralele bazuar në planin rregullues të miratuar. Nga një pjesë e kësaj zone ekziston mundësia të soditet edhe liqeni i Butrintit. Koncepti amfiteater duhet të shtrihet edhe në trajtimin e objekteve të vecanta. Ashtu si spektatorët në teatër vendosen në mënyrë të tillë për t’i lejuar njëri-tjetrit shikim të lire nga skena, cdo ndërtesë në Sarandë duhet të konceptohet e tillë që të lejojë shikim të lire drejt detit. Tipologjia “tip kulle”, aktualisht e përdorur në masë për ndërtimin e objekteve të reja, nuk e ndihmon aspak konceptin e zhvillimit “amfiteater” dhe kërkon punime vëllimore për hapjen e faqeve të shkëmbit me çekiçë, gjë që dëmton rëndë peizazhin dhe strukturat natyrore që janë pjesë e vlerave dhe pasurive publike të qytetit. Për më tepër gjatë punimeve për thyerjen e shkëmbinjve shkaktohen pluhura dhe zhurma, të cilat janë të papajtueshme me mjedisin e një qyteti ku vizitorët vijnë për të kaluar pushimet. Pasojat e gërmimeve ndihen edhe në vijën bregdetare pasi mbeturinat e gërmimeve hidhen në det duke e dëmtuar rëndë atë dhe pasurinë nënujore çka është burimi kryesor mbi të cilin bazohet zhvillimi i turizmit në këtë rajon. Koncepti “amfiteater” do të ndihmohej më shumë nëse do të synohej drejt tipologjisë së objekteve të “shkallëzuara” sipas terrenit, e cila siguron një lidhje me organike të ndërtesës me mjedisin dhe dëmton me

pak peizazhin. Kjo tipologji do të krijonte gjithashtu më shumë mundësi për krijimin e terracave të diellezuara karakteristike për të gjitha vendet e mesdheut.

## 5. SARANDË-KSAMIL: 12 MUAJ GJALLËRI

*Zhvillimi i hapësirës Sarandë-Ksamil sipas këtij koncepti ka të bëjë me krijimin e një sërë kushtesh për të nxitur frekuentimin vjetor në këtë hapësirë; me braktisjen e konceptit të “qyteteve fjetina”, dhe se turizmi nuk ka të bëjë vetëm me ndërtim hotelesh, por para se gjithash, me ofrimin e një game të gjerë shërbimesh, përfshirë ato kulturore që vetë nxisin aktivitete me frekuentim vjetor; ka të bëjë me balancimin ndërmjet veprimtarive turistike dhe aktiviteteve të tjera dhe nga një këndvështrim më i gjerë lidhet direkt me konceptin e zhvillimit të ekonomisë lokale.*

### Ç’mendojnë banorët lidhur me veprimtarinë ekonomike kryesore?

*92% e qytetarëve të anketuar shprehen se turizmi duhet të jetë drejtimi i zhvillimit ekonomik të Sarandës dhe Ksamilit. Kultivimi i produkteve të detit, kryesisht midhjeve, por edhe peshkimi, agrobiznesi, ndërtimi dhe tregtia përmenden gjithashtu ndër drejtimet e zhvillimit ekonomik të Sarandës dhe Ksamilit.*

Intervista me familjaret

## Si mendojnë banorët e Sarandës dhe të Ksamilit se do të fuqizohen mënyrat e akomodimit të vizitorëve?

23.2% e të anketuarve në Sarandë dhe 30.2% e atyre në Ksamil deklarojnë se zhvillojnë turizëm familjar. Sipas të anketuarve, fuqizimi i turizmit në:

**Sarandë** do të arrihet nëpërmjet fuqizimit të turizmit familjar (54.7%); fuqizimit të hoteleve në qytet (13.4%); krijimit të fshatrave turistike (25.1%)

**Ksamil** do të arrihet nëpërmjet fuqizimit të turizmit familjar (84%); fuqizimit të hoteleve në qytet (0%); krijimit të fshatrave turistike (10%); dhe alternativa të tjera, si p.sh., gërshtet alternativash, etj. (6%)

Intervista me familjaret

**Vizioni** – Saranda përveçse një zonë turistike e njohur në Ballkan dhe Europë për hotelerinë dhe shërbimet që ofron, kthehet në një qendër të rëndësishme lidhjesh multikulturore, polifunksionale të shkallës rajonale. Qendra ofron ndër të tjera salla ekspozimi, salla shfaqjesh dhe konferencash, kinema, etj., ku do të ketë aktivitet të ngjeshur vjetor duke filluar që nga promovimi turistik i qytetit dhe i të gjithë vendit deri tek fillimi i traditave të reja, si “bienalja e Sarandës”, Saranda qytet i “sfilatave të veshjeve sportive”, Saranda qytet i festivalit të filmave me shumë seri (telenovela/soap-opera); aktivitetet integruese rajonale si “qyteti i vitit”, i cili do të jetë një konkurs në shkallë Ballkanike për të shpallur qytetin më të përparuar në drejtim të zbatimit të standardeve më të larta/korrekte gjatë sezonit turistik të vitit të kaluar, vlerësuar edhe mbi bazën e votimit të vizitorëve. Kjo do të kombinohet edhe me zhvillimin e panairit turistik të Europës Juglindore. Të lidhura ngushtë me këtë qendër janë edhe komplekset argetuese sportive dhe ato ujore, si “park ujqor” i kombinuar me zona të sporteve ujore ku zhvillohen kampionate kombëtare e ndërkombëtare; si dhe aktivitete didaktiko-muzeore, të të parit muze kombëtar nënujqor dhe akuariumit gjigant, të vendosura në “superoazin” Sarandë-Ksamil; Muzeut Etnografik-Historik të Shqipërisë së Jugut, i



cili do të jetë i shkrirë në “rrjetën historike” në mbështetje të konceptit “qytet në vazhdimësi” të shtjelluar më sipër.

## Si mendojnë banorët të krijojnë 12 muaj gjallëri?

### **Aktivite kulturore dhe sportive:**

- Organizimi i aktiviteteve artistike, kulturore, sportive, koncerte, panairë, etj.
- Ngritja e një kinemaje dhe një kinemaje verore.
- Ngritja e një qendre/kompleksi kulture dhe hapja e kinoteatrit në Ksamil.
- Ringritja e grupit të kulturës së qytetit.
- Hapja e një librarie dhe bibliotekës qytetare.
- Hapja e një shkolle të lartë (universitet ose jo).
- Hapja e qendrave ku njerëzit të kalojnë një pjesë të kohës (jo bar-lokale).
- Shfrytëzimi më i mirë i qendrave arkeologjike të Sarandës.
- Ndërtimi i një kompleksi sportiv dhe argëtues, park lojërash, kënde sportive, pishina.
- Krijimi i një parku të madh, përmirësim në gjelbërim dhe ndërtimi i një kopshti zoologjik.
- Organizimi i krosit dimëror.
- Organizimi i panairëve (i librit, punimeve me dru, etj).

### **Veprimtari të reja turistike dhe ekonomike:**

- Shfrytëzimi i turizmit të gjelbër dhe atij historik e arkeologjik.
  - Ngritja e një fshati turistik dhe “Village Park”.
  - Kombinimi i turizmit me bujqësinë, peshkimin dhe artizanatin (Ksamil).
- Hapja e punishteve të artizanatit dhe zhvillimi i industrisë përpunuese (Ksamil).

### **Përmirësim shërbimesh:**

- Përmirësimi i gjelbërimit dhe i pastërtisë në qytet.
- Përmirësimi i infrastrukturës (ujë, kanalizime, rrugë, ndricim, etj).
- Përmirësimi i kushteve në hotele dhe përmirësimi i cilësisë dhe kulturës së shërbimit – kualifikimi i njerëzve që merren me turizmin (manaxhimi i kualifikuar).
- Hapja e sa më shumë plazheve të një cilësie të mirë, të cilët sigurojnë kushtet e nevojshme për çadra, karrige plazhi, dushe, etj. si edhe pastrimin e tyre.
- Përmirësimi i transportit rrugor, por edhe detar.
- Ofrimi shërbimesh 24 orë.

### **Promovim & Manaxhim:**

- Binjakëzimet me qytete të tjera, komuna fqinje të cilat zhvillojnë turizëm, brenda ose jashtë vendit.
  - Bashkëpunim me komunën e Korfuzit.
  - Marketim më i mirë: më shumë reklamim në TV, postera, internet, etj.
- Hapja e një zyre turistike dhe lidhja me agjenci turistike të vendit dhe të huaja për ofrimin e tureve, paketave turistike, etj.
  - Hapja me Kosovën e Maqedoninë, por edhe me shtetet fqinje të Greqisë e Italisë.

### **Politika e çmimeve:**

- Ulja e çmimeve të ushqimit dhe hoteleve.
- Ofrimi i çmimeve konkurruese, duke u përballur me shtetet fqinje.
- Ulja e çmimeve për muajt me fluks më të vogël turistesh.

Nga intervistat me familjarët

Në këtë këndvështrim, Saranda konceptohet si qendra e një rajoni ku ndodhet zona e trashëgimisë botërore të Butrintit e rrethuar nga vlera natyrore të padiskutueshme. Disa rezervate si Pylli i Butrintit, Stillos, Çorajt, Muzinës janë vende gjuetie mjaft të përshtatshme për amatorët e këtij sporti. Po ashtu, pasuria ujore dhe shtazore e detit Jon përbën një potencial të madh. Një mjedis kaq i pasur nxit eksplorimin e terrenit duke përdorur shtigje larg rrugëve dhe sidomos përdorimin e barkave të vogla që kombinojnë trashëgiminë kulturore me atë natyrore. Për këtë, do të përcaktohen stacionet e itinerareve pejsazhistike dhe historike, tokësore dhe ujore që nga Saranda, Ksamili dhe liqeni i Butrintit. Aktivitete të tjera të cilat mund të shfrytëzojnë këtë pasuri natyrore janë edhe zhytja, ngjitjet në lartësi, ciklizmi malor, etj. Për të arritur këtë koncept zhvillimi, Saranda duhet të shihet si simbol i integritit ballkanik dhe europian. Nga kjo pikëpamje, hapësira Sarandë-Ksamil-Butrint përfaqëson një zonë ku ndërthuren kultura të ndryshme rajonale gjë që duhet të konsiderohet si potencial për zhvillimin e qytetit. Në mbështetje të koncepteve Saranda-Ksamili “qytete-paralele”, “qytet-oaz” dhe “qytet-amfiteater”, aktivitetet e propozuara në këtë paragraf do të vendosen përgjatë fashës lineare Sarandë-Ksamil, gjë që do të ndihmojë për të krijuar “qendërsi” të reja në ato vende ku aktualisht ekzistojnë zanafilla por mungojnë elementet e tjera jetësore. Këto aktivitete plotësuese do të zhvillohen kryesisht në muajt përpara fillimit të sezonit turistik veror. Sikurse ka rezultuar edhe nga propozimet e vetë banorëve, për të realizuar sa më sipër dhe për t’a hapur Sarandën dhe turizmin shqiptar në përgjithësi përballë sfidave të vendeve më të zhvilluara në këtë drejtim duhet të ndiqet një politikë marketimi profesional, aktive në shkallë kombëtare dhe ndërkombëtare. Kjo do të thotë që imazhet e vlerave që do të sjellë “drita e re” mbi Sarandë të jenë pjesë e reklamave të stacioneve televizive

prestigjose me shkallë mbulimi europiane e më gjerë si CNN, Euronews, BBC, ABC, etj. Në të njëjtën kohë, rëndësi i duhet kushtuar edhe thithjes së flukseve të turizmit të brendshëm dhe atij rajonal sidomos të viseve shqipfolëse. Kjo do të thotë që duhet të ngrihet një rrjet i konsoliduar i agjencive turistike, të cilat informojnë dhe promovojnë ato së çfarë ofron Rajoni i Sarandës gjatë 12 muajve të vitit. Këto agjenci turistike do të kenë degët e tyre jo vetëm në Sarandë, por edhe në qytete të tjera brenda dhe jashtë vendit.

## 6. SARANDA – QYTETI I SHËRBIMEVE DHE I ZBATIMIT TË LIGJIT

*Ka të bëjë me përmirësimin e infrastrukturave inxhinierike dhe menaxhimin urban në mënyrë të tillë që të përputhet pajisja me infrastruktura me fazat e ndërtimit; me zbatimin e përpiktë të ligjshmërisë lidhur me këto çështje; me përmirësimin e shërbimeve sociale si shkolla, kopshte-çerdhe, qendra shëndetësore, të transportit publik, pastrimit, pikave të hyrje-daljeve të vizitorëve, etj. Në mbështetje të konceptit “12 muaj gjallëri”, ka të bëjë me konceptin e zhvillimit të turizmit jo vetëm si ndërtim hotelesh por edhe shërbimesh.*

*Të zbatohet një plan ku do të përfshihen dhe plotësohen nevojat e qytetarëve, të ketë ujë dhe drita 24 orë, qytet më i pastër ku rrugët të mos hapeshin më, trotuare të rregulluara, të ketë sistem të mirë sinjalizimi, ndricim të përsosur, më shumë gjelbërim dhe parqe për fëmijët, plazhe të pastra, transport të mirë publik, vende parkimi dhe siguri.*

Nga intervistat me familjarët

**Infrastruktura fizike** - Sic shprehen edhe vetë banorët e Sarandës dhe të Ksamilit, rregullimi i territorit, legalizimi së bashku me përmirësimin e infrastrukturës janë disa prej çështjeve më të ngutshme. Bazuar në raportin e Bankës Botërore mbi “vlerësimin e ndikimit të ujit të pijshëm ne jetën sociale të banorëve”<sup>283</sup>, rreth 35% e qytetarëve të Sarandës nuk shërbehen nga rrjeti i kanalizime-ujës-jellësit dhe përdorin gropa septike. Po ashtu, edhe mbulimi me ujë të pijshëm është në masën 90% po të përfshijmë këtu edhe lidhjet e jashtëligjshme. Më poshtë paraqitet në formë tabelare vlerësimi që banorët e Sarandës dhe të Ksamilit bëjnë për shërbimet publike në një shkallë vlerësimi nga 0-10 pikë.

### Vlerësimi i qytetarëve për shërbimet publike.

Shërbimi	Sarandë-Qendër	Sarandë-Periferi	Ksamil
Furnizimi me uje	5.04	4.43	4.23
Furnizimi me energji	6.61	6.05	3.85
KUZ	4.30	2.80	4.00
Sistemi i kullimit	4.06	3.29	3.45
Pastrimi i qytetit	4.71	4.12	5.14
Gjelberimi i qytetit	3.50	4.21	3.87
Ndricimi ne qytet	5.57	5.40	2.73
Siguria ne qytet	6.48	6.05	6.38
Transporti publik	5.69	5.73	6.79
Rruget	4.22	4.24	2.69
Trotuaret	5.09	4.51	1.90
Parkimi	3.85	3.95	3.13
Sinjalistika	2.63	2.42	1.37

Sipas vlerësimit të qytetarëve (1-10 pikë)

**Manaxhimi i infrastrukturës dhe zonave të reja të banimit** - Përmirësimi i situatës kërkon krijimin në nivel lokal të sistemit të “planifikimit dhe manaxhimit të tokës” që të garantojë

<sup>283</sup> PSIA – Poverty and Social Impact Analyses, World Bank , 2004.

“zhvillimin e drejtuar” sipas fazave të përcaktuara për zhvillimin e infrastrukturës. Synimi është arritja e dëndësive që bëjnë të mundur zhvillimin e infrastrukturave me kosto të përballueshme dhe ruajtjen e treguesve të ndërtimit për të garantuar hapësirën publike. Nxitja e ndërtimeve në zonat prioritare ku duhet të arrihet dëndësi me e madhe, duke ulur koston e pajisjes me infrastrukturë, arrihet nëpërmjet lehtësimit të procedurave. Pjesë e rëndësishme e sistemit të “Planifikimit dhe Manaxhimit të Tokës” do të jetë edhe ngritja e “sistemit të integruar të informacionit”, i cili do të shërbejë jo vetëm për administrimin dhe monitorimin e territorit, por edhe për manaxhimin e shumë problemeve të qytetit duke filluar që nga zyra e adresave e deri tek evidentimi i pasurive publike e private. Sistemi i informacionit do të ngrihet mbi bazën e fotografimit ajor, i cili do të evidentojë së pari situatën ekzistuese në momentin e fotografimit dhe më pas do të kryhet në mënyrë periodike për të monitoruar ecurinë e zhvillimeve në qytet. Ky do të jetë gjithashtu edhe instrumenti nëpërmjet të cilit do të fillojë legalizimi i ndërtimeve informale dhe vendosja e kontrollit përfundimtar mbi administrimin e territorit. Element shumë i rëndësishëm për t’u trajtuar nga Sistemi i “Planifikimit dhe Manaxhimit të Tokës” do të jetë çështja e “rezervimit të tokës” bazuar në planet urbanistike të zhvillimit. Rezervimi do të bëhet për disa kategori si: (1) *Rezervimi për infrastrukturën fizike dhe sociale*: rrugët, kanalizimet, sheshet e përpunimit të mbeturinave, impiantet e trajtimit të ujërave të zeza, shkolla, parqe, si edhe infrastruktura të tjera sociale. (2) *Rezervimi për fazat e parashikuara të zhvillimit*: Planet mund të përcaktojnë sipërfaqe të mëdha për zhvillime, por koordinimi i infrastrukturave me ndërtimin kërkon të përcaktohen fazat në mënyrë që të evitohet situata e sotme. (3) *Rezervimi i përhershëm*, i cili do të nënkuptojë rezervimin e tokës për brezat e gjelbër, zonat në rrezik erozioni, etj. (4) *Rezervimi për zhvillim ekonomik*

nënkupton tokën që do të duhet për aktivitete ekonomike, si qendra ekonomike, tregtare, etj. Sistemi i “Planifikimit dhe Manaxhimit të Tokës” do të nxisë edhe zbatimin e projekteve në bashkëpunim me komunitetin për krijimin e “*Fondit Komunitar të Infrastrukturave*”: pasi individët kanë ndërtuar banesat krijojnë një “fond mirëbesimi” për ndërtimin e infrastrukturave duke paguar në proporcion me sipërfaqen e parcelës ku është ngritur banesa. “Fondi” në bashkëpunim më investitorë të tjerë zbaton projektet e rrugëve dhe infrastrukturave sipas rregullores. Autoritetet publike përkatëse (ndërmarrjet e ujesjellësit, të kanalizimeve, elektrikut, etj.) inspektojnë punën dhe pasi i marrin në dorëzim japin shërbimet përkatëse. Kjo metodë do të përdoret edhe në përmirësimin e zonave me ndërtime informale të cilat janë një ofertë strehimi me kosto të ulët.

### Si mendojnë banorët lidhur me kontributin e tyre?

*Pothuaj të gjithë banorët e anketuar të Sarandës, si në qendër dhe periferi, janë të gatshëm të kontribuojnë. Kështu, 43.6% e tyre shprehen për punën fizike; 30.8% financiarisht dhe 25.6% me të dyja. Vihet re se më shumë banorë të periferisë e të qëndres janë shprehur të gatshëm të japin kontribut financiar.*

*Lidhur me masën e kontributit, 43.6% e të anketuarve janë të gatshëm të kontribuojnë deri në 500 Lekë/Person, 38.7% janë të gatshëm të kontribuojnë 500-1000 L/P, dhe 12.9% e të anketuarve janë të gatshëm të kontribuojnë mbi 1000 L/P*

**Ksamili** Lidhur me format e kontributit në Ksamil, 56.6% e të anketuarve janë të gatshëm të kontribuojnë me punë fizike, 18.9% financiarisht, 17% me të dyja format, dhe 7.5% nuk janë përgjigjur (mund të merret si përgjigje negative).

*Lidhur me masën e kontributit, 57.9% e të anketuarve shprehen se mund të kontribuojnë deri në 500 Lekë/Person/Projekt; 21.1% mund të japin 500-1000 Lekë/Person/Projekt; dhe 21.1% mund të japin mbi 1000 Lekë/Person/Projekt.*

Nga intervistat me familjarët

**Sociale** - Lidhur me shkollat në Sarandë, rreth 80% e të anketuarve shprehen se nevojitet ndërtimi i një shkolle të re. Shpërndarja e tyre është jo e përshtatshme, si në qendër

ashtu edhe në periferi, por më e theksuar është në periferi. Në qendër, 50.5% shprehen se kanë shkollë në lagjen e tyre, ndërsa në periferi vetëm 37.8% shprehen se kanë shkollë në lagjen e tyre. Përsa i përket gjendjes fizike të godinave shkollore, në qendër, 10% shprehen se gjendja është “dobët”, ndërsa në periferi mbi 24% shprehin këtë shqetësim. Po ashtu problem mbetet edhe cilësia e mësimdhënies dhe identifikimi i mënyrave për motivimin sa më të mirë të mësuesve. Në Ksamil, 100% e të anketuarëve shprehen se nevojitet ndërtimi i një shkollë të re. 41.5% e të anketuarëve shprehen se në lagjen/zonën e tyre nuk ka shkollë tetëvjeçare; 56.1% vlerësojnë se gjendja fizike e shkollës në zonën e tyre është e dobët. Shifrat e mësipërme lidhur me perceptimin e banorëve për sistemin e arsimit tregojnë qartë nevojën që ekziston për një reforme të prekshme në sistemin e edukimit të Sarandës. Kjo reformë do të përfshijë jo vetëm infrastrukturën fizike të objekteve arsimore por edhe përmirësimin e cilësisë dhe të metodologjisë së mësimdhënies bazuar mbi projekte konkrete në nivel lokal. Në drejtim të sistemit të edukimit, rëndësi do të kushtohet edhe hapjes së një shkollë për turizmin në Sarandë që do të nxitë ngritjen e kapaciteteve në këtë fushë. E rëndësishme është gjithashtu që ngritja e kapaciteteve të mbështet edhe nga një sistem kreditimi në mënyrë që përdorimi i fondeve për kredi të japë impaktin maksimal të mundshëm. Vetëm në këtë mënyrë do të kemi përmirësim gradual të cilësisë së shërbimeve.

## Rrjeti rrugor dhe transporti urban

*... Unë banoj në krye të Lagjes Gjashtë dhe vlerësoj se mjaft problematike është cilësia e rrugës. Na detyron që çdo muaj të ndërrojmë nga një palë kepuce; ndërsa në dimër është e pakalueshme fare nga balta pa mbarim. Kjo i detyron fëmijët të nisen që në orën 7 për në shkollë.*

Intervista me një banor

Lidhur me një rrjet rrugor më të përshtatshëm dhe që krijon mundësi më të mira për lidhje me transport publik, banorët mendojnë se duhet “të mbarojë rruga 5 dhe hyrja për në qytet të përmirësohet në drejtim të dimensioneve, sinjalistikës dhe parkimeve. Një tjetër koment i banorëve është për zgjerimin e rrugëve në rast emergjence. Lidhur me këtë, do të shikohet mundësia që të gjitha zgjerimet e rrugëve të bëhen në mënyrë të tillë që të parashikojnë brezin e transportit publik dhe të emergjencave. Pyetjes mbi mënyrën e transportit që përdorin për të lëvizur nga njëra zonë e qytetit në tjetrën, banorët e qendrës i përgjigjen kryesisht “në këmbë”, ndërsa banorët e periferisë japin më shumë përgjigjen “me transport publik”. Banorët e zonës së Ksamilit ecin kryesisht në këmbë ose përdorin veturat personale. Banorët propozojnë lidhjen e zonave të banuara me zonat bregdetare nëpërmjet një linje transporti urban, por edhe transporti detar. Këto çështje janë trajtuar edhe në pikën 3 dhe 5 të këtij kapitulli.

**Nyje shërbimesh** - Në mënyrë strategjike, nyjet e shërbimeve të të gjitha llojeve duhet të përdoren si “elemente qendrore” në mënyrë që të përforcohet dhe orientohet struktura ekzistuese e fjetur e zonave të qytetit, gjë që mund të ndihmojë për t’u dhënë atyre më shumë identitet. Kjo do të jetë vecanërisht e nevojshme për zonat periferike dhe ato informale duke i bërë këto nyje shërbimesh si pikat kryesore të orientimit, të cilat duhet të lidhin itineraret kryesore brenda zonave. Këto “nyje”, sikurse edhe kryqëzimet e rrugëve, do të “përforcohen” nëpërmjet përdorimit të elementeve të ndricimit më të theksuar. Nyje të posacme shërbimesh për vizitorët do të krijohen në pikat kryesore të qytetit, por edhe në brendësi të zonave të banimit. Këto nyje mund të kombinohen me sistemin e “Oazeve” dhe të rrjetave historike. Në këto qendra do të ofrohen të gjitha



paketat e informacionit turistik për qytetin dhe rajonin përreth me qëllim zgjatjen në maksimum të kohës së qëndrimit të vizitorëve mbi bazën e ofertave më të pasura me aktivitete. Në këtë drejtim rëndësi do t' i kushtohet dhe sistemit të pagesave me karta krediti.

## 7. SARANDA – QYTET I TË GJITHËVE DHE PËR TË GJITHË

*Ky koncept ka të bëjë me një parim shumë të rëndësishëm të zhvillimit të qëndrueshëm: konsideratën ndaj banorëve të qytetit si partnerë në zhvillim, si pikënisjen kryesore të të gjitha diskutimeve lidhur me ndryshimet e pritshme dhe jo si kundërshtarë të zhvillimeve. Kjo lidhet me krijimin e kushteve për një formë të re pjesëmarrjeje nëpërmjet ndërgjegjësimit të qytetarëve për një jetë më aktive në dobi të zhvillimit të qytetit; hapjes së një procesi mbarëqytetar ku të gjithë banorëve të Sarandës t'u jepet mundësia për të kontribuar në përmirësimin e imazhit dhe të cilësisë së jetës në qytet; aktivizimit dhe krijimit të sinergjisë ndërmjet të të gjitha forcave që veprojnë në qytet; dhënies së mundësive të barabarta banorëve për të ndërtuar apo përmirësuar banesat e tyre, por në të njëjtën kohë të kontribuojnë për hapësirën publike të përbashkët. Në fund të fundit, ka të bëjë me faktin se kush do ta bëjë Sarandën.*

**Vizioni**-I gjithë qyteti është përfshirë nga vala e përmirësimeve në dobi të rritjes së ekonomive të tyre personale dhe për pasojë të gjithë qytetit. Në dallim nga e kaluara, projektet me procese

qytetare kanë arritur të “zbërthejnë” pozitivisht energjinë e qytetarëve për të influencuar në jetën e qytetit. Çështja e përmirësimit të qytetit është kthyer objekt diskutimi në të gjitha familjet sarandiotë dhe diskutimet e kontaktet në vende publike. Mëcuria, “informacioni popullor” dhe “fantazia qytetare” gjejnë mishërim në hartimin e projekteve me komunitetin dhe ngritjen e partneriteteve. Qyteti “rikrijohet” për të gjitha grupet dhe moshat, sidomos për moshën e tretë dhe ofron variacione më të mëdha për të rinjtë, gruan, etj. Duke parë këto kushte, të rinjtë e sapodiplomuar në universitetet e vendit dhe jashtë rikthehen në Sarandë pasi shohin mundësitë për rritjen e tyre profesionale dhe për të kontribuar në zhvillimin e qytetit. Më shumë fonde i ofrohen Sarandës duke parë “klimën” pozitive për lulëzimin e biznesit, çka do të ndihmojë për të realizuar konceptet e zhvillimit të përshkruara në këtë kapitull.

**Proceset qytetare** - Kjo do të thotë që në Sarandë qytetarët të “afrohen” për të krijuar një proces dhe një dialog të gjallë ndërqytetar për të modeluar së bashku ndryshimin e qytetit. Një cikël projektësh me komunitetin duhet të shpallet dhe diskutohet gjerësisht në qytet duke filluar që nga kjo platformë. Në të gjithë qytetin do të krijohen “këndet e pjesëmarrjes”, të cilat përveç të tjerave do të jenë edhe pika sondazhi lidhur me realizimin e pritshmërive të qytetarëve dhe për pasojë do të kenë një rol të rëndësishëm në socializimin e banorëve dhe në njohjet midis grupeve që kanë interesa të njëjta. Këto do të kombinohen edhe me transmetimin në TV apo radiove lokale të emisioneve apo radio-serialeve në formën e “*reality show*”, të cilat në subjektin e tyre shtrojnë përpara qytetarëve pyetje që janë në diskutim e sipër në të tërë qytetin. Përgjigjet për këto çështje mund të merren edhe në numra telefoni vihen në dispozicion për këtë qëllim, mbi bazën e të cilave mund të vazhdojë zgjidhja

e problemit apo edhe subjekti i radioserialit. Në këtë mënyrë krenaria qytetare për ta ndjerë veten pjesë e zhvillimeve të qytetit do të jetë e pranishme edhe në tryezat e shtëpive dhe nuk do të përjashtojë asnjë grupmoshë. Në këtë proces do të shihet me përparësi aktivizimi i sa më shumë aktorëve dhe tërheqja e të gjithë investitorëve të mundshëm. Bashkia, biznesi, grupet e ndryshme të interesave nga komuniteti duhet të fuqizojnë marrdhëniet për të krijuar partneritete publike-private. Po ashtu nëpërmjet rritjes së nivelit të shkëmbimit të informacionit duhet të rritet edhe bashkëpunimi midis sektoreve të ndryshëm të biznesit, si ai turistik, i tregëtisë, prodhimit, agrobiznesit, etj. që do të kontribuojnë për një zhvillim ekonomik lokal të përforcuar.

**Procesi “secili ka për të treguar dicka”** - Në mbështetje të konceptit Saranda qytet i vazhdimësisë, do të hapet një dialog mbarëqytetar lidhur me “konceptimin e Sarandës si një muze i hapur i jetës shqiptare” ku të evidentohen vlerat e të gjitha epokave, përfshirë edhe ato që aktualisht ekzistojnë në Sarandë. Për të arritur mbështetjen sa më të gjerë, qytetarët duhet të ftohen që nëpërmjet një procesi të hapur të ngrenë grupin e “prezantuesve më të mirë” të Sarandës të përbërë nga të gjitha moshat dhe shtresat. Më tej, qytetarët duhet të ftohen të vijnë dhe të “depozitojnë”/tregojnë histori të vecanta, momente të rëndësishme që duhet të gjejnë pasqyrim në “subjektin e tregimit” të qytetit, të krijojnë tematikat e ndryshme të “mikromuzeumeve” që do të shpërndahen sipas “rrjetit historik” dhe “rrjetit të oazeve”, si p.sh., atë të kuzhinës shqiptare, të enëve të kuzhinës, të veglave të punës, të orendive shtëpiake, të veshjeve, etj. Shpërndarja dhe vendosja e tyre në qytet do të bëhet sipas studimeve të vecanta të bazuara në propozimet e qytetarëve. Organizimi i këtij procesi do të mbështetet nga projekte të vecanta.

**“Saranda për turizmin”** - Ky do të jetë një projekt, i cili do të fokusohet në përmirësimin e kualitetit të banimit dhe shërbimeve në brendësi të zonave të banimit. Edhe në këtë rast, do të hapet një diskutim mbi bazën e çdo njësie banimi për të evidentuar problemet dhe prioritetet që kanë banorët, përfshirë këtu çështje të infrastrukturës fizike, sociale apo të shërbimeve të tjera. Mbi këtë bazë, do të hartohen projektpropozime që do të shërbejnë si bazë për të përcaktuar kontributin e secilit grup pjesëmarrës. Mbi të gjitha, do të analizohet mundësia e afrimit të biznesit për të marrë pjesë në zbatimin e këtyre projekteve. Në këtë kuadër do të trajtohet edhe integrimi i zonave me vendbanime informale.

**“Saranda për të gjithë”** - Ka të bëjë me integrimin e zonave me vendbanime informale në jetën e përgjithshme të qytetit. Përveç anës teknike dhe inxhinierike, është e rëndësishme që ky proces të trajtohet si shumëplanesh. Kjo do të kërkonte para se gjithash “përkthimin” e vlerave të “fshehura” në këto komunitete në avantazhe të zhvillimit të zonës, si p.sh.: energjia dhe motivimi i banorëve të këtyre zonave për të qenë pjesë e qytetit, fantazia e tyre krijuese dhe mjeshtëria popullore e ndërtimit, etj. Koncepti i zhvillimit për këto zona do të jetë ai i përshkruar në paragrafin më sipër dhe pikën 6 të këtij kapitulli.

## Si mendojnë banorët lidhur me ndërtimet informale?

*Për ndërtimet pa leje brenda në qytet 42.08% e të anketuarve shprehen në favor të shembjes së tyre, ndërsa 50.82% janë shprehur në favor të legalizimit të ndërtimeve ekzistuese në qytet, por të mos lejohen më të tjera. 7.1 % e të anketuarve mendojnë se qëndrimi ndaj këtyre ndërtimeve duhet të bazohet mbi një studim të posacëm urbanistik. Ndryshe nga Saranda, 80% e banorëve të Ksamilit shprehen se ndërtimet pa leje duhet të legalizohen, por të mos lejohen me të tjera.*

*Në mënyrë specifike, lidhur me ndërtimet pa leje buzë detit 76% e të anketuarve në Sarandë shprehen në favor të shembjes. Në Ksamil, vetëm 29% e të anketuarve shprehen pro shembjes. Megjithatë, rreth 40% e të anketuarve në Ksamil mendojnë se vetëm një studim i posacëm urbanistik duhet të vendosë së çfarë do të bëhet me këto ndërtime. Të shikohet mundësia e krijimit të hapësirave të hapura për të gjithë që me pas mund të shfrytëzohen për funksione publike.*

*Në rast legalizimi, pjesa më e madhe e banorëve të Sarandës mendojnë se toka duhet shitur (45.7%), dhenë me qera (21.2%), ose kredituar (18.5%). Vetëm 13% mendojnë se toka duhet falur; në krahasim me Ksamilin ku 74% e të anketuarve mendojnë se toka duhet falur.*

Nga intervistat me familjarët

**Qendra Informacioni për burimet njerëzore: “Qytet i Talenteve”** - Në kuadrin e projekteve me komunitetin do të ngrihen qendra informacioni që do të publikojnë në internet nevojat për vende pune në Rajonin e Sarandës. Në mbështetje të këtij qëllimi dhe për të përputhur nevojat e punësimit me nevojat për kapacitete të reja në perspektivën e zhvillimit të Sarandës, do të kryhen studime periodike në formën e një plani strategjik për burimet njerëzore. Në këtë mënyrë të rinjtë sarandiotë do të kenë mundësi të bëjnë një zgjedhje të informuar përpara se të kryejnë studimet e larta për të kuptuar se cili nga sektorët ekonomikë do të ketë më shumë perspektivë punësimi dhe për cilat kapacitete do të ketë më shumë nevojë në Sarandë. Ky rrjet informacioni do të jetë i lidhur ngushtë si me nevojat e sektorit publik, ashtu edhe ato të bizneseve private, në mënyrë që të ofrojë zgjedhje sa më të gjerë. Nga ana tjetër, të dy këta sektorë do të jenë gjithashtu të interesuar të mbajnë lidhje me këtë rrjet informacioni pasi do të kenë me shumë mundësi për të zbuluar

## MISTERI I GJASHTË

talentet me të mira të burimeve njerëzore në Sarandë. Për ta çuar më tej këtë ide, në bashkëpunim me bizneset private të Sarandës do të organizohen sondazhe në formën e intervistave të punësimit me studentët sarandiotë që në bankat e fakulteteve të ndryshme në Tiranë e kudo, për të zbuluar talentet më të mira në të gjitha fushat dhe për të cilët qyteti do të investojë për t'i "rikthyer" pasi të përfundojnë studimet. Vetëm kështu Saranda do të kthehet në një qytet të talenteve.



Pamje e qendrës së qytetit Sarandë.



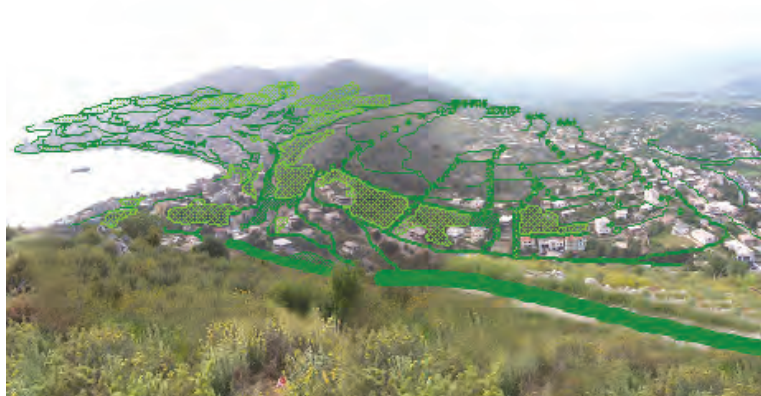


Imazhe të ndryshimit të propozuar në Sarandë përmes rimobilimit urban.



Përmirësime të propozuara në Ksamil.

## MISTERI I GJASHTË



Skemë e koridoreve dhe zonave të gjelbra në Sarandë.



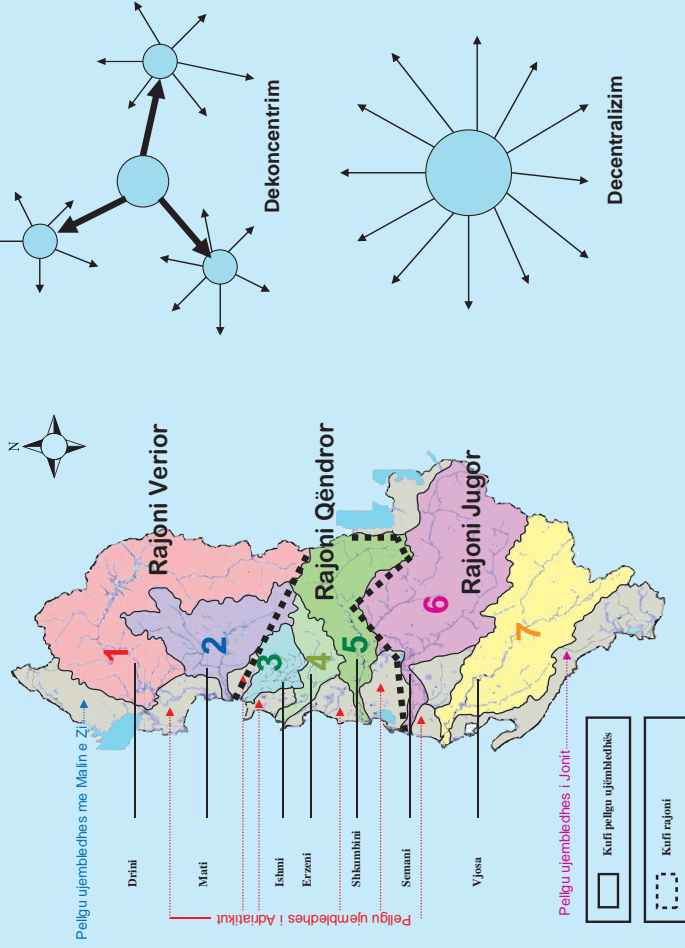


Sarandë: Imazhet e ndryshimit.



# Rajonalizimi sipas pellgjeve ujëmbledhëse

HARTRA E PELLGJEVE UJËMBLEDHËS TË SHQPËRISË





## 7. DISA PËRFUNDIME PËR T'U NËNVIZUAR<sup>184</sup>

*Në përmbledhje, të kësaj përsiatjeje ka disa përfundime që duhen nënvizuar.*

**Konkluzioni 1** – Urbanizimi masiv është bërë fenomen intesiv mbarëbotëror. Për herë të parë në historinë e botës, që prej vitit 2007 shumica e popullsisë së botës prej 6 miliardë njerëz, jetojnë në qytete. Brenda çerekut të parë të këtij shekulli, numri i popullsisë globale urbane do të dyfishohet dhe në vitin 2050 popullsia e botës do të rritet në shifrat mbi 9 miliardë njerëz. Ky fenomen rritjeje drastike sjell një problematikë të komplikuar, e cila do të përcaktojë në një farë mënyre fatin e zhvillimit global. Pikërisht këtu qëndron një problem i madh: aktualisht, qytetet zenë vetëm 2% të sipërfaqes së rruzullit tokësor, por ato shpenzojnë 75% të burimeve materiale dhe financiare dhe prodhojnë 75% të ndotjes së saj. Sot gati 1 miliard njerëz në botë jetojnë në “qytete” baraka dhe ndërtime të jashtëligjshme, brenda vitit 2030 ky numër do të dyfishohet. Rritja më e madhe do të vijë nga vendet me të ardhurat më të

---

<sup>184</sup> Konkluzione të tezës së doktoraturës: Besnik Aliaj, Instrumente të Qeverisjes Urbane në Shqipëri. Fakulteti Inxhinierisë së Ndërtimit. Universiteti Politeknik Tiranë, 2007.

ulëta. Nëse tendencat e rritjes vazhdojnë me këtë ritëm, në vitin 2050 kombet e vendeve në zhvillim do të duhet të ndërtojnë cdo javë ekuivalentin e një qyteti me më shumë se 1 milion banorë. Ky është një ritëm frikësues i paparë, ku megaqytetet e sotme janë bërë “motorë” të vërtetë të prodhimit ekonomik, por edhe konsumatorë të frikshëm të territoreve dhe burimeve tona. Dhe pikërisht prej këtu duhet të vijë edhe idetë dhe zgjidhjet për problemet e shumta.

**Konkluzioni 2** – Pas ndryshimeve politike dhe ekonomike të fillimit të viteve ‘90, Shqipëria ka hyrë në një fazë të konsolidimit të shoqërisë pluraliste dhe ekonomisë së tregut të lirë. Në mjaft aspekte modeli i saj ekonomik dhe social ngjan me modelin historik të “kapitalizmit amerikan” me natyrën e tij të theksuar individualiste, si kundërpërgjigje ndaj ekstremit tjetër të spektrit ideologjik, atë të një shoqërie pseudokomuniste autoritare, të vetizoluar e kolektiviste. Natyrisht, kjo formë organizimi e shoqërisë dhe ekonomisë ka mjaft avantazhe dhe sot është bërë mbizotëruese në botë. Por politika shqiptare nuk duhet të harrojë se nocioni i kapitalizmit global ka krijuar mite të fuqishme, të cilat mund të çojnë në shtigje të gabuara të ineficencës sociale, nëse nuk plotësohen disa parakushte thelbësore për sistemin ekonomik-politik dhe social që sundon aktualisht në vend.

**Konkluzioni 3** – Pyetja thelbësore që shtrohet në këtë studim është: *Përse nuk ka sukses kapitalizmi në Shqipëri, ashtu si në vendet e Europës Përendimore dhe të Amerikës së Veriut?* Përgjigjja që vjen nga analiza globale e Hernando De Sotos dhe versioni shqiptar i Co-PLAN-it, është se ligji në Shqipëri i përjashton njerëzit, në vend që t’i ndihmojë ata. Pikërisht ky kurth ligjor prodhon ndjenjën e vetëpërjashtimit, duke i detyruar ata të

përfundojnë në zgjedhje dhe opsione ekstraligjore të një klase sociale “të dorë së dytë”. Kjo ndodh se nga vendim-marrësit ende nuk po kuptohet se legjislacioni dhe sistemet e evidentimit të pasurive të paluajtshme dhe bizneseve janë esenciale për zhvillimin e iniciatives së lirë, ato janë arkitektura e fshehtë që përcakton fatin e ekonomisë së tregut në një vend. Kjo bëhet edhe me urgjente po të kemi parasysh se shumica e shqiptarëve sot përvec zotërimit të aseteve dhe bizneseve, një pjesë e mirë e tyre nuk mund të krijojë dot pasuri dhe mirëqenie pasi asetet e tyre qëndrojnë tërësisht jashtë sistemeve ligjore, ose në rastin më të mirë janë regjistruar me pasaktësi dhe deformime duke inkurajuar vetëpërrjashtimin e tyre nga ekonomia formale.

**Konkluzioni 4** - Në thelb të sistemit ekonomik dhe politik në Shqipëri qëndron prona (kapitali), që është edhe çelësi i suksesit në vendet e zhvilluara. Por, prona përmban në vetvete një sërë pikëpyetje-sfida për ekonomi të tilla, si ajo e Shqipërisë. Këto pikëpyetje kërkojnë zgjidhje, përndryshe ato mund të kthehen në mistere të frikshme që mbajnë peng zhvillimin.

Ekonomisti peruan Hernando De Soto ka evidentuar pesë mistere globale të pronës:

Misteri i parë është *informacioni i munguar* se shtresat në nevojë të popullsisë kanë aftësi të admirueshme për të grumbulluar asete.

Misteri i dytë është vetë *kapitali*, i cili është i domosdoshëm për të krijuar pasuri dhe mirëqenie në vend. Kjo kërkon ngritjen e sistemeve komplekse të inventarizimit të pasurive të paluajtshme, të cilat ne mendojmë se i kemi, por në fakt ky opinion është vetëm një realitet virtual, potencial.

Misteri i tretë është *sensibilizimi i politikës* për faktin se problemi ynë themelor nuk është se njerëzit ndërtojnë pa leje,

por se ata krijojnë kontrata sociale jashtëligjore, të cilat diktojnë një rishpërndarje thelbësore të pasurisë e mirëqenies së vendit.

Misteri i katërt është *leksioni i munguar nga eshperienca e SHBA-së*. Revolucionarizimi qoftë edhe me dhunë i normave mbi të drejtën e pronës; dhe sidomos njohja dhe integrimi i të drejtës së pasurive ekstraligjore, ka qenë një element kyç që e bënë SHBA-në ekonominë më të rëndësishme të tregut dhe prodhuesen kryesore të kapitalit në botë.

“Misteri i Pestë” është mister i dështimit të ligjit në vende si Shqipëria, ku qytetarët nuk mund t’i kthejnë dot asetet dhe kursimet në “kapital”. Pse? Sepse ligjet dhe institucionet mbeten të paaksesueshme nga një pjesë e mirë e qytetarëve dhe shoqërisë, dhe harrohet se qëllimi i tyre final është garantimi ligjor i kapitaleve dhe shfrytëzimi i tyre në dobi të kombit.

Ndërkohë eshperienca e Shqipërisë në tërësi me specifikat e veta të krijuara pas Luftës së Dytë Botërore, ka krijuar një **mister të gjastë** dhe unikal të kapitalit, i cili ka të bëjë me korrupsimin e ADN-së së kapitalit dhe ekonomisë së tregut, sidomos me *problematikën e trashëguar të njohjes, kthimit dhe kompensimit të pronave historike* pronarëve të ligjshëm, të shpronësuar me dhunë dhe pa kompensim gjatë regjimit komunist dhe me pasojat e imponuara nga mungesa e vullnetit politik dhe kapacitetet e ulëta profesionale, të reformave gjysmake. Me pak fjalë, modernizimi i ekonomisë së tregut në Shqipëri nuk mund të arrihet vetëm duke zbardhur pesë misteret globale të kapitalit që evidenton De Soto. Pa ndërtuar sisteme transparente të informacionit për këtë problem, pa identifikuar madhësinë reale të këtij problemi, pa identifikuar mjetet dhe burimet për të shlyer këtë faturë financiare-politike, madje pa pasur një plan veprimi konkret të qeverisjes mbi afatet kohore dhe përgjegjësitë institucionale, të mbështetura nga një pakt social dhe politik,



kjo çështje do të vazhdojë të ndëshkojë seriozisht integrimin e Shqipërisë në botën moderne.

**Konkluzioni 5** - Njohja, kthimi dhe kompensimi i pronave historike pronarëve legjitimë që u janë shpronësuar ato forcërisht dhe pa kompensim gjatë regjimit komunist, është një tjetër nga sektorët me impakt të fortë në administrimin e territorit. Kjo çështje kërkon një plan ndërhyrjesh shumëpërmasor, përfshirë: 1) përfundimin e regjistrimit fillestar, kompjuterizimin e sistemit dhe përmirësimin e shërbimit të ZRPP-së; 2) shpejtimin e transferimit të pronave publike/shtetërore të njësitë e qeverisjes vendore dhe institucionet vendore përmes Agjencisë së Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike; 3) privatizimi më të kujdesshëm të asetëve shtetërore nga Ministria Ekonomisë; 4) legalizimi i ndërtimeve dhe zonave informale nga Ministria e Punëve Publike; 5) reflektimin kritik mbi Ligjin 7501 dhe administrimi/zhvillimin më të mirë të pyjeve dhe kullotave nga Ministria e Bujqësisë; 6) trajtimin më të kujdesshëm të zonave me përparësi zhvillimin e turizmit; 7) inventarizimin më të mirë të pronave publike nga Ministria e Brendshme dhe të sistemit të informacionit për raportet midis pretendimeve të pronarëve, zbatimit të ligjit nr.7501 për tokën bujqësore dhe procesit të legalizimit nga AKKP-ja; 8) kompletimin e procesit të kthimit të pronave nga AKKP, duke vendosur në funksionim të plotë fondin e asetëve dhe të financave. Ky fond mund të pasurohet ndjeshëm nga një pjesë e taksës së pronës në nivel vendor, taksa e regjistrimit të pronës pranë ZRPP-së, dhe tarifat e legalizimit, madje edhe rishikimi me kurajo i zbatimit të ligjit 7501. Në këtë mënyrë problemi i kthimit dhe kompensimit të pronave historike mund të marre zgjidhje brenda 2 mandateve politike (8-10 vjet).

**Konkluzioni 6** - Fatkeqësisht, sistemi ekonomik që ushtron sot trysni mbi shumicën e shqiptarëve, është një sistem i pastër i kapitalizmit merkantilist, që do të thotë shfrytëzim i kërkesës dhe ofertës për të fituar të drejtat e monopolit përmes përdorimit spekulativ të instrumenteve ligjore, rregullave, subvencionimeve, taksave dhe licënsave. Merkantilizmi përfaqëson një ambjent të politizuar dhe burokratizuar, të sunduar nga kombinime privilegjesh për rishpëndarjen e tregut dhe të pasurisë publike. Këto privilegje korruptive në total krijojnë një mur barrierash ligjore, të cilat përjashtojnë nga shoqëria në radhë të parë të varfrit. Për momentin linja kryesore ndarëse në shoqërinë shqiptare është një kufi vertikal. Në të djathtë të saj janë ata të cilët përfitojnë dhe jetojnë nga favorët e qeverisjes, kurse në të majtë të saj janë sipërmarrësit e thjeshtë, qofshin këta të ligjshëm apo ekstraligjorë, që janë të përjashtuar nga favorët. Në fakt shumica e shqiptarëve sot janë *sipërmarrës* të rinj, të vegjël, që praktikisht operojnë në shumicë jashtë sistemit ligjor. Të gjithë së bashku ata krijojnë një sektor aspak të vogël dhe marginal të ekonomisë së vendit. Kjo shumicë e heshtur jo vetëm që nuk dëshiron të jetë e jashtëligjshme, por i ka të gjitha potencialet për të mos qenë e varfër! Armiku kryesor i këtyre sipërmarrësve jashtëligjorë është sistemi ekzistues ligjor që i përjashton ata nga alternativat e ligjshme të pronësisë dhe iniciativës së lirë edhe në rastet kur këto të fundit ekzistojnë; kohëzgjatja, burokracitë dhe kostot administrative të procedurave respektive, i shndërrojnë alternativat praktikisht në mure të pakapërcyeshme për këtë kategori sociale.

**Konkluzioni 7** - Përvoja e Institutit për Liri dhe Demokraci në Peru flet për pesë faza të reformës së formalizimit të ekonomisë ekstraligjore: 1) sensibilizimin e politikës dhe opinionit publik; 2) diagnostikimin e situatës ekzistuese; 3) dizenjimin

e reformës; 4) zbatimin e reformës; 5) dhe kapitalizimin e asetëve e biznesve ekstraligjore. Në Shqipëri faza e parë tashmë është kryer, falë kontributit të strukturave joqeveritare si Co-PLAN, të projekteve të Bankës Botërore dhe të sensibilizimit të vetë politikës. Mbetet të punohet me fazat e tjera. Për këtë propozohet një skemë reduktuar në 3 faza, ku hapi i parë dhe i dytë bashkohen; siç mund të unifikohen edhe hapi tretë me hapin e katërt, me qëllim që të përshpejtohen reformat dhe të bëhen ato sa më të prekshme nga qytetarët.

**Konkluzioni 8** - Sfida e formalizimit të ekonomisë ekstraligjore shkon përtej ndërtimeve pa leje. Më shumë se sa taktikat e buldozerit, apo paisjes me letra-certifikata, formalizimi ka të bëjë me një strategji të sofistikuar dhe reforma ndërsektoriale. Përvoja botërore dëshmon se: 1) fenomeni ekstraligjor nuk është thjesht një problem ligjor; 2) kostot e formalizimit të ekonomisë ekstraligjore në fakt janë më të larta se kostot e parandalimit të fenomenit; 3) mënyra më e mirë për të përquar këtë problem është përmes programeve të rregullimit që kombinojnë dy dimensionet thelbësore: legalizimin dhe përmirësimin e kushteve të jetesës; 4) dukuria mund të kurohet vetën nëse kuptohen arsyet e vërteta të devijimit dhe ndërtohet një pakt social-politik që materializohet me një ligjislacion respektiv ku adresohen problemet e lartpërmendura.

**Konkluzioni 9** -Ndërkohë shumica e qendrave urbane në botë nuk janë të përgatitura e të pajisura për sfidën që i pret. Edhe në Shqipëri politikat e administrimit të territorit tashmë janë tërësisht të tejkaluara, duke u bërë barrierë serioze për zhvillimin. Por pikërisht energjia dhe kaosi i qyteteve shqiptare, është njëkohësisht paradoksi më i madh, por edhe zgjidhja e krizës së planifikimit dhe administrimit të territorit. Përvoja

botërore dhe eksperiencia lokale e Co-PLAN rekomandon që energjitë të përqendrohen në këto aspekte: 1) investimi në teknologji dhe aksesit tek informacioni; 2) demokratizimi i vendimmarrjes dhe reagimi proaktiv ndaj qytetarëve; 3) inkurajimi i rritjes së produktivitetit dhe i kapaciteteve krijuese të qytetarëve; 4) përfshirja e ekonomisë informale në mënyrë progresive brenda botës ekonomike zyrtare; 5) planifikimi familjar si një instrument për të stabilizuar rritjen drastike urbane.

**Konkluzioni 10** - Gjysma e dytë e shekullit të kaluar ishte epoka e qyteteve të mëdha. Qytete si Londra, Nju-Jorku dhe Tokio tashmë përfaqësojnë mirazhe gjigante në imagjinatën njerëzore. Ato janë vende që njerëzit i lidhin me fatin, famën dhe të ardhmen. Janë qytete që zotërojnë ekonominë dhe politikën kombëtare, të njëjtën gjë mund të themi edhe për Tiranën. Por ky lloj zhvillimi “hollivudian“ po merr fund! Ritmet e rritjes së popullsisë për *megaqytetet* ne bote janë ngadalësuar nga 8% në vitet '80, në 4% në vitet 2000, ndërkohë që numri i tyre pritet të jetë i njëjtë në çerekshekullin e ardhshëm. Krahasimisht, edhe pse në shkallë më të vogël, në Tiranë ritmet e rritjes së popullsisë në vitet 2000 kanë zbritur në 3-5% nga 7-9% në vitet '90. Me sa duket vitet që vijnë do t'i përkasin vendbanimeve të një shkalle më humane, ose sic quhen ndryshe: raportet urbane të një shkalle më të vogël - *qytetet sekondare*. Sot Montpelie plotëson Parisin; Fokuoka konkurren Tokion; Brighton plotëson Londrën; Goyangu plotëson Seulën; apo Las Vegas konkurren me Los Angelosin. Edhe në Shqipëri priten fenomene të ngjashme. Rajoni Shkodër-Lezhë dhe Kukës-Peshkopi në Veri të vendit; apo Pogradec-Korcë; Gjirokastrë-Sarandë; dhe Lushnjë-Berat-Fier-Vlorë tentojnë të konkurojnë, plotësojnë dhe balancojnë më mirë zhvillimin kombëtar në tërësi, referuar

kjo me rajonin metropolitan: Tiranë-Durrës-Elbasan-Krujë. Ky është një zhvillim pozitiv që duhet shoqëruar me strategji të qarta për infrastrukturë, shërbime, dhe investime.

**Konkluzioni 11** – Për të mundësuar një administrim më të mirë të territorit, Shqipëria ka nevojë të kompletojë dy procese të rendësishme: *decentralizimin* dhe *dekoncentrimin*. Procesi i parë ka të bëjë me transferimin vertikal të pushtetit dhe kompetencave, nga lart-poshtë drejt njësive të qeverisjes vendore. Por ky proces është ende në mes të udhës dhe duhet përfunduar! Procesi i dytë ka të bëjë me delegimin horizontal të pushtetit qendror duke e afruar atë më afër qeverisjes vendore dhe qytetarëve. Ky proces nuk ka filluar ende dhe ka të bëjë me debatin për ndarjen administrative-territoriale të vendit, sidomos rajonalizimin e tij. Për këtë të fundit ka disa hipoteza ku më bindëse duket të jetë zgjidhja që e ndan vendin në 3-4 rajone me minimumi 800 mijë banorë secili (standardi i BE-së), dhe ku qarqet riorganizohen në bazë të pellgjeve ujëmbledhëse, një kriter natyror-mjedisor, i cili mund të përmirësojë ndjeshëm administrimin e territorit dhe të burimeve natyrore. Për sa i përket bashkive dhe komunave, respektohet ndarja administrative aktuale, por i lihet hapësirë iniciativave nga poshtë ku komunat ose bashkitë mund të ndërtojnë konsensus sipas rastit për bashkim ose ndarje vullnetare.

**Konkluzioni 12** – Duke pasur parasysh sa u tha më sipër propozohet riorganizimi i sistemit të planifikimit dhe administrimit të territorit në Shqipëri sipas 4 niveleve:

*Niveli i parë: qeverisja vendore* (bashkitë dhe komunat) - të cilat marrin kompetenca të plota dhe të decentralizuara për hartimin, miratimin dhe zbatimin e planeve të zhvillimit të territorit, përfshirë kontrollin e përditshëm.

*Niveli i dytë: qarku* - i cili merr kompetenca për hartimin, koordinimin dhe ndërmjetësimin e konflikteve gjatë zbatimit të planeve të zhvillimit ekonomik dhe territorial të një pellgu ujëmbledhës; me buxhet të deleguar nga rajoni dhe të ardhura nga tarifat e shërbimit ndaj qeverisjes vendore.

*Niveli i tretë: qeverisja rajonale* - që prezantohet si nivel i ri qeverisjeje dhe krijohet në bazë të parimit të dekoncentrimit/rajonalizimit, me buxhet të deleguar nga qeveria. Kompetencat në planifikim përfshijnë: krijimin e një sistemi informacioni data-base rajonal; kontrollin në zbatimin e legjislacionit nga njësitë vendore; balancimin e zhvillimit në qarqe dhe njësi vendore; hartimin e politikave rajonale; dhe aksesin më të mirë të qytetarëve tek qeveria qendrore.

*Niveli i katërt: qeveria qendrore* - e cila harton, miraton dhe monitoron zbatimin e Planit Kombëtar Hapësinor të Republikës së Shqipërisë dhe të politikave të qëndrueshme të zhvillimit ekonomik dhe territorial, duke balancuar zhvillimin kombëtar me komunitetet rajonale/vendore; me politikat ndërkufitare; dhe me parimet e angazhimit e BE-së.

**Konkluzioni 13** - Ky ndryshim i sistemit të planifikimit duhet të shoqërohet me reformën institucionale për reformimin e administratës publike, të legjislacionit, të vendimmarrjes; dhe të efikasitetit të institucioneve në tërësi, përfshirë: 1) ministrinë e linjës për territorin; 2) institucioneve akademike dhe kërkimore; (3) sistemet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme; 4) agjencisë së kthimit të pronave; 5) mënyrën e depozitimit të të dhënave sipas një sistemi kombëtar hierarkik informacioni; 6) dhe debatimin e reformës me grupet e interesit. Por përvoja e Co-PLAN-it ka evidentuar edhe domosdoshmërinë për hartimin e një dokumenti politik për administrimin e territorit në vend, shoqëruar me planin e zhvillimit hapësinor kombëtar. Ky i

fundit do të ishte baza orientuese e zhvillimit të planeve rajonale dhe lokale, në respekt edhe të orientimeve të BE-së.

**Konkluzioni 14** – Strehimi në Shqipëri është një problem i trashëguar, i cili nuk ka gjetur ende zgjidhje pas gati 2 dekadave. Përveç aderimit dhe pranimit të kartave ndërkombëtare të strehimit që e trajtojnë këtë çështje si një të drejtë humane, Shqipëria duhet të dëshmojë jo vetëm kuptim, por edhe mbrojtje më të mirë të kësaj të drejte. Duke qenë se banesa ka një dimension social në Shqipëri, kërkohet një politikë e re, e cila duhet ta nisë zgjidhjen nga identifikimi i problemit të vërtetë: duke kategorizuar më mirë individët sipas nevojave të tyre. Analizat e ndryshme evidentojnë 5 kategori sociale, ku vetëm njëra prej tyre përfaqëson individët mirëfilli të pastrehë. Shteti duhet të fokusohet pikërisht tek kjo kategori, pa harruar të lehtësojë zgjidhjen e problemit edhe për grupet e tjera në bashkëpunim me sektorin privat dhe bankat duke krijuar “rrjetin e sigurtë të strehimit”.

**Konkluzioni 15** – Nga analiza del qartë se sektori i strehimit në Shqipëri, dhe sidomos në Tiranë, është i deformuar dhe tërësisht në duart e sektorit privat. Edhe burimet e kufizuara të Entit Kombëtar të Banesave nuk janë përdorur me efikasitet maksimal. Aktualisht normat e fitimit në ndërtimin e banesave private të strehimit në Tiranë mbeten ndjeshëm jorealiste në kurriz të interesit publik. Në një kohë kur 60% e popullsisë ka pamundësi serioze financiare, cmimet në periferi janë mbi 600 Euro/m<sup>2</sup>, ndërsa në qendër 2-3 fishohen. Kjo situatë monopoli dikton: 1) ndryshimin e skemës së financimit të sektorit në ndërtimin të banesave përmes bankave; 2) dhe sigurimin e alternativave të tjera të strehimit të përballueshme financiarisht nga të gjitha grupet sociale. Për këtë duhen kombinuar opsionet

e partneritetit-publik-privat; të legalizimit; të skemave troje-shërbime; të banesave sociale dhe me kosto të ulët; të kredive pa interes, të buta dhe afatgjata; dhe skemat e kontrollit të “bastunit dhe karrotës” kundër vijimit të ndërtimeve pa leje. Studimi provon se financimi të paktën i 8-10 milionë euro/vit të paktën për 4 vjetnga buxheti i shtetit, në se do të mirëpërdorej do të ndihmonte seriozisht lehtësimin e problemit.

**Konkluzioni 16** – Për normalizimin e situatës kaotike në administrimin e territorit duhet ndryshuar urgjentisht edhe skema aktuale “de fakto” e zhvillimit, nga sistemi i bazuar tek “parcela” individuale, tek “njesia/qeliza territoriale”. Modeli aktual i zhvillimit krijon pabarazi të theksuara dhe mundësi të mëdha për korrupsion të vendimmarrjes. Çështja është që ky model e privon sektorin publik nga përfitimi i një vlere të konsiderueshme. Duhet bërë një dallim më i mirë midis tri funksioneve: të zhvilluesit, investitorit, dhe kontraktuesit/zbatuesit. Problemi qëndron tek fakti se modeli aktual i zhvillimit të tokës përzien në mënyrë pështjelluese këto role duke ‘mohuar’ rolin e zhvilluesit që ka sektori publik dhe duke humbur më së paku 70-80% të fitimit aktual në ndërtimin e banesave private. Kjo skemë duhet të parandalojë edhe financiminin e blerësve në “cash” përmes kontratave të sipërmarrjes paradhënie, pasi është një sistem thuajse “piramidal”.

**Konkluzioni 17** – Mbi bazën e argumentimit të mësipërm studimi ofron një skemë për hartimin e një iniciative ligjore që mundëson rolin proaktiv të shtetit si zhvillues, nëpërmjet të cilit realizohen disa qëllime: 1) lehtësohet zbatimi i programeve zhvilluese, sidomos në rastet e shpronësimeve; 2) rehabilitohen dhe/ose rindërtohen zona të degraduara urbane, dhe mbrohën/konservohen objekte me vlera historike; 3) promovohen skema



të bashkëpunimit publik-privat; 4) dhe zbatohen politika sociale e integruese duke rritur kualitetin urban, etj.

**Konkluzioni 18** – Gjatë 10 viteve të fundit në Shqipëri ka pasur iniciativa të ndryshme planifikuese, që nga pikëpamja teknike kanë pasur standarde të larta. Gjithsesi, mjaft nga këto iniciativa nuk kanë arritur të kenë një element shumë të rëndësishëm, si *komunikimi dhe pjesëmarrja qytetare*. Prandaj, eksperinca në nivel komuniteti dhe qyteti e një organizate profesionale pioniere si Co-PLAN, është domethënëse për profesionistët dhe autoritetet. Në mënyrë konstante Co-PLAN ka dashur ta ndajë këtë eksperiencë me opinionin publik. Mësimi më i rëndësishëm nga kjo pervojë dhe ajo që bën diferencën, është vetë *procesi*. Megjithëse ende fillestare, eksperienca është një mësim i vyer për manaxhimin urban në Shqipëri. Vetë Co-PLAN ka theksuar gjithmonë moton e të mësuarit nga *eksperiencat e të tjerëve*, madje edhe nga *gabimet e të tjerëve*. Për sa i takon *pjesëmarrjes*, identifikimi i *aktorëve* të duhur ka qenë një proces që kërkon analize. Kjo shoqërohet edhe me një evidentim të mënyrës dhe shkaqeve të problematikes urbane dhe durim. Kjo ka inkurajuar në terren procesin e kalimit të komuniteteve dhe autoriteteve lokale drejt autonomisë vendore, ku rol esencial ka luajtur investimi për ngritjen e kapaciteteve dhe pronësia mbi programet e zhvillimit, te cilat sot kanë efekt mbi politikat në nivel kombëtar dhe institucionet kërkimore-akademike.

**Konkluzioni 19** – Turizmi është një nga sektorët me pikëprejje të fortë dhe impakt të qartë në përmirësimin e administrimit të territorit. Shqipëria ka pasur një traditë modeste, për shkak të vetizolimit pas Luftës së Dytë Botërore. Në mënyrë që turizmi të ketë impakt pozitiv, kërkohet që bilanci

financiar i turizmit shqiptar të bëhet pozitiv e të impaktojë pozitivisht ekonominë dhe nëpërmjet nxitjes së investimeve të sektorit privat në turizëm të arrihet të paktën që në harkun e 4-5 viteve të ardhshme të rritet kapaciteti akomodues me hotele dhe burime me kapacitete të mëdha akomodimi; dhe të hapen mbi 15-30 mijë vende të reja pune në vit në sektorin e turizmit dhe ato mbështetëse.

**Konkluzioni 20** – Kjo monografi konkludon me një eksperiencë unike të konceptit të pjesëmarrjes qytetare, ku bashkohen instrumentet profesionale me ato politike për hartimin e politikave të integruara dhe koordinuara të përmirësimit urban gjatë një përvoje vetjake elektorale në rajonin e Sarandës në zgjedhjet parlamentare të vitit 2005. “Karta Urbane e Sarandës” dëshmon se politikat dhe planet e zhvillimit të hartuara me mbështetjen dhe kontributin e komunitetit mund të shërbejnë si një pikënisje frymëzuese edhe në situatat më depresive urbane, si në rastin e Sarandës. Filozofia e ndryshimit bazohet pikërisht tek evidentimi i pozitivitetit në kundërshtim me frymën pesimiste të krijuar për shkak të shkatërrimit të mjedisit urban nga etja për fitim dhe korrupsioni. Motoja “Dritë mbi Sarandë” dhe paralelizmi me filtrat e spektrit të dritës shërbyen për të ilustruar planet e veprimit që po përdoren aktualisht nga pushteti lokal, dhe si lajtmotiv i transparencës publike.

## LITERATURA

- Abrahams, Charles., 1970:** *Man's Struggle for Shelter in an Urbanizing World*. USA 1970.
- Akademia e Shkencave,** Republika e Shqipërisë: *Fjalori enciklopedik*, 1985 dhe 2005.
- Aliaj, Besnik., 1995:** *A Historical overview of Tirana*, at The European City Conference, Volume 4. Conference paper, Copenhagen, April 1995.
- Aliaj, Besnik., 1996:** *A Qualitative analysis of Albanian Local Government*, Paper ,UMC Rotterdam 1996.
- Aliaj, Besnik, Lulo, Kejda, and Myftiu Genc:** *Tirana: Sfidat e Zhvillimit Urban*, Co-PLAN and SEDA, 2003.
- Aliaj, Besnik:** *Roli i OJQ-ve dhe organizatave komunitare për strehimin e grupeve me të ardhura të ulëta*, IHS Rotterdam, 1995.
- Aliaj, Besnik; and Berry, Chriss:** *Asistence per Planin Rregullues të Bashkisë Tiranë*, 2002.
- Baross, Paul., and Van Der Linden, Jan, 1990:** *The Transformation of Land Supply Systems in Third World Cities*, London 1990.  
See also there:
- Barros, Paul., 1990:** *Sequencing Land Development: The Price*

*Implications of Legal and Illegal.*

- Barros, Paul., Van Der Linden, Jan., 1990:** *Introduction.*
- Cernea, Michael M., 1988:** *Nongovernmental organizations and local development.* World Bank paper, Washington DC 1988.
- Clinard, Marshall B., 1970:** *Experiments in Self-Help: Slums and Community Development,* New York 1970.
- Co-PLAN: Qyteti i ndërtuar nga njerëzit, Vëllimi 1, 1998 dhe Vëllimi 2, 2002.**
- Co-PLAN/ENHR: Making Cities Work! 2003.**
- Co-PLAN, Instituti për Zhvillimin e Habitatit: Politika të Zgjerimit dhe të Administrimit të Territorit të BE-së, Tiranë, 2004.**
- Co-PLAN: Kush është BE? Ribotim i serisë së Oxford UK, Tiranë, 2004.**
- Co-PLAN: Forumi Urban, Seria e debateve publike, 1998-2003.**
- Co-PLAN and World Bank: Poverty Social Impact Assesment, 2004.**
- Danermark, Berth. 1993:** *Post-War Urban and Regional Development in Albania,* at Habitat, Intl. Vol. 17, No. 2, Great Britain 1993.
- Davidson, Forbes., 1984:** *Combined Upgrading and Sites and Services Projects: The case of Ismailia,* in Geoffrey Payne: *Low Income Housing in the Developing World.* 1984.
- Davidson, Forbes., and Peltenburg, Monique., 1993:** *Government and NGOs/CBOs working together for better cities,* Working Paper 6, Rotterdam, 1993.
- Driscoll, John., 1995:** *Upgrading Component, Extract Report,* LMTF Tirana, 1995.
- De Soto, Hernando: The Mystery of Capital, ILD Peru, 1998.**
- De Soto, Hernando: The Other Path, ILD Peru, 1994.**
- Fernandez, Edesio; and Aliaj, Besnik: Asistencë për legalizimin e ndërtimeve pa leje në Bashkinë Tiranë, Co-PLAN, 2000.**
- Financial Times, Monday October 2 1995: Albanian Survey.**

- 1995 dhe 22 October 1996.
- Fichter, Robert., and Turner, John F. C., 1972:** *Freedom to build*. London 1972.
- Faja, Indrit:** *Strehimi dhe Integrimi Europian*, Co-PLAN 2003.
- FUB, Forumi Urban Botëror:** Sesioni në Barcelonë Spanjë, 2004; dhe Vankuver, 2006.
- Government of the Republic of Albania,** Department of Economic Development and Foreign Aid, 1996: *Albania: Public Investment Program 1996-1998*, Tirana, 1996.
- GTZ:** *Studimi i Zhvillimit Rajonal Tiranë-Durrës*, 2002.
- Hall, Derek., 1990:** *Chapter Eight: Housing Policy in Albania*, at *Housing Policies in Eastern Europe and Soviet Union*, London, 1990.
- Hardoy, Jorge E., and Satterthwaite, David., 1989:** *Squatter citizen: Life in the urban third world*. London, 1989.
- Housing Department,** Ministry of Public Works and Tourism, Tirana Albania, 1995: *Information on the new housing construction by the state and private sector in Albania during the transition years of 1992-1995*. Working paper, Tirana, 1995.
- HDPC/UNDP:** *Albania, Human Development Report, 2003*.
- HABITAT INTL.** Vol. 17, No. 2, 1993, Selected article: Berth Danermark. "Post-war urban and regional development in Albania".
- INSTAT,** Instituti i Statistikave: Repoba, *Regjistrimi i Popullsisë dhe i Banesave*, 2002.
- Jellinek, L., 1991:** *The Wheel of Fortune: The History of a Poor Community in Jakarta*, London, 1991.
- LMTF 1995,** *Preliminary Structure Plan of Greater Tirana*, Land Management Task Force, Tirana, 1995.
- LMTF 1995,** *Land development Pilot Project in Western Tirana: A Public/Private Partnership*, Land Management Task Force, Tirana, 1995.

- Lynch**, Kevin: *The Good City Form*, 2000.
- LGI Initiative** - Institute of Local Government and Public Services Local Government in the CEE and CIS, *An anthology of descriptive papers*, Budapest, Hungary 1994. Selected article: *Silvana Lalo: "Basic Information about Local Governments in Albania."*
- MRI**, Metropolitan Research Institute: *The City Reader*, 2002.
- Mathey**, Kosta: Housing policies in the socialist Third World, By, 1990. Selected article: *Lena Magnuson. "Albania."*
- NCH 1996**, *National Report for UN Conference on Human Settlements - Habitat II*, National Committee on Habitat, Tirana, 1996.
- Nientied Peter., dhe Van Der Linden.**, Jan 1990: *The Role of the Government in the Supply of Legal and Illegal Supply in Karachi.* at Baross, Paul., and Van Der Linden, Jan. 1990: *The Transformation of Land Supply Systems in Third World Cities*, London, 1990.
- Osborne, D., dhe Gaebler, T., 1992:** *Reinventing Government: how the entrepreneurial spirit is transforming the public sector*, Reading: Addison-Wesley, 1992.
- Payne**, Geoffrey K., 1984: *Low Income Housing in the Developing World*. London, 1984.
- PADCO/Banka Botërore:** Programi i Manaxhimit të Tokës Urbane në Shqipëri, 2002.
- Qemo, G., dhe Luci, E., 1983,** *The Improvement of Planning for the Territorial Distribution of Productive Forces and Problems which Emerge in this Field.* Conference paper, Tirana, 1983.
- RCA**, Regional Consulting Austria: *Mbi Zhvillimin e Qytetit të Tiranës*, 1996.
- Satterthwaite**, David., dhe **Munro**, Ingrid., 1987: *Rethinking the Third World Cities*, Stockholm, 1987.
- Skinner R. J., and Rodell M. J.,** *People, Poverty and Shelter.*

- London, New York, 1984.
- Skinner, Tailor and Wegelin 1987:** *Evaluation of Third World Experience: Shelter Upgrading for the Urban Poor*. Rotterdam, Manila, 1987.
- Stain, Alfredo 1988:** *A critical review of the main approaches to self-help housing programs*. London, 1988.
- Stren, Richard., and White, Rodney., 1989:** *African Cities in Crisis*. USA, 1989.
- Sillince, J. A. A.:** *Housing policies in Eastern Europe and the Soviet Union*, 1990. Selected chapter: Derek Hall. "Chapter eight: Housing policy in Albania".
- The Independent, Monday, 13 November 1995:** Spinning Wheels in a Wild West. View from Albania. 1996.
- Turner, F. C. John., 1988,** at Bertha Turner: *Building community. A Third World Case Book*. Habitat International Coalition, London, 1988.
- Turner, B., Hegedus, J., and Tocic, I:** *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*, 1992. Selected articles: Orjan Sjoberg: "Albania: an introduction." and Lena Magnusson: "Housing and housing policy in Albania".
- USAID 1993:** *An Initial Assessment of the Albanian Housing Sector*, Working Paper, United States Agency for International Development, Tirana, 1993.
- UNDP 1995:** *Human Development Report: Albania 1995*, Tirana, 1995.
- UNDP:** *Human Development Report*, World Report, New York, 2006.
- UNCHS Report 1985:** *Shelter for Low Income Communities: Sri Lanka Case Study*, Washington DC, 1985.
- UNCHS Report 1986:** *Habitat Hyderabad squatter upgrading project, India*. Monograph, Nairobi, 1986.
- UNCHS Report 1996:** *An Urbanizing World. Global Report on Human Settlements*, 1996. Washington DC, 1996.

- UN Habitat Program dhe Qeveria Shqiptare:** *Dokumenti i Strategjië Sektoriale per Strehimin*, 2005.
- ULMP, World Bank:** *Nje Plan Paraparak per Rajonin e Tiranës së Madhe*, 1995 dhe 2002.
- USAID:** *An initial assessment of the Albanian housing sector*, Working paper, Tirana, 1993.
- Van Dijk, M.P., 1989,** *Employment in World Bank Urban Development Projects in Africa*, 1989.
- Van Dijk, M. P., 1992,** *The effectiveness of NGOs, Danish, British, Dutch case*, 1992.
- Van Der Linden, Jan., 1986,** *Sites and Services Reviewed: Solution or Stopgap to 3rd World Housing Shortage*, London, 1986.
- Vejsiu, Ylli., dhe Misja, Vladimir., 1996,** *Aspects of Demographic Development in Albania*, Conference paper, Tirana August 1996.
- World Bank 1990,** *Indonesia: Strategy for a Sustained Reduction in Poverty*. Washington D.C., 1990.
- World Bank 1991,** *Urban Policy and Economic Development: An Agenda for 1990s*, Washington DC, 1991.
- World Bank 1991,** *World Development Report 1990*. Washington DC, 1991.
- World Bank 1993,** *Housing. Enabling Markets to Work*, World Bank Paper, 1993.
- Yap, Kio Sheng., 1990,** *Community participation in low-income housing projects: problems and prospects*, Community Development Journal. Vol XXV/1, 1990.





Dr. **Besnik Aliaj** - Ka lindur në Gjirokastrë 1966. Është diplomuar në arkitekturë-urbanistike, *Universiteti i Tiranës*, në vitin 1990. Ka mbrojtur gradën “Master” në *Universitetin “Erasmus”* dhe *IHS-Rotterdam* Holandë, në vitin 1996. “Doktor i Shkencave”, *FIN, Universiteti Politeknik Tiranë*, 2007. Dy vite eksperiencë punë në qeverisjen vendore dhe 17 vjet eksperiencë akademike pranë *Universitetit Politeknik, Akademisë së Arteve të Bukura, Universitetit “Polis” Tiranë* dhe *Universitetit*

*Teknik të Darmshtad Gjermani*. Eksperiencë 10-vjeçare me shoqëri civile. Bashkëthemelues dhe ish-drejtuës i *Co-PLAN-it, Institutit për Zhvillimin e Habitatit*. Sekretar i Përgjithshëm i *Shoqatës së Arkitekteve të Shqipërisë*. Bashkëthemelues i *Platforma-IDR, Institutit për Demokraci e Reforma*. Këshilltar i Kryeministrit për territorin 2005/7. Bashkëthemelues dhe Rektor i Universitetit “Polis”. “*Qytetar Nderi*” nga Bashkia e Kamzës. Titulli “*Fisnikëria Tiranase*” nga Shoqata Tirana. Kualifikime profesionale dhe/ose konsulencë në Danimarkë, Norvegji, Holandë, Itali, SHBA, Kosovë, Peru, Egjipt, Gjermani, etj. Autor botimesh profesionale. Për më shumë vizito: [www.besnikaliaj.com](http://www.besnikaliaj.com)

**Co-PLAN** - *Instituti për Zhvillimin e Habitatit*, është një strukturë joqeveritare, jofitimprurëse dhe jo-partizane, krijuar në vitin 1995. Co-PLAN është një organizatë profesionale pioniere në fushën e planifikimit urban me pjesëmarrje që kontribuon jo vetëm për reformimin e këtij sektori, por edhe për zhvillime të qëndrueshme në shoqëri civile shqiptare. Co-PLAN inicion dhe implementon projekte novatore për administrimin dhe zhvillimin e territorit dhe siguron konsulencë për autoritetet dhe subjektet e interesuara në nivel lokal, kombëtar dhe ndërkombëtar. Përveç kësaj, organizata kryen kërkim shkencor, studime sektoriale dhe harton programe politike në favor të qeverisjes së mirë. Paralelisht me to ajo ndërmerr aktivitete për sensibilizimin e publikut, publikimin e botimeve profesionale dhe shpërndarjen e koncepteve dhe njohurive bashkëkohore mbi administrimin e qëndrueshëm/inovativ të mjedisit të jetuar dhe atij natyror. Ndër të tjera, Co-PLAN organizon çmimin e përvitshëm “*Lidershipi Shqiptar*” për inkurajimin e shembujve pozitivë të shoqërisë jo vetëm në qeverisje, por edhe në sipërmarrjen

## MISTERI I GJASHTË

private, media dhe shoqërinë civile. Për më shumë vizitoni faqen e internetit: [www.co-plan.org](http://www.co-plan.org)

**Universiteti POLIS** - *Shkolla Ndërkombetare e Arkitekturës dhe Politikave të Zhvillimit Urban*, është një institucion jopublik akademik në Shqipëri, i themeluar në vitin 1996. POLIS është vazhdim i mëtejshëm i frymëzimeve të gjeneruara nga energjitë pozitive të Co-PLAN-it dhe përvojat më të mira ndërkombëtare në fushën e zhvillimit të arkitekturës dhe mjedisit natyror/ndërtuar. Në veprimtarinë e tij universiteti ka një mision social, për të shënuar një hap të ri cilësor në edukimin e profesionistëve dhe qytetarëve të aftë për t'u ballafaquar me problematikat komplekse të zhvillimit në vend dhe më gjerë. Për këtë Universiteti POLIS bashkëpunon me institucione akademike dhe profesionale brenda dhe jashtë vendit. Ai është pjesë e “Konsorcium”, një angazhim ndaj standardeve ndërkombëtare dhe cilësisë së lartë në arsimin universitar shqiptar. POLIS ka marrëveshje bashkëpunimi 5-vjeçare me *Universitetin Teknik të Darmshtadit* Gjermani, dhe me *Universitetin e Studimeve në Trieste* Itali. Ai ka shkëmbime të stafit, studenteve dhe know-how me projekte dhe struktura akademike në Rotterdam, Athinë, Bari, Ankona, Piza dhe Austri. Co-PLAN dhe Metro-POLIS funksionojnë si strukturat e saj autonome, të kërkimit shkencor/praktik në fushat e habitatit dhe arkitekturës. Biblio-POLIS është nga më të specializuarat në rajon për këtë sektor. POLIS është aktiv për promovimin e debatit profesional vendës e të huaj përmes “Forumit të Hapur”, konferencave të specializuara dhe botimeve profesionale. Për më shumë kontakto: [www.universitetipolis.edu.al](http://www.universitetipolis.edu.al)