

PROFILI KOMUNAL I BANIMIT

PROGRAMI I MBËSHTETJES SË PLANIFIKIMIT HAPËSINOR KOMUNAL NË KOSOVË



Implementuar nga:
UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

Financuar nga:
**SWEDISH DEVELOPMENT
COOPERATION**



Shembulli i Komunes së Gjilanit

PROFILI KOMUNAL I BANIMIT

Tetor 2014

PROGRAMI I MBËSHTETJES SË PLANIFIKIMIT HAPËSINOR KOMUNAL NË KOSOVË



Implementuar nga:
UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

Financuar nga:
**SWEDISH DEVELOPMENT
COOPERATION**



TABELA E PËRMBAJTJES

i.LISTA E SHKURTESAVE DHE AKRONIMEVE	4
ii.FJALORTH I TERMAVE	5
I. HYRJE	10
II. KONTEKSTI I KOMUNËS SË GJILANIT	12
III. METODOLOGJIA	14
3.1 MBLEDHJA DHE ANALIZA E TË DHËNAVE	14
3.2. ANALIZA E AKTERËVE TË INTERESIT	15
3.3.KUFIZIMET E METODOLOGJISË.....	16
IV. KORNIZA LIGJORE DHE POLITIKAT PËR BANIM	17
4.1. KORNIZA LIGJORE DHE POLITIKAT KOMBËTARE	17
4.2. KORNIZA E POLITIKAVE LOKALE	19
V. PASQYRA E TANISHME E BANIMIT NË KOMUNËN E GJILANIT	20
5.1. FONDI I TANISHËM I BANIMIT	20
5.2. PRONËSIA E BANIMIT, ZOTËRIMI DHE SHFRYTËZIMI	25
5.3. NDËRTESAT E BANIMIT SIPAS PERIUDHËS SË NDËRTIMIT	30
5.4. NDËRTESAT E BANIMIT NË BASHKËPRONËSI, MENAXHIMI DHE MIRËEMBAJTJA	31
5.5. VENDBANIMET JOFORMALE DHE BANESAT PA LEJE NDËRTIMORE	31
5.6. GJENDJA E FONDIT TË BANIMIT	32
5.6.1. NIVELI I INFRASTRUKTURËS BAZIKE DHE KUSHTEVE TË JETESËS	33
5.7. NUMRI DHE KARAKTERISTIKAT E EKONOMIVE FAMILJARE.....	38
5.7.1. NUMRI DHE MADHËSIA E EKONOMIVE FAMILJARE.....	38
5.7.2. PËRBËRJA E EKONOMIVE FAMILJARE.....	40
5.8. PËRFUNDIM	41
VI. NEVOJA PËR BANIM	44
6.1. APLIKUESIT NË REGJISTRIN E BANIMIT	44
6.2. PERSONAT E RIATDHESUAR.....	47
6.3. PËRFUNDIM	48
VII. ÇMIMET E BANIMIT DHE PËRBALLUESHMËRIA FINANCIARE	50
7.1. ÇMIMET E SHTËPIVE/BANESAVE	50
7.2 SEKTORI I BANIMIT ME QIRA.....	51
7.3. TË ARDHURAT PËR EKONOMI FAMILJARE	52
7.4. NIVELET E DUHURA TË ÇMIMEVE DHE TESTI I PËRBALLUESHMËRISË FINANCIARE.....	53

7.5. PËRFUNDIM	55
VIII. DISPONUESHMËRIA/FURNIZIMI ME NJËSI BANIMI.....	57
8.1. ZHVILLIMI I BANIMIT	57
8.2. BANIMI I PËRBALLUESHËM FINANCIARISHT.....	57
8.3. BANIMI SOCIAL.....	58
IX. ANALIZA SWOT (PËRPARËSITË, MANGËSITË, MUNDËSITË DHE RREZIQET)	60
X. PERFUNDIME DHE REKOMANDIME	62

Lista e Shtojcave

Shtojca I. Numri i njësive të banimit për secilën zonë	65
Shtojca II Numri i njësive të pashfrytëzuara të banimit.....	67
Shtojca III. Situata egzistuese e VJB në Komunen e Gjilanit	69

Lista e Tabelave

Tabela 1. Numri i njësive të banimit.....	21
Tabela2. Tipologjia e ndërtesave të banimit.....	23
Tabela3. Madhësia e banesave sipas numrit të dhomave	24
Tabela4. Pronësia e banesave	25
Tabela5. Banesat në zotërim	26
Tabela6. Shfrytëzimi i banesave.....	27
Tabela7. Materiali ndërtimor	29
Tabela 8. Ndërtesat e banimit sipas periudhës së ndërtimit	30
Tabela9. Sistemi I furnizimit me ujë në ndërtesat e banimit.....	34
Tabela10. Sistemi i kanalizimit në ndërtesat e banimit.....	34
Tabela11. Posedimi I pajisjeve sanitare- tualeteve	35
Tabela12. Posedimi i banjosh/dushit në ndërtesën e banimit.....	36
Tabela13. Niveli i posedimit të kuzhinës në ndërtesat e banimit	36
Tabela14. Burimi kryesor i ngrohjes	37
Tabela 15. Numri i ekonomive familjare	38
Tabela16. Numri i ekonomive familjare ndër vite.....	39
Tabela17. Madhësia e ekonomive familjare.....	39
Tabela18. Përbërja e ekonomive familjare	40
Tabela19. Kryefamiljarët sipas gjinisë dhe statusit	41
Tabela 20. Numri i personave të riatdhesuar	48
Tabela21. Tatimi në pronë – Çmimet për secilin lloj të njësisë së banimit.....	50
Tabela22.Çmimet për secilin lloj të njësisë së banimit- Agjentët për patundshmëri	51
Tabela23. Mesatarja e çmimeve në sektorin privat të qirasë: Tatimi në Pronë, tetor 2014.....	52
Tabela 24. Mesatarja e çmimeve të qirave private: Agjentë për Patundshmëri, Tetor 2014.....	52
Tabela25. Mesatarja e të Hyrave Individuale 2011-2013.....	52

Tabela 26. Numri i Ekonomive Familjare me Anëtarë të Punësuar dhe mesatarja e të hyrave	53
Tabela27. Të ardhurat bruto të tregut të kërkuar nga madhësia e pronës	54
Tabela28. Nivelet mujore të qirasë privatë në tregun sipas madhësisë së pronës.....	55
Tabela29. Ofrimi I Banimit – me leje ndërtimore2011-2013	57

Lista e Figurave

Figura 1. Numbri i njësive të banimit	21
Figura 2. Tipologjia	23
Figura 3. Madhësia e banesave sipas numrit të dhomave	24
Figura 4. Lloji i pronësisë	25
Figura 5. Zotërimi i banesave	26
Figura 6. Shrytëzimi i banesave	27
Figura 7. Ndërtesat sipas materialit ndërtimorë	29
Figura 8. Ndërtesat e banimit sipas periudhës së ndërtimit.....	30
Figura 9. Sistemi I furnizimit me ujë në ndërtesat e banimit	34
Figura 10. Sistemi i shkarkimit të ujërave të zeza.....	35
Figura 11. Tuelalet me shpëlarje brenda ndërtesës	36
Figura12. Posedimi i banjosh/dushit në ndërtesën e banimit	36
Figura 13. Niveli i posedimit të kuzhinës në ndërtesat e banimit.....	37
Figura 14. Burimi kryesor i ngrohjes.....	38
Figura 15. Përbërja e ekonomive familjare	40
Figura 16. Kryefamiljarët sipas gjinisë dhe statusit.....	41
Figura 17. Numri I kërkesave për asistencë banimi.....	44
Figura 18. Pesë kategoritë e kërkesave për asistencë në banim	45
Figura 19. Trendi-kërkesat për mbështetje komunale në mbulimin e qirasë.....	46
Figura 20. Trendi-kërkesat për mbështetje komunale	46

Lista e Hartave

Harta 1. Pozita gjeografike e komunës së Gjilanit.....	12
Harta 2. Shpërndarja e njësive të banimit.....	21
Harta 3. Njësitë e banimit sipas zonave kadastrale	22
Harta 4. Njësitë e zbrazëta të banimit	28

I.LISTA E SHKURTESAVE DHE AKRONIMEVE

ASK	Agjencia e Statistikave të Kosovës
BVI	Bashkësia Vetëqeverisëse e Interesit, e njohur gjithashtu si BVI
MEF	Ministria e Ekonomisë dhe Financave
MMPH	Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor
MuSPP	Programi i Mbështetjes së Planifikimit Hapësinor Komunal
OJQ	Organizatat jo-Qeveritare
PHK	Plani Hapësinor i Kosovës
PKB	Profili Komunal i Banimit
PRU	Plani Rregullues Urban
PZHK	Plani Zhvillimor Komunal
PZHU	Plani Zhvillimor Urban
SBEF	Sondazhi i Buxhetit të Ekonomive Familjare
SMT	Sistemi i Menaxhimit të Tokës
SS	Programi i strehimit social
UN-Habitati	Programi i Kombeve të Bashkuara për Vendbanimet Njerëzore
VGJSB	Vlerësimi i Gjendjes së Stokut të Banesave
VJ	Vendbanime Joformale
ZKK	Zyra Kadastrale Komunale
ZKKK	Zyra Komunale për Komunitete dhe Kthim

ii.FJALORTH I TERMAVE

Aneks Kuzhinë

Kuzhinë më e vogël se 4 m2.

Anëtar i ekonomisë familjare.

Çdo person banues në ekonomi familjare.

Banesa të zbrazëta / njësi banimi

Nëse nuk ka banorë në kohën e regjistrimit të popullsisë, por është në dispozicion që të bëhet banesë e zakonshme për të paktën një person (për shembull banesa të zbrazëta që lëshohen me qira ose shiten, dhe banesat e familjeve që punojnë jashtë vendit, në qoftë se askush nuk jeton në to)

Banim i përballueshëm

Banimi përballueshëm është banimi social me qira e, qira të përballueshme dhe banime të ndërmjetme, që ju ofrohen familjeve të kualifikuar, nevojat e të cilëve nuk përmbushen nga tregu.

Banimi social

Banim i një standardi adekuat i cili jepet me qira nën koston e tregut nga Autoritetet Vendore për familjet që kanë nevojë.

Banjo apo dush i fiksuar

Qasje në banjë apo dush të fiksuar në banesë.

Dhoma

Dhoma të banesave, të destinuara për të jetuar.

Ekonomi familjare jo-familje

Banesa ku një person jeton vetëm apo e ndan atë me persona që nuk kanë lidhje familjare apo persona që nuk i përkasin një familje sipas përkufizimit të regjistrimit, për shembull, bashkëbanor ose partnerë të pamartuar, vëllezër, etj

Ekonomi familjare me një person

Një person që jeton vetëm në një njësi të veçantë banesore ose që e shfrytëzon, si banues, një dhomë (ose dhoma) të veçantë të njësisë banesore por që nuk bashkohet me asnjë

Ekonomi familjare me shumë persona	shfrytëzues tjetër të njësisë banesore për të krijuar ekonomi familjare me shumë persona.
Familje me një prind, vetëm babai	Grup prej dy ose më shumë personash që mund të jenë apo të mos jenë të afërt me njëri tjetrin dhe të cilët jetojnë bashkë për të shfrytëzuar në tërësi ose pjesërisht një njësi banimi dhe për t'i siguruar vetes ushqim dhe gjëra të tjera të nevojshme për jetesë. Ekonomia familjare mund të përbëhet nga një ose më shumë familje.
Familje me një prind, vetëm nëna	Familje ku prindi është mashkull, pa partnere por me një apo më shumë fëmijë
Kryefamiljari	Familje ku prindi është femër, pa partner por me një apo më shumë fëmijë
Kuzhinë	Personi i cili është shpallur si person referues në njësinë e banimit.
Lloji kryesor i energjisë që përdoret për ngrohje.	Kuzhinë me së paku 4 m2.
Mesatarja	Në rastet kur përdoret më shumë se një burim i energjisë, raportohet ai që përdoret më shumë.
Ndërtesat për banim:	Termi 'mesatar' kur përdoret në këtë raport merret si vlerë mesatare, përveç kur shprehet ndryshe.
	Çdo strukturë e pavarur që përmban një apo më shumë banesa, dhoma apo hapësira të tjera, të mbuluara me çati, të mbyllura me mure të jashtme apo ndarëse që shtrihen nga themeli deri në çati, qoftë e projektuar për banim apo për qëllime bujqësore, komerciale, industriale, kulturore apo për ofrimin e shërbimeve.

Ndërtesë ose blloqe apartamentesh

Ndërtesë apartamentesh që përmban tri ose më shumë banesa me dalje të përbashkët.

Nevoja për banim

Situata kur ekonomitë familjare nuk kanë banim të tyre apo jetojnë në banesë të pamjaftueshme, të papërshtatshme dhe të cilat nuk mund ti përmbushin nevojat e tyre në tregun e shtëpive pa ndonjë ndihmë.

Ngrohës elektrik portativ

Aparat portativ që prodhon nxehtësi dhe përdor energjinë elektrike si burim të energjisë.

Ngrohje qendrore i instaluar brenda njësisë së banesës

Bojler i pavarur i ngrohjes qendrore brenda banesës apo brenda ndërtesës.

Ngrohje qendrore nga sistemi ngrohjes publike

Ngrohja qendrore ofrohet nga sistemi e ngrohjes publike.

Nuk ka banja apo dushe të fiksuar.

Nuk ka asnjë banjë apo dush në banesë.

Njësi banimi e quajtur edhe Banesë

Banesa tradicionale ose vendi jo-traditional i banimit të zakonshëm, ku njerëzit janë gjetur duke banuar në kohën e Regjistrimit të Popullsisë.

Njësi të shfrytëzuara

Banesa e banuar (që mund të quhen edhe si njësi banimi të shfrytëzuara): banesa është e banuar nga personat që i përkasin regjistrimit të popullsisë (njësi banimi ku një apo më shumë persona banojnë), pavarësisht nëse kanë qenë apo jo në ditën e regjistrimit.

Oxhak

Pjesa e oxhakit brenda në dhomë në të cilën digjet lënda djegëse apo ndonjë konstrukcion tjetër i hapur i punuar me dorë.

Pa tualet me shpëlarje jashtë

Nuk ka tualet me shpëlarje jashtë (veçanërisht në zona rurale) por, tualeti pa shpëlarje jashtë (të quajtura “portative”) mund të përdoren.

Pa ujësjellës	Nuk ka ujësjellës (as në njësi banimi dhe as jashtë ndërtesës).
Pa hapësirë për gatim.	Në banesë, nuk ka fare hapësirë për gatim.
Pa ngrohje	Banesa nuk ka sistem ngrohje.
Pajisjet e gatimit të vendosura në dhomë tjetër	Për shembull, vende ku njerëzit gatujnë në një sobë druri të vendosur në dhomën e ndenjes.
Përballueshmëria financiare	Matje në ekonomitë familjare mund ti qasen apo përballojnë koston e banimit të sektorit privat për blerje apo marrje me qira. Për ekonomitë familjare supozohet të mos shpenzojnë më shumë se 30% të të ardhurave të tyre për banim varësisht nga niveli i të ardhurave.
Prind I vetëm	Baba apo nënë me të paktën një fëmijë, por duke jetuar pa parterin/en e tij/saj.
Regjistrimi banimit	Baza e të dhënave e të gjithë individëve apo ekonomive familjare, të cilët kanë aplikuar në Komunë për ndihmë të banimit. Regjistrat e banimit, të cilat shpesh quhen lista të pritjes, mund të përfshijnë jo vetëm personat me nevoja të përgjithshme, por edhe personat me nevoja të veçanta apo që kërkojnë qasje për shkak të rrethanave të veçanta, duke përfshirë të pastrehët.
Rresht apo varg shtëpish	Ndërtimi i tre apo më shumë shtëpive të lidhura apo të ngjitura secila me dalje të veçantë jashtë
Sobë	Aparat portativ apo i fiksuar, që prodhon nxehtësi për ngrohje, gatim, etj, zakonisht duke përdorur qymyr, naftë, gaz, apo dru si burim të energjisë.

Statusi familjar	Pozicioni i një personi në një familje ekzistuese, në varësi të partnerit të tij/saj apo marrëdhënie hierarkike: shembull. burri; gruaja; fëmija; prind i vetëm; etj partner i martuar, partner mashkull apo femër të një bashkimi të legalizuar.
Shtëpi e veçuar, e ndarë në vete	Shtëpi individuale që nuk është e lidhur apo e ngjitur me ndonjë ndërtesë tjetër
Shtëpi gjysmë e ndarë	Dy shtëpi të lidhura apo të ngjitura.
Tualet me shpëlarje jashtë ndërtesës.	Qasje në Tualet me shpëlarje jashtë vetëm jashtë ndërtesës.
Tualet me shpëlarje jashtë njësisë banesore, por në ndërtesë	Tualeti me shpëlarje ekzistonte në ndërtesë, por jashtë njësisë banesore. Tualeti mund të jetë i përbashkët për banesat e të njëjtës ndërtesë.
Ujësjellësi brenda ndërtesës por jashtë banesës	Qasja në ujë ndodhet jashtë njësisë së banimit dhe mund të ndahet me banesa të tjera brenda ndërtesës.
Ujësjellësi jashtë ndërtesës	Qasje në ujë vetëm jashtë ndërtesës.
Ujësjellësi nga burime jo-publike	Ekziston ujësjellësi, por nuk shpërndahet nga skemat e komunitetit. Në këtë rast uji pompohet në shtëpi përmes një tubi në pus (në zonat rurale) apo përmes ujëvarave natyrore (në zonat malore)
Ujësjellësi nga shërbimet publike	Ekziston ujësjellësi dhe shpërndahet nga ofruesit e shërbimeve (sistemi ujësjellësit komunal).
Viti i ndërtimit të ndërtesës	Viti i përfundimit të ndërtesës ose viti në të cilin janë përfunduar dryshimet e mëdha në konstruksion, nëse ka pas të tilla.

I. HYRJE

Profili Komunal i Banimit është hartuar me fokus të qartë në ofrimin e një analize gjithëpërfshirëse të të dhënave e cila përshkruan nevojat karakteristike të banimit dhe përbalueshmërinë financiare të Komunës së Gjilanit në krahasim me Kosovën. Ai identifikon trendët kryesore me të cilat ballafaqohet komuna aktualisht dhe ato që ka gjasa të vazhdojnë në të ardhmen. Për më tepër, profili i banimit përfshin një sërë aktivitete hulumtuese, përfshirë analizën statistikore të të dhënave, dhe një shqyrtim të literaturës dhe raporteve përkatëse. Profili ofron të dhëna për nevojat aktuale të banimit në komunën e Gjilanit, me qëllim të ofrimit të elementeve strategjike që lidhin profilin me përgatitjen e programit 3-vjeçar të banimit që kërkohet ligjërisht dhe një hap drejt zhvillimit të Politikës dhe Strategjisë komunale të banimit. Profili i banimit është një pilot projekt dhe është parashikuar të mund të aplikohet edhe nga komunat tjera në Kosovë.

Profili fillon me një përmbledhje të fondit ekzistues të banimit, pastaj shqyrton veprimtarinë e banimit gjatë dekadës së kaluar. Pastaj, paraqet numrin dhe karakteristikat e ekonomive familjare, të përcjellura me të dhënat mbi të ardhurat e ekonomive familjare, vlerësimin e nevojave të banimit, vlerësimin e kostos së banimit dhe përbalueshmërinë financiare.

Në mënyrë të veçantë, dokumenti i profilit të banimit ka për qëllim:

- Të vlerësojë situatën aktuale të banimit si dhe nevojat e banimit dhe përbalueshmërinë financiare;
- Të sigurojë një dokument mbi banimin që ofron elementet kryesore të cilat nevojiten për hartimin e politikave.

Banimi është një pjesë e rëndësishme e planifikimit hapësinor, duke pasur parasysh se banimi zë një sipërfaqe të tokës dhe kështu përmban një komponent të dimensionit hapësinor. Mënyra në të cilën zhvillohet banimi në kuptim të llojit dhe madhësisë dhe lokacionit ku ai zhvillohet, ndikon në gjëra të tjera të tilla si arsim, shëndetësi, infrastrukturë, punësim dhe mirëqenie sociale në përgjithësi.

Në dy dekadat e fundit në Kosovë ka ndodhur një numër i zhvillimeve të rëndësishme që kanë formësuar dinamikën urbane dhe banimin në mënyra të ndryshme. Përparimet në transport dhe teknologji e bëjnë jetën më të lehtë dhe e përmirësojnë rritjen ekonomike nga njëra anë, ndërsa në anën tjetër ato krijojnë mundësi për të jetuar më larg nga vendi i punës apo edhe për të punuar nga shtëpia.

Veçanërisht, pas konfliktit të vitit 1999, kur Kosova u bë vend i zhvillimit të shpejtë për kthim të menjëhershëm ekonomik, shumë qytete kanë ndryshuar pamjen e tyre përmes investimeve në pasuri të paluajtshme, me një numër në rritje të pronarëve të njësive të banimit. Në mungesë të politikave të banimit dhe masave të fuqishme të kontrollit të planifikimit, ndryshimit të shkallës së rritjes së popullsisë së bashku me ndryshimin e trendit të jetesës kanë çuar në zhvillimin e njësive joformale / të paligjshme/ të paplanifikuara të banimit.

Akterët kyç në zhvillimin e banimit deri tani kanë qenë zhvilluesit privatë/investitorët e banimit, ku pjesa më e madhe e sigurimit të banimit nga zhvilluesit privatë/investitorët e banimit është ofruar si njësi banimi për shitje; dhe nga persona individual për shfrytëzim personal.

Rëndësia e banimit tani është duke u pranuar dhe lidhjet mes tregut të banimit dhe ekonomisë së gjerë janë duke u parë si të një rëndësie të madhe. Për më tepër, është pranuar se banimi mund të rrisë pasurinë por edhe mund të gjeneroj barazi, prandaj, përfshirja e fushës së banimit në planifikimin hapësinor shihet si një rrugë e zhvillimit të mëtutjeshëm. Në kuadër të këtyre ndryshimeve dhe dinamikave, ne duhet të shikojmë në çështjet e qëndrueshmërisë së banimit nga perspektiva teknologjike dhe politike me plotësimin e efikasitetit, barazisë, dhe ekologjisë, të cilat në ditët e sotme janë bërë domosdoshmëri. Në kuadër të këtij sfondi, nëpërmjet zhvillimit të kornizës ligjore për sektorin e banimit në nivelin qendror, Ligjit nr. 03-L-164 për Financimin e Programeve të Veçanta të Banimit, janë bërë përpjekjet e para drejt zhvillimit të planifikuar të banimit. Rrjedhimisht, nga të gjitha komunat në Kosovë është kërkuar të përgatisin programe 3-vjeçare të banimit social.

Me qëllim të mbështetjes së komunës në përgatitjen e programeve të banimit social, është më se e nevojshme që së pari të përgatitet Profili Komunal i Banimit. Procesi i profilizimit do të shërbejë si një katalizator për zhvillimin e planifikuar të banimit, i cili do të ndihmojë në vendim-marrje dhe hartimin e politikave në planifikimin ekonomik, social dhe hapësinor; dhe gjithashtu kontribuon në përgatitjen e programeve të banimit social në nivel lokal.

Prandaj, UN-Habitati /MuSPP po mbështet Komunën e Gjilanit në hartimin Profilit Komunal të Banimit si një pilot projekt, duke u fokusuar kryesisht në vlerësimin e situatës aktuale të banimit, vlerësimin e nevojave për banim dhe përbalueshmërisë financiare, dhe në mbledhjen dhe analizimin e informatave të nevojshme për mbështetjen e përpilimit të Strategjisë Komunale të Banimit.

II. KONTEKSTI I KOMUNËS SË GJILANIT

Kjo pjesë përpiqet të përcaktojë temat kyçe që lidhen me gjendjen socio-ekonomike dhe demografike në Komunën e Gjilanit.

Komuna e Gjilanit gjendet në pjesën juglindore të Kosovës, rajoni i Anamoravës me sipërfaqe prej 392 km²; komuna ka 42 zona kadastrale me Gjilanin si qendër administrative. Pozita e mirë gjeografike i mundëson lidhje të mira me qendrat tjera të Kosovës dhe të rajonit, në të njëjtën kohë ia mundëson që të klasifikohet si një qendër e rëndësishme në trekëndëshin Gjilan-Preshevë-Kumanovë.

Shifrat më të fundit flasin për një popullsi prej rreth 90,17021 në 17,115 ekonomi familjare, me një dendësi të popullsisë prej 230 banorë për km², më e lartë se niveli mesatar i vendit (163 persona për km²). Komuna ka 23,319 njësi banimi me hapësirë mesatare banimi prej 13,8 m² për kokë banori, ngjashëm me nivelin mesatar të vendit (13,3 m² për kokë banori). Më shumë se gjysma e popullsisë, pra 60% e banorëve jetojnë në zonën urbane, ndërsa 40% në zonën rurale. Komuna e Gjilanit është kryesisht e banueshme sa i përket karakterit të saj, por ka edhe zona të konsiderueshme të tokës industriale përreth qendrës së qytetit të Gjilanit.

Harta 1. Pozita gjeografike e komunës së Gjilanit



¹ Regjistrimi i popullsisë 2011, ASK

Lidhur me aspektin socio-demografik, Komuna ka një popullsi kryesisht shqiptare e cila përbën 97.3% të popullsisë së përgjithshme të komunës (Regjistrimi i popullsisë 2011). Popullsia është kryesisht e re, rreth 44.6% e popullsisë është nën moshën 25 vjeçare dhe vetëm 7.2% e popullsisë së përgjithshme është e moshës 65 dhe mbi.

Fuqia punëtore përfaqëson 67% të popullsisë (60,160 banor të moshës 15-64); nga kjo, vetëm 48% janë ekonomikisht aktiv. Komuna e Gjilanit ka një shkallë të lartë papunësie prej 46%, veçanërisht në mesin e të rinjve dhe grave (vetëm 26% e femrave janë të punësuar). Punësimi në shërbimin publik përbën një të katërtën e punësimit të përgjithshëm lokal brenda rajonit.

Të ardhurat nga punësimi janë shumë të ulëta me vetëm 21%. Ekziston një shkallë e lartë e varësisë nga të ardhurat e personave të tjerë me mbi 55% të banorëve të varur, nga ana tjetër varësia nga të ardhurat nga remitencat dhe ndihmat sociale përfshinë përkatesisht 6% dhe 5% të banorëve. Sipas vlerësimeve 18% e popullsisë jeton në varfëri, ndërsa 3,6% e popullsisë jeton në varfëri të skajshme (varfëria e përgjithshme e Kosovës 34.5% - varfëria e skajshme 12.1%)².

Në aspektin e arsimit dhe aftësive në kuadër të komunës, ekziston një përqindje e lartë e popullsisë së moshës 15-64 pa kualifikime (49.2%) më e lartë se mesatarja në nivel vendi prej (45.2%)³. Përqindja e banorëve të komunës me kualifikim të nivelit (bachelor) është 5,8%, që është pak më i lartë në krahasim me mesataren e vendit (5.3%), dhe vetëm 0,5% e banorëve janë me nivel master. Ekziston një lidhje e fortë midis niveleve arsimore/të aftësive dhe potencialit të fitimit si dhe numrit të ekonomive familjare në varfëri. Komuna e Gjilanit përballet me nivel të ulët të të ardhurave, me të ardhura mesatare mujore prej 275€ për person (të dhënat e të ardhurave janë për rajonin e Gjilanit); megjithatë kjo është më e lartë se të ardhurat mesatare në nivel vendi prej 225 € në muaj.

Në aspektin ekonomik, Komuna e Gjilanit ka kohë që është e lidhur me industrinë e prodhimit, veçanërisht tekstilit, duhanit, baterive, radiatorëve dhe pajisjeve për ngrohje, mjeteve dhe aparateve elektrike. Prania e këtyre fabrikave ka ofruar një trashëgimi të fuqishme industriale dhe ka siguruar punësim për shumicën dërmuese të fuqisë punëtore lokale. Megjithatë, si pasojë e procesit të de-industrializimit të ekonomisë kosovare gjatë viteve 1990, dhe shkatërrimit të shkaktuar nga konflikti i vitit 1999, shumica, nëse jo të gjitha, fabrikat kanë pushuar së funksionuari, ose në disa raste pushuar së ekzistuari.⁴ Për më shumë, shfrytëzimi dhe administrimi i pamjaftueshëm i këtyre kapaciteteve gjatë 15 viteve të fundit dhe procesi kompleks i privatizimit kanë bërë që shumica e këtyre fabrikave të punojnë me kapacitet të kufizuar ose kanë ndaluar prodhimin e tyre.

Aktualisht, ekonomia e komunës është kryesisht e bazuar në shërbime, ndërtim, tregti, kompanitë e vogla të prodhimit dhe transport të mallrave dhe njerëzve. Përveç kësaj, sektori bankar është duke u zhvilluar me shpejtësi në vitet e fundit. Industria e ndërtimit është pjesë integrale e ekonomisë lokale dhe gjenerator me i madh lokal i vendeve të punës.

Rimëkëmbja e prodhimit industrial është jetike për rritjen ekonomike lokale në Komunën e Gjilanit; kjo përfshin zhvillimin e vazhdueshëm lokal ekonomik përmes procesit të privatizimit, zhvillimin e ndërmarrjeve të vogla dhe të mesme (NVM-të) me fokus në prodhimin dhe krijimin e ambientit të favorshëm për tërheqjen e më shumë investimeve të huaja direkte.⁵

² Varfëria në konsum në Republikën e Kosovës në vitin 2009 (Maj 2013, ASK)

⁴ Varfëria në konsum në Republikën e Kosovës në vitin 2009 (Maj 2013, ASK . 158)

⁴ Strategjia e Zhvillimit Rajonal për Rajonin Ekonomik Lindje, 2010-2013

⁵ Plani Zhvillimor Komunal i Gjilanit, 2006-2015 +

III. METODOLOGJIA

3.1 MBLEDHJA DHE ANALIZA E TË DHËNAVE

Profili i banimit grumbullon të dhëna nga disa burime për të siguruar njohuri dhe për të kuptuar më mirë gjendjen e sektorit të banimit, me fokus të veçantë në vlerësimin e nevojave dhe përballueshmërisë financiare në Komunën e Gjilanit. Si pikënisje është bërë hulumtimi i të gjitha të dhënave të gatshme përkatëse statistikore, legjislacionit dhe dokumenteve të tjera të lidhura me banimin me qëllim të të kuptuarit të gjendjes së banimit në Kosovë, mjedisit ligjor dhe disponueshmërisë së të dhënave që lidhen me sektorin e banimit.

Profili kryesisht është bazuar në të dhënat ekzistuese të publikuara nga regjistrimi i popullsisë në Kosovë në vitin 2011 dhe burimeve të tjera të të dhënave mbi banimin në dispozicion në komunë. Pasi që janë identifikuar mangësi në qartësinë dhe besueshmërinë e të dhënave sekondare, të dhënat primare është dashur të merren përmes fokus grupeve, diskutimeve gjysmë të strukturuar dhe takimeve me palët përkatëse të interesit në kuadër të sektorit të banimit. Nëse të dhënat cilësore të mbledhura nuk kanë ndihmuar, përcaktimi i informatave të ndryshme është bërë duke i krahasuar me të dhënat sasiore dhe analizat nga regjistrimi i popullsisë që kanë japë një pasqyrë më të plotë të sektorit të banimit.

Të dhënat nga regjistrimi i popullsisë i vitit 2011 janë përdorur për të përcaktuar kuotën në lidhje me aspektin socio-demografik, statusin e punësimit dhe nivelin e të ardhurave, numrin dhe karakteristikat e njësisve të banimit, numrin dhe karakteristikat e ekonomive familjare. Me qëllim që të merren informata të besueshme, janë krahasuar të dhëna të ndryshme.

Duke konsideruar planifikimin për nevojat e ardhshme të banimit, janë bërë përpjekje për përcaktimin e bashkëveprimit mes kërkesës së parashikuar dhe të asaj se si mund të përmbushet kjo kërkesë me rritjen e sigurimit të banimit. Megjithatë, qëllimi nuk ishte për të bërë vlerësim të plotë të nevojave dhe të tregut të banimit.

Informatat mbi profilin janë një përmbledhje e të dhënave primare dhe sekondare. Të dhënat sekondare rrjedhin nga burimet vijuese të të dhënave:

- Regjistrimi i popullsisë i vitit 2011
- Raporti i të dhënave mbi varfërinë në konsum në Republikën e Kosovës, 2013
- Indeksi i varfërisë, Kosovë 2011
- Të dhënat mbi Pagesat për Personat me Aftësi të Kufizuara
- Komuna e Gjilanit, të dhënat e kërkuesve të asistencës sociale
- Baza e të dhënave në Zyrën Komonale për Komunitete dhe Kthim (ZKKK)
- Baza e të dhënave për leje ndërtimore (Komuna e Gjilanit)

Të dhënat primare rrjedhin nga burimet e mëposhtme:

- Takimi i fokus grupit të palëve të interesit/akterëve me një varg organizatash të interesuara, duke përfshirë edhe drejtoritë komunale dhe organizatat partnere, zhvilluesit/investitorët e banimit, sektorin bankar, agjentët për patundshmëri dhe OJQ-të
- Intervistat sy më sy me zyrtarët komunalë

Ky profil është një dokument me karakter pjesëmarrës. Të dhënat për secilën pjesë janë mbledhur nga stafi komunal me mbështetjen e MuSPP-it. Ata kanë qenë të pajisur me një numër prezantimesh se si përpilohet profili i banimit në mënyrë që hulumtimi dhe përpilimi së bashku të përfaqësojnë procesin e ndërtimit të kapaciteteve për personelin e Komunës së Gjilanit.

3.2. ANALIZA E AKTERËVE TË INTERESIT

Banimi është një nevojë themelore e njeriut dhe një çështje shumë personale; çdo njëri ka nevoja të ndryshme, si dhe shumë prej tyre përballen me sfida për qasje adekuate në banim. Si rezultat, profili i banimit nuk mund të reduktohet lehtë vetëm në fakte dhe shifra. Prandaj, kontributi i akterëve është i nevojshëm për marrje të njohurive nga perspektiva të ndryshme rreth sfidave dhe mundësive të lidhura me banimin në Gjilan. Akterët kryesorë përfshijnë të gjitha nivelet e qeverisjes - ata janë të shumtë dhe veprojnë në ndërlikohet komplekse në sektorin e banimit dhe kanë interes në përmirësimin e këtij sektori.

Autoritetet qendrore dhe lokale janë përgjegjëse për krijimin e politikave përmes të cilave ata luajnë një rol kyç në shtytjen e përpjekjeve të përgjithshme vendore drejt një ofrimi më të mirë të banimit.

Departamenti i Planifikimit Hapësinor, Ndërtimit dhe Banimit në MMPH është organi qendror përgjegjës për hartimin e ligjeve dhe ofrimin e politikave të zbatimit të banimit. Përmes monitorimit dhe analizimit të fushave brenda përgjegjësive të veta, departamenti përgatit dhe propozon strategji, programe dhe masa në nivel vendi të banimit të nevojshme për përmirësimin e gjendjes në fushën e banimit dhe ndërtimit si dhe siguron zbatimin e masave dhe të fondeve buxhetore për programet përkatëse.

Ministria e Financave menaxhon dimensionet ekonomike të zhvillimit, si dhe aspektet financiare që lidhen me sektorin e banimit, duke përfshirë edhe miratimin e fondeve për programet e banimit social.

Ministria për Komunitete dhe Kthim promovon dhe krijon kushte për të kthyerit në bazë të të drejtave për kthim; gjithashtu siguron që politikat qendrore dhe komunale të përfshijnë dispozita për mbrojtjen e të drejtave të komuniteteve, përfshirë mbështetjen për banim dhe të drejtat pronësore. Ajo gjithashtu siguron fonde për ndërtimin e shtëpive për të kthyerit.

Agjencia Kadastrale është baza kryesore për Sistemin e Administrimit të Tokës (SAT) që siguron të dhëna të integruara gjeo-hapësinore; ajo siguron identifikimin unik të secilës parcelë toke (lokacionin, formën dhe kufijtë); organi qendror përgjegjës për kadastrë është Agjencia Kadastrale e Kosovës. Zyrat komunale kadastrale bëjnë regjistrimin kadastral të pronës në bazë të kontratave të transaksioneve, vendimeve të gjykatave etj, me kërkesë të palëve, mundësojnë nënndarjen e parcelave, hipotekave, pasurive të paluajtshme, duke përdorur incizimet kadastrale dhe hartat, bëjnë regjistrimin e pronave, tatimet në pronë, të drejtën e shfrytëzimit - me qira për 99 vjet, dhe shërbime të tjera të përcaktuara me kornizën ligjore.

Autoritetet lokale mbajnë regjistrat dhe bazën e të dhënave të sektorit të banimit, profilizimin dhe vlerësimin e nevojave për të cilat në përputhje me politikën në nivel vendi ata janë përgjegjës për hartimin dokumenteve lokale të planifikimit për zhvillimin e banimit, strategjitë dhe politikat lokale të banimit si dhe udhëzimet e banimit në përgjithësi; përmes të cilave ata komunikojnë dhe japin informacion banorëve në nivel lokal dhe ofrojnë ndihmë/asistencë prioritare për banim

të varfërve. Në Gjiilan, në kuadër të Drejtorisë së Shërbimeve Publike është themeluar një ekip i banimit i përbërë prej dy zyrtarëve. Ekipi për banim është përgjegjës për kryerjen e aktiviteteve ditore në lidhje me menaxhimin dhe mirëmbajtjen e hapësirës së përbashkët të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi të ndërtuara gjatë sistemit socialist të ish Jugosllavisë dhe mirëmbajtjen dhe menaxhimin e njësisë ekzistuese të banimit social, duke përfshirë mbledhjen e qirasë, taksës për shërbime dhe menaxhimin të shfrytëzimit. Ky ekip gjithashtu bën vlerësimin e rrezikshmërisë së njësisë të banimit, sipas nevojës dhe përgjigjen në situata të fatkeqësive dhe emergjencave.

Aktualisht zhvillimi i banimit është duke u diktuar nga oferta dhe kërkesa në sektorin privat me zhvilluesit/investitorët si forcë kryesore shtytëse dhe përfituese. Për këtë arsye, ndërtuesit dhe/ose zhvilluesit privat dhe publik të banimit mund të ofrojnë informacion mbi trendët dhe sfidat në tregun e banimit. Në përgjithësi, sektori privat ka për detyrë të përmbush nevojat e sektorit të banimit në mënyrë efikase pasi që ai vetë është prezent në treg. Kjo do të thotë cilësi më të mirë me çmimin më të ulët të mundshëm. Megjithatë, në qoftë se çmimi për banim për grupe të caktuara në shoqëri është shumë i lartë atëherë çmimi mund të bjerë vetëm përmes kontributit të qeverisë.

Ofruesit e shërbimeve financiare të lidhura me banimin (Bankat) ofrojnë fonde për zhvilluesit/investitorët e banimit, hipoteka për blerësit potencial të shtëpive, dhe kredi për përmirësime/renovime të shtëpive, duke përfshirë eficiencën e energjisë. Duke pasur parasysh situatën e tanishme ekonomike dhe pasiguritë, ekziston një përgjegjësi e veçantë për sektorin financiar në kuptim të kreativitetit në lidhje me atë se si mund të përmbushen këto paqartësi.

Grupi më i dukshëm, por më kompleks i akterëve të banimit përbëhet nga shfrytëzuesit dhe pronarët e pronave; ata janë pranuesit final të produktit të banimit, por në shumë raste ata i ndërtojnë njësitë e banimit (formale dhe joformale) për nevojat e tyre.

Agjentët për patundshmëri angazhohen në marketingun e njësisë të banimit në dispozicion. Ata aranzhojnë shitjen, qiramarrjen ose menaxhimin e njësisë të banimit në dispozicion; kështu që ata mund të japin të dhëna dhe shifra mbi dinamikën aktuale të tregut të banimit, të cilat ndihmojnë për të përcaktuar koston e banimit në zonën lokale.

Organizatat Jo-Qeveritare (OJQ-të) - në Gjiilan ekziston një organizatë bamirëse që ofron strehim alternativ të përkohshëm për gratë dhe fëmijët viktimë të dhunës. OJQ-ja ndërmjetëson në mes të klientëve dhe komunës deri në masën që klientët në nevojë urgjente mund të referohen për banim social.

3.3.KUFIZIMET E METODOLOGJISË

Një nga kufizimet kryesore në lidhje me këtë studim është mungesa e një analize krahasuese të gjendjes së banimit/standardit, nevojave dhe mundësive ekzistuese për grupet socio-ekonomike dhe grupet zotëruese të banimit. Kur është fjala për karakteristikat e ekonomive familjare, regjistrimi i popullsisë ofron të dhëna të kufizuara p.sh, mbi ekonominë familjare me gjenerata. Përpos kësaj, raporti për projeksionin e popullsisë nuk ofron vlerësime për komunat. Dhe kufizimet e tjera të lidhura me mungesën e standardeve të përcaktuara për banim të përshtatshëm. Në fund, PKB-ja duhet të pasurohet edhe me informata dhe analiza të mëtejshme në lidhje me disponueshmërinë e tokës, tokës së lirë për shfrytëzim të përzier dhe banim (sipas PZHK-së dhe trendëve aktuale), tokës në pronësi të Komunës që mund të shfrytëzohet për banim social ose zhvillime tjera të banimit.

IV. KORNIZA LIGJORE DHE POLITIKAT PËR BANIM

Kjo pjesë jep një përmbledhje të legjislacionit kyç dhe politikave zhvillimore që paraqesin bazën për përpilimin e Profilit Komunal të Banimit (PKB). PKB-ja është hartuar në kohën kur një pjesë e legjislacionit është prezantuar në nivel qendror që do të ndikojë në mënyrën e zhvillimit të politikave të banimit, fillimisht Ligji Nr. 03 / L-164 për Financimin e Programeve të Veçanta të Banimit dhe legjislacioni sekondar në hartim e sipër, veçanërisht për hartimin, zbatimin dhe monitorimin e dokumenteve të planifikimit hapësinor.

4.1. KORNIZA LIGJORE DHE POLITIKAT KOMBËTARE

Edhe pse, Ligji për Planifikimin Hapësinor ka për qëllim krijimin e kushteve për zhvillimin e balancuar ekonomik, social dhe hapësinor dhe promovimin e përmirësimit të cilësisë së kushteve të jetesës, si dhe rritjen e qëndrueshme të banimit, mbetet ende për t'u bërë në prezantimin e një legjislacioni dhe politike të dedikuar për banim.

Plani Hapësinor i Kosovës (PHK) 2010-2020 + - është dokumenti kryesor i planifikimit hapësinor që përbëhet nga politika dhe strategji shumë-sektoriale me rëndësi hapësinore ku banimi luan një rol vendimtar. Bazuar në vlerësimin e ofruar nga ky plan, ekziston sipërfaqe banimi prej 18,65 m2 për kokë banori ndërsa madhësia mesatare e familjes është 6.5 anëtarë për familje. Plani raporton se 93,7% e sipërfaqes ekzistuese të banimit është i zënë me banim individual dhe 6,23% nga banimi kolektiv. Sigurimi i sipërfaqes së mjaftueshme të banimit është një nga sfidat kryesore të identifikuara nga PHK-ja.

Baza për partneritetin publiko-privat për ofrimin e shërbimeve publike dhe/ose infrastrukturës publike në tërë sektorët ekonomik dhe social, përfshirë zhvillimet e banimit, është përcaktuar me Ligjin për Partneritetin Publiko-Privat; edhe pse, nuk ka ndonjë dëshmi domethënëse të partneritetit të tillë në sektorin e banimit. Me një zgjerim/zhvillim shumë pasiv të fondit publik të banimit – fondi i banimit, siç është raportuar në PHK, është duke u zgjeruar kryesisht nga sektori privat; dhe shpesh karakterizohet me parregullsi dhe mungesë të kriterëve. Plani gjithashtu identifikon problemet dhe potencialet në sektorin e banimit.

Problemet kryesore:

- Mungesa e ligjeve dhe rregulloreve në sektorin e banimit
- Mungesa e politikave dhe strategjive për banim në nivel vendi
- Mungesa e harmonizimit të nevojave për banim në raport me kërkesën
- Menaxhimi dhe mirëmbajtja e dobët e ndërtesave të banimit kolektiv
- Mungesa e sektorëve të banimit në komuna
- Sigurimi i banimit të përshtatshëm (social dhe të përballueshme) për familjet me të ardhura të ulëta dhe familjet tjera
- Mungesa e Fondit të Banimit në nivel vendi
- Vendbanimet joformale, brenda dhe jashtë zonave urbane.
- Rritja e banimit përgjatë rrugëve; shfrytëzimi joracional i hapësirës; lidhja ndërmjet banimit individual dhe kolektiv në zonat urbane.

Potencialet:

- Hartimi i Ligjit për Banim
- Politikat për banim dhe zhvillim urban
- Rritja e banimit për t'i përmbushur kërkesat
- Interesi i sektorit privat për investime

Në dekadën e fundit, përpjekjet për përcaktimin e një bazë ligjore për sektorin e banimit janë bërë përmes Ligjit për Financimit e Programeve të Veçanta të Banimit (Ligji Nr. 03/L-164) dhe aktet nënligjore përcjellëse të këtij Ligji. Ligji Nr. 03/L-164 parasheh mundësitë për krijimin e banimit të qëndrueshëm për familjet apo individët për të cilat banimi i tregut të lirë nuk është i përballueshëm, duke përdorur mënyrën e financimit të përgatitjes së programeve të veçanta të banimit, si dhe përcaktimin e përfituesve.

Ai i përcakton në mënyrë eksplicite skemat publike të banimit me qira në tri opsione të përgjithshme - programe: të ndërtuara rishtas, në pronësi komunale; apartamente ekzistuese në pronësi private, të ofruara me qira me kushtet e tregut subjekt i subvencioneve për ekonomitë familjare ("bonus banimi"); renovimit ose adaptimit të njësisve tjera të banimit në pronësi të komunës. Ai më tej themelon Këshillin Qendror për Banimi 6, për të udhëhequr politikën e banimit social në nivel vendi dhe jep detyra MMPH-së a) për të zhvilluar një strategji 3-vjeçare të banimit social në bazë të programeve komunale, b) të planifikojë buxhetet vjetore dhe c) të krijojë një bazë të të dhënave përkatëse për banim, të fokusuar në nevoja, kapacitete dhe shpenzime. Ndërsa, nga komunat kërkohet të identifikohen nevojat, të përpilohen programet e cekura 3-vjeçare të banimit social, sigurohen planet urbane dhe tokat e shfrytëzueshme, zbatimin e projekteve të banimit, menaxhimin dhe mirëmbajtjen e fondit të banimit të ndërtuar/themeluar rishtas.

Përveç këtyre dokumenteve, Ligji Nr. 04/L-134 për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi i përcakton të drejtat, detyrimet dhe përgjegjësitë e pronarëve të njësisë së ndërtesës në lidhje me përdorimin, menaxhimin, mirëmbajtjen e hapësirave dhe pajisjeve të përbashkëta të ndërtesës. Kushtet dhe mënyra e shitjes së banesave në pronësi publike dhe shoqërore me të drejta banesore ose qiradhënie për kohë të pacaktuar, së bashku me pjesët dhe pajisje të përbashkëta të ndërtesës dhe mënyra e përcaktimit të çmimit të shitjes së banesës dhe skadimi i të drejtës banesore rregullohen përmes Ligjit për Shitjen e Banesave për të cilat ekziston e drejta banesore. Ndërsa procedurat e alokimit të pronës së paluajtshme komunale për shfrytëzim; dhe mundësia e alokimit të tyre për raste të veçanta janë të përcaktuara në Ligjin për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Për më tepër, Ligji për Ndërtim dhe Ligjin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje - përcaktojnë procedurat për marrjen e kushteve dhe lejes ndërtimore, si dhe përputhshmërinë me standardet e ndërtimit mbi të cilat lëshohet certifikata e përdorimit si dhe/apo programit për trajtimin e ndërtimeve pa leje të identifikuar në hartën digjitale orto-foto bazuar në incizimin fotografimetrik ajror, të datës 30 gusht 2013.

Rregullimi dhe regjistrimi i tokës është bërë nëpërmjet Sistemit të Administrimit të Tokës (SAT) si pjesë e Agjencisë Kadastrale, ajo ofron të dhëna të integruara gjeo-hapësinore dhe bën identifikimin unik të secilës parcelë të tokës (lokacionin, formën dhe kufijtë). Regjistri i të drejtave të pronave të paluajtshme është mekanizëm për zbatimin dhe vërtetimin e të drejtave mbi pronat e paluajtshme (pronësinë, hipotekën, servitutet dhe të drejtat e përdorimit/shfrytëzimit të pronave shoqërore dhe pronave shtetërore).

⁶ Duhet të përcaktohet nga MMHP-ja

4.2. KORNIZA E POLITIKAVE LOKALE

Ligji Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, iu cakton komunave kompetenca të vetëqeverisjes lokale. Ky ligj përcakton statusin ligjor të komunave, kompetencat e tyre dhe përgjegjësitë për ofrimin e shërbimeve themelore për qytetarët duke përfshirë ofrimin e banimit për më të cënueshmit.

Me rastin e planifikimit të ofrimit të banimit komunal, dy dokumente kryesore duhet marrë parasysh gjatë vlerësimit të popullsisë, punësimit dhe trendëve të infrastrukturës ekonomike që komunat do t'i përjetojnë gjatë 10 viteve të ardhshme, e që janë: Plani Zhvillimor Komunal (PZHK) dhe Plani Zhvillimor Urban (PZHU) 2006-2015 +. Të dyja ofrojnë informacion mbi rritjen e ekonomive familjare dhe numrin e parashikuar të njësive të banimit të nevojshme për të akomoduar rritjen e parashikuar si në kapitullin e PZHK-së mbi banimin "Vlerësimi i kërkesave të banimit për të ardhmen".⁷ Ku:

- Nevojiten 6,000 njësi të reja banimi në qytetin e Gjilanit dhe rreth 8,500 njësi banimi në komunë në tërësi deri në vitin 2020.
- Shkalla e zëvendësimit të njësive të banimit është rreth 0,5% të fondit në vit ose rreth 8 deri në 10% të fondit ekzistues të banimit gjatë pesëmbëdhjetë viteve.
- Sipërfaqja e shfrytëzueshme mesatare për kokë banori do të rritet nga 11 metra katrorë deri rreth 15 metra katror në fund të periudhës së parashikuar.

Ndërsa, kërkesa totale për tokë banimi në Komunën e Gjilanit deri në vitin 2020 është parashikuar të jetë:

- 350 ha sipas një mesatareje prej 100 personave që migrojnë jashtë Komunës së Gjilanit në vit, ose
- 328 ha sipas një mesatareje prej 250 personave që migrojnë jashtë Komunës së Gjilanit në vit⁸.

⁷ Vlerësimi i nevojave të banimit për të ardhmen – PZHK Gjilan (fq. 57-59)

⁸ *Shënim:* Vlefshmëria e vlerësimit për nivelin e parashikuar të rritjes sa i përket banimit dhe ekonomive familjare (të ofruara nga PZHK-ja dhe PZHU-ja) duhet të merren parasysh me kujdes. Pjesërisht për shkak se të dhënat e marra kryesisht nga anketat në kohën kur PZHK / PZHU janë hartuar nuk korrespondojnë me të dhënat zyrtare të siguruar nga ASK-ja dhe në periudhën kohore kur PZHK-ja është hartuar, territori i komunës ishte më i madh në aspektin e territorit dhe numrin e popullsisë. Në vitin 2010, si pjesë e procesit të decentralizimit, komuna e Gjilanit ka humbur territor, 123 km², për qëllim të krijimit të komunave të reja (Novobërdë, Partesh). Duke marrë këtë në konsideratë, propozimet e PZHK-së (elementet e banimit) duhet të konsiderohen me kujdes

V. PASQYRA E TANISHME E BANIMIT NË KOMUNËN E GJILANIT

Ky kapitull shqyrton karakteristikat e banimit dhe kushtet, trendet ekzistuese, kuantitetin dhe llojet e banimit në bazë të të dhënave të disponueshme nga regjistrimi i fundit i popullsisë në vitin 2011. Ky informacion është i dobishëm për të analizuar situatën aktuale të banimit dhe përcaktimin e nevojave të banimit në të ardhmen për Komunën e Gjilanit. Grupi i plotë i të dhënave është dhënë për Gjilanin në seksione, së bashku dhe në krahasim me mesataren kombëtare.

Shënim: ASK-ja ka përdorur shifra (numra) tjerë për analiza të ndryshme të karakteristikave të banimit; prandaj nuk ka harmoni në mes të tabelave të të dhënave të paraqitura në këtë raport.

Përkufizimi i njësisë së banimit e quajtur gjithashtu banesë: është banesa e zakonshme ose vendi jo-i zakonshëm për banim të përhershëm, ku njerëzit janë gjetur duke banuar në kohën e Regjistrimit të Popullsisë.

Përkufizimi i ndërtesës: është çdo strukturë e pavarur që përmban një ose më shumë banesa, dhoma ose hapësira të tjera, që është e mbuluar me kulm dhe e mbyllur me mure, ose e ndarë me mure të brendshme, të cilët zgjaten prej themeleve deri në kulm, qofshin ato të planifikuara për qëllime banimi, bujqësore, komerciale, industriale, kulturore apo edhe për ofrimin e shërbimeve të tjera.

Përkufizimi i banesës së banuar: banesë e banuar nga personat e evidentuar gjatë regjistrimit të popullsisë (një njësi banimi, ku zakonisht jetojnë një ose më shumë persona) pavarësisht se a kanë munguar ose jo, në ditën e Regjistrimit të popullsisë.

Përkufizimi i banesës së pabanuar (zbrazët): nëse nuk ka banorë të përhershëm në kohën e regjistrimit të popullsisë por mund të shërbejë për banim të përhershëm për së paku një person (për shembull banesat e zbrazëta për qiradhënie apo shitje ose banesat e familjeve që jetojnë jashtë vendit, nëse askush nuk jeton në to).⁹

5.1. FONDI I TANISHËM I BANIMIT

Analiza e fondit të banimit shqyrton trendet ekzistuese në aspektin e sasisë dhe vendndodhjes së ndërtesave të banimit. Sipas regjistrimit të popullsisë të vitit 2011, në Gjilan ka pasur 23.319 njësi banimi që përbëjnë 5,7% të njësisë totale të banimit të Kosovës. Nga këto, 62% e njësisë të banimit ishin të vendosura në qendrat urbane (kjo shifër është më e lartë se mesatarja kombëtare për Kosovën 42,6%) dhe 38% gjendeshin në zonat rurale. **Nga numri i përgjithshëm i fondit të banimit, vetëm 16.973 njësi të banimit janë të banuara dhe si të tilla llogariten në analizën e mëtutjeshme të karakteristikave të banimit** ¹⁰.

Regjistrimi i Popullsisë dhe Banesave në e Kosovës 2011, Raporti me të dhëna kryesore

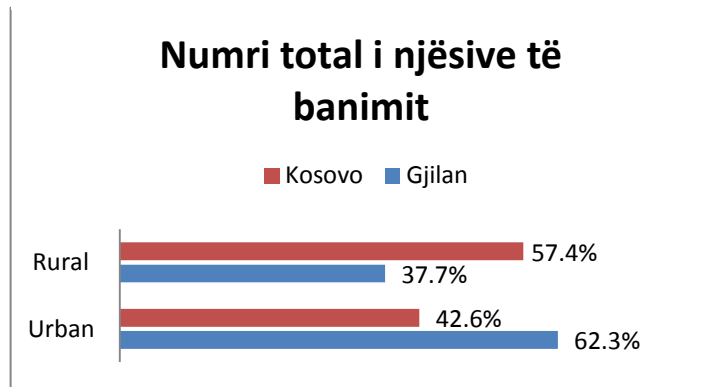
¹⁰ Regjistrimi i popullsisë , 2011, ofron informata mbi karakteristikat e banimit vetëm për stoqet e shfrytëzuara të banesave, në këtë rast për 16973 njësi.

Tabela 1. Numri i njësive të banimit

Numri total i njësive të të banimit		
Gjilan	nr.	%
Urban	14,533	62.3
Rural	8,786	37.7
Totali	23,319	100.0
Kosovë		
	nr.	%
Urban	175,942	42.6
Rural	236,942	57.4
Totali	412,884	100.0

Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Figura 1. Numbri i njësive të banimit



Shumica e njësive të banimit janë të vendosura në zonat qendrore të komunës; me përqendrim më të lartë në qytetin e Gjilanit, e pasuar nga vendbanimet përreth me një shkallë më të ulët të njësive të banimit që ndodhen brenda pjesës lindore të komunës. Koncentrimi më i ulët i njësive të banimit gjendet në pjesën perëndimore të komunës. Harta e mëposhtme jep një pasqyrë të shpërndarjes së banimit brenda komunës.

Harta 2. Shpërndarja e njësive të banimit



Vendbanimi me numër më të lartë të njësive të banimit është Gjilani me 14.533 njësi, i pasuar nga Zhegra me 963 njësi banimi, Livoq i Ulët me 811, Malisheva me 767, Dobërçani me 673 dhe Bresalci me 660 njësi banimi. Zonat kadastrale me numër më të ulët të njësive banesore janë: Lipovica me vetëm 4 njësi të banimit, Inatoci me 11 dhe Dunava me 12 njësi të banimit. Harta e mëposhtme tregon aspektin hapësinor të numrit të njësive të banimit në zonat kadastrale. Numri i njësive të banimit për çdo zonë kadastrale është paraqitur në Aneksin 1.

Harta 3. Njësit e banimit sipas zonave kadastrale



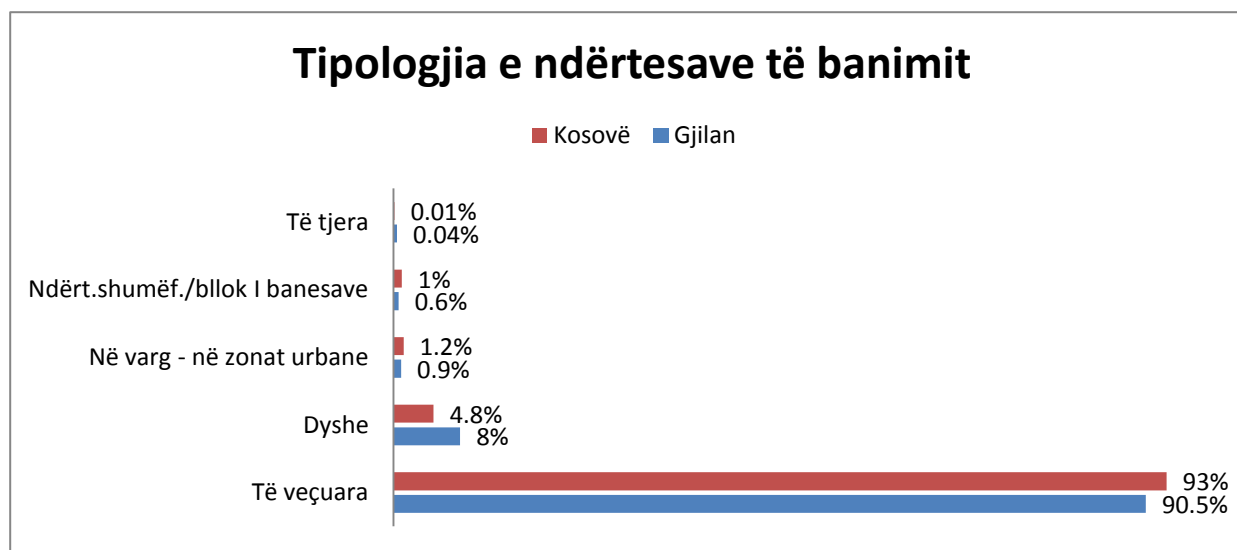
Tipologjia e banimit : Tabela më poshtë tregon tipologjinë aktuale të banimit në kuadër të Komunës së Gjiłanit dhe në nivel të vendit. Lloj-llojshmëria e banimit në komunë është relativisht e ngjashme me atë në nivel vendi. Më të zakonshmet janë shtëpitë familjare të veçuara (shtëpi P + 2) ndërsa shtëpitë dyshe ato në varg duket të jenë lloji më pak i favorizuar i banimit. Ka relativisht pak shtëpi dhe ndërtesa shumëfamiljare në varg. Shumica e llojit të shtëpive të veçuara, gjenden në zonën rurale dhe më pak në zonën sub-urbane, kryesisht në periferi të qendrës së qytetit, ndërsa lloji i banimit shumëfamiljar (ndërtesë shumëbanesore) është i kufizuar kryesisht në qendrën e qytetit të Gjiłanit. Komuna kryesisht karakterizohet si bashkësi me shtëpi familjare të veçuara.

Tabela2. Tipologjia e ndërtesave të banimit

Tipologjia e ndërtesave të Banimit											
	totali	Të veçuara		Dyshe		Në varg		Ndërtesë shumëfamiljare /bllok i banesave		Të tjera	
		nr.	%	nr.	%	nr..	%	nr..	%	nr.	%
Gjilan	14647	13254	90.5	1169	8.0	133	0.9	85	0.6	6	0.04
Urbane	8555	7312	49.9	1035	7.1	123	0.8	82	0.6	3	0.02
Rurale	6092	5942	40.6	134	0.9	10	0.1	3	0.0	3	0.02
		nr.	%	nr.	%	nr.	%	nr.	%	nr.	%
Kosovë	247680	230303	93	11717	4.8	2851	1.2	2520	1.0	289	0.1
Urbane	88165	76642	30.9	7084	2.9	2040	0.8	2245	0.9	154	0.06
Rurale	159515	153661	62.0	4633	1.9	811	0.3	275	0.1	135	0.05

Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Figura 2. Tipologjia



Burimi: Regjistrimi i popullsisë, Ekonomitë familjare dhe banimi, 2011, ASK

Numrat e dhënë në tabelën e mësipërme, paraqesin numrin e ndërtesave të banimit sipas tipologjisë. Varësisht nga tipologjia, ato mund të përfshijnë më shumë se 1 njësi banimi. Për shembull; ndërtesat shumëfamiljare/bloqet e banesave numërohen si ndërtesa, jo si njësi banimi (85 ndërtesa të banimit me 2400 njësi banimi) apo shtëpi tjera me shumë njësi; në përgjithësi, është llogaritur se ka mesatarisht 1,25 njësi banimi për ndërtesë.

Tipologjia e shtëpive të veçuara, është shumë e zakonshme në tërë Kosovën; kjo reflekton kulturën e jetesës dhe aspiratat e popullatës lokale për të jetuar në shtëpi të mëdha të ndara, me sipërfaqe të konsiderueshme të tokës. Ekziston një trend i vazhdueshëm i ndërtimit të shtëpive të tipit të veçuar, kryesisht nga individë privat për nevojat e tyre, dhe deri në një shkallë ndërtesave shumëkatëshe të banimit të tipit të bllokut të banesave që kryesisht ndodhen në qendër të qytetit të Gjilanit.

Pas konfliktit, shkalla e ndërtimit të ndërtesave të banimit ishte në nivelin më të lartë me një total prej 5294 njësi të reja të banimit, gjatë periudhës 2000-2009, dhe paraqet 31% të fondit total. Shkalla e prodhimit ka rënë në mënyrë drastike në vitin 2010 me vetëm 2,1% dhe me 0,2% në vitin 2011. Duke pasur parasysh se regjistrimi ofron të dhëna vetëm deri në vitin 2011, është vështirë të parashikohet kursi i ndërtimit për 2 vitet e fundit, për shkak të aktivitetit të ndërtimeve të paligjshme; megjithatë, duke numëruar vetëm ato me leje të ndërtimit të lëshuara nga Komuna, shkalla e ndërtimit legal ishte rreth 1,5% në 2012 dhe 2.7% në 2013.

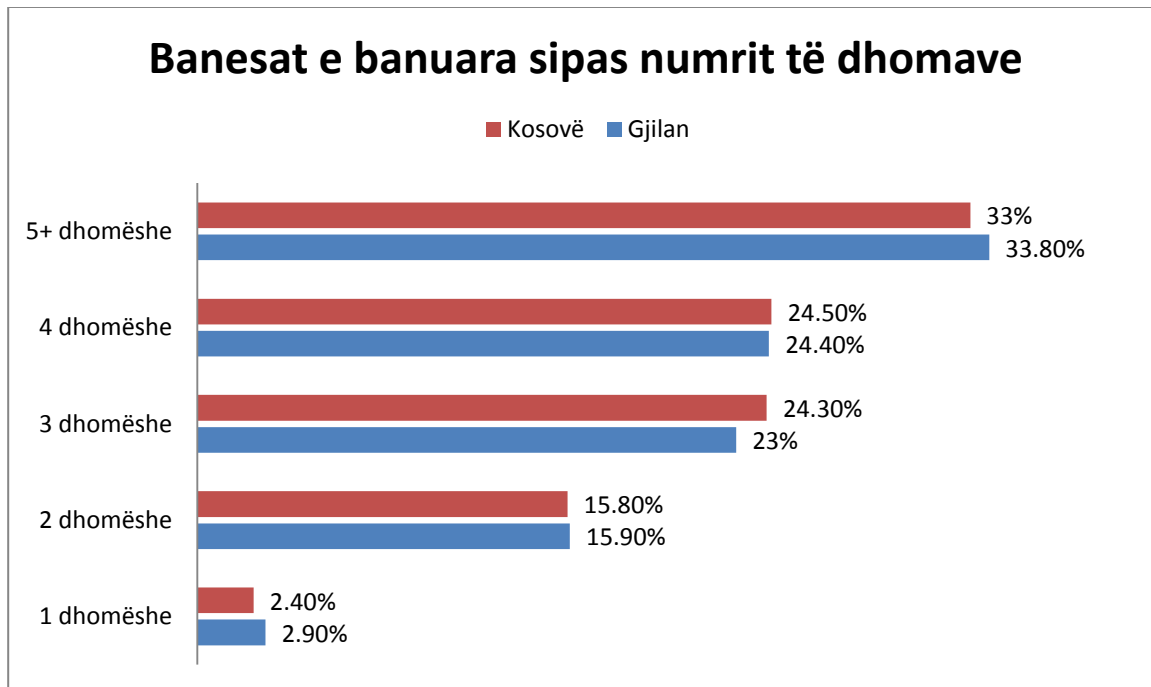
Madhësia e Pronës: Tipar kryesor i madhësisë së njësi të banimit në komunë është përqindja më e lartë e banesave të mëdha, ku më tepër se gjysma e tyre janë të llojit me nga 4 dhe 5 e më tepër dhoma, ngjashëm me shifrat kombëtare; dhe një numër i vogël i banesave ma një dhomë , që janë vetëm 2.9% nga fondi i banesave të banuara.

Tabela3. Madhësia e banesave sipas numrit të dhomave

Banesat e banuara sipas numrit të dhomave				
	Gjilan		Kosovë	
		%		%
Totali i banesave	16973		293078	
1 dhomë	499	2.9	7019	2.4
2 dhoma	2704	15.9	46271	15.8
3 dhoma	3897	23.0	71313	24.3
4 dhoma	4141	24.4	71713	24.5
5 ≥ dhoma	5732	33.8	96762	33.0

Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Figura 3. Madhësia e banesave sipas numrit të dhomave



Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

5.2. PRONËSIA E BANIMIT, ZOTËRIMI DHE SHFRYTËZIMI

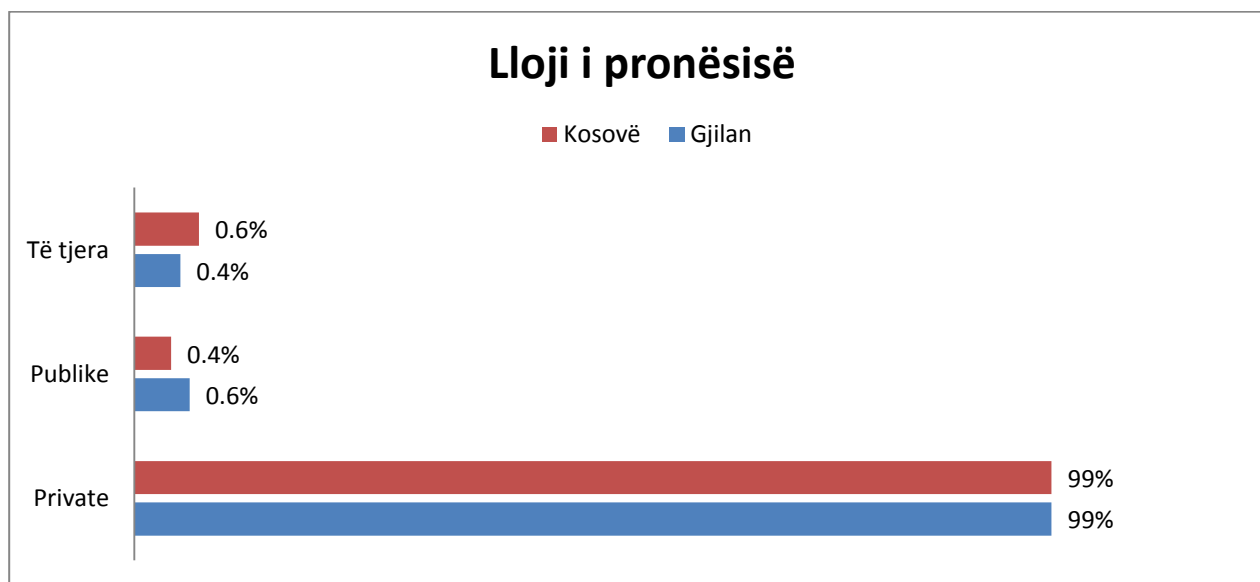
Pronësia: Mesatarja e pronësisë së banesave në komunën e Gjilanit nuk ndryshon shumë prej asaj kombëtare. Në Gjilan 99% e pronave të banimit janë në pronësi private, që është në të njëjtin nivel me mesataren kombëtare (Regjistrimi i Popullsisë 2011). Edhe pse, në Gjilan ka një nivel më të ulët të pronësisë publike të banesave, kjo shifër është pak më e lartë se në shkallë kombëtare (0,6% krahasuar me 0,4%).

Tabela4. Pronësia e banesave

Lokacioni		Banesa me një ose më shumë banues	Lloji i Pronësisë		
			Pronësi Private	Pronësi Publike	Pronësi e llojit tjetër
Gjilan	Nr.	16973	16899	101	95
	%		99	0.6	0.4
Kosovë	Nr.	295935	293188	1246	2101
	%		99	0.4	0.6

Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Figura 4. Lloji i pronësisë



Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Sektori privat i banimit si kontribues kryesor në rritjen e fondit të banimit në Gjilan, shpesh është i paplanifikuar dhe i karakterizuar me parregullsi, për arsye të; mungesës së politikave, strategjisë dhe mungesës së mekanizmave të kontrollit të cilësisë. Pjesa më e madhe e fondit në pronësi private është ndërtuar kryesisht nga ndërtues privat (banesa për shitje) dhe nga individ privatë (banesa për nevojat e tyre) ndërsa sektori publik/banimit social ka qenë shumë pasiv në zgjerimin e fondit të vet për shkak të mungesës së mjeteve financiare në dispozicion.

Zotërimi : Një pjesë e madhe e banorëve të komunës, 94% e tyre, janë banues me zotërim të pronës. Nuk ka të dhëna në dispozicion në lidhje me nivelin e pronave në pronësi të plotë ose me hipotekë. Janë 855 familje (5%) që jetojnë në banesa me qira, mesatare e cila është më e lartë se ajo kombëtare prej 3% të familjeve që janë në zotërim të banesave me qira.

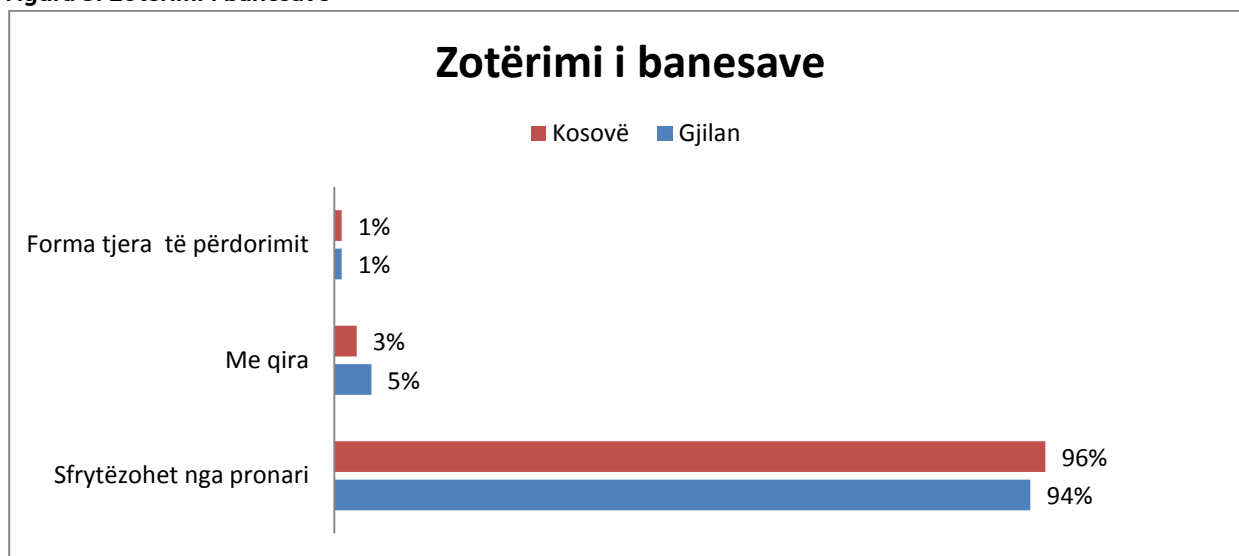
Tabela5. Banesat në zotërim

Banesat në zotërim	Gjilan		Kosovë	
	Numri i familjeve	%	Numri i familjeve	%
Shfrytëzohet nga pronari	16060	94	283789	96
Me qira	855	5	8335	3
Forma tjera të përdorimit	180	1	4411	1

Burimi i të dhënave në tabelë: Regjistrimi i popullsisë, i ekonomive familjare dhe banesave ASK 2011

Shënim mbi tabelën: është e paqartë nëse në shifrat e zotërimit me qira përfshihen ato të komunës (banesa sociale) ose vetëm ato nga tregu privat apo nga të dyjat..

Figura 5. Zotërimi i banesave



Burimi i të dhënave në tabelë: Regjistrimi i popullsisë, i ekonomive familjare dhe banesave ASK 2011

Shfrytëzimi: Regjistrimi i vitit 2011 vlerëson se 16.973 (73%) e njërive të banimit janë të banuara (pak më e lartë se mesatarja kombëtare prej 71%). Raporti i përgjithshëm i pronave të lira (në dispozicion për qira/shitje) përfaqëson 21,4% të fondit total të banesave të Komunës, një shifër pak më e ulët se mesatarja kombëtare (24,2%). Ekziston një pjesë e madhe e pronave të rezervuara për përdorim sezonal, 1249 njësi (5,4%); kjo shifër është pak mbi mesataren kombëtare për Kosovën (4,5%)

Tabela6. Shfrytëzimi i banesave

	Nr. i njësive	Të banuara		Të banuara nga banuesit që nuk numërohen		Të rezervuara për banim sezonal		Të lira(në dispozicion për shitje)		Njësi banimi tjera	
			%		%		%		%		%
Gjilan											
urbane	14533	10678	46	22	0.1	557	2.4	3264	14.0	12	0.05
Rurale	8786	6295	27	70	0.3	692	3.0	1723	7.4	6	0.03
Totali	23319	16973	73	92	0.4	1249	5.4	4987	21.4	18	0.08
Kosovë			%		%		%		%		%
Urbane	175942	126056	31	811	0.2	6584	1.6	4234	1.0	151	0.04
Rurale	236942	176022	43	272	0.1	11966	2.9	57468	13.9	214	0.05
Totali	412884	293078	71	1083	0.3	18550	4.5	99808	24.2	365	0.09

Burimi: Banesat dhe ndërtesat sipas komunave,2013,ASK

Figura 6. Shfrytëzimi i banesave



Burimi: Banesat dhe ndërtesat sipas komunave,2013,ASK

Gjithmonë dhe në çdo kohë do të ketë banesa të lira, si rezultat i natyrshëm i funksionimit të pronësisë së banesave (banesave në pronësi të diasporës) dhe për tregjet me qira (blerje për qiradhënie). Në shumicën e rasteve disa nga njësitë e banimit do të jenë të lira për një afat të shkurtër. Më shqetësuese janë njësitë banesore të lira për një afat më të gjatë, të cilat janë ato që janë të zbrazëta për gjashtë muaj ose më shumë. Një sugjerim nga fokus grupi është se një numër i caktuar i njësive të banimit të deklaruar si të lira nuk duhet konsideruar si të tilla, pasi që ato i përkasin njerëzve të diasporës dhe përdoren dy herë në vit (gjatë pushimeve verore dhe dimërore). Prandaj, është e dobishme të mblidhen dëshmi të mëtejshme për banesat e lira dhe të vlerësohet nëse ato janë të lira për një periudhë afat-gjatë apo afat-shkurtër.

Shkalla e banesave të lira ndryshon në çdo lokacion. Shkalla më e lartë e banesave të lira është në kuadër të qytetit të Gjilanit, ku 3264 banesa janë të lira. Vendbanimet tjera që përballen me një përqindje të lartë të pronave të lira janë Bresalci me 148, Livoqi i Poshtëm me 139 dhe Zhegra me 137 banesa të lira/zbrazëta. Më shumë detaje për shkallën e banesave të zbrazëta për secilin vendbanim janë paraqitur në Shtojcën 2.

Harta e mëposhtme paraqet aspektin hapësinor të vendndodhjes së shumicës së banesave të lira në Komunë.

Harta 4. Njësitë e zbrazëta të banimit



Cilësia e banesave sipas materialit ndërtimor të përdorur: Fokusi i këtij seksioni është cilësia e banesave në Komunë dhe në nivel vendi në aspektin e materialit ndërtimor të përdorur për ndërtimin e mureve të jashtme. Analiza përfshin krahasimin e gjendjes së komunës ndaj mesatares kombëtare, në shifra. Në mënyrë të ngjashme, vlerësimi i përdorimit të materialeve mbizotëruese për ndërtimin e mureve të jashtme ndihmon të kuptojmë gjendjen ekonomike të familjeve.

Analiza krahasuese e materialit mbizotërues të përdorur për ndërtimin e mureve të jashtme në komunë, sipas të dhënave të vitit 2011, tregon se tulla është përdorur në përqindjen më të lartë të banesave (80%), mesatare më e lartë se ajo e Kosovës prej (67%), pasuar nga banesat e ndërtuara me materiale të përziera me tulla dhe gurë (9%), mesatare më e ulët se ajo e Kosovës(19%) për të njëjtën kategori.

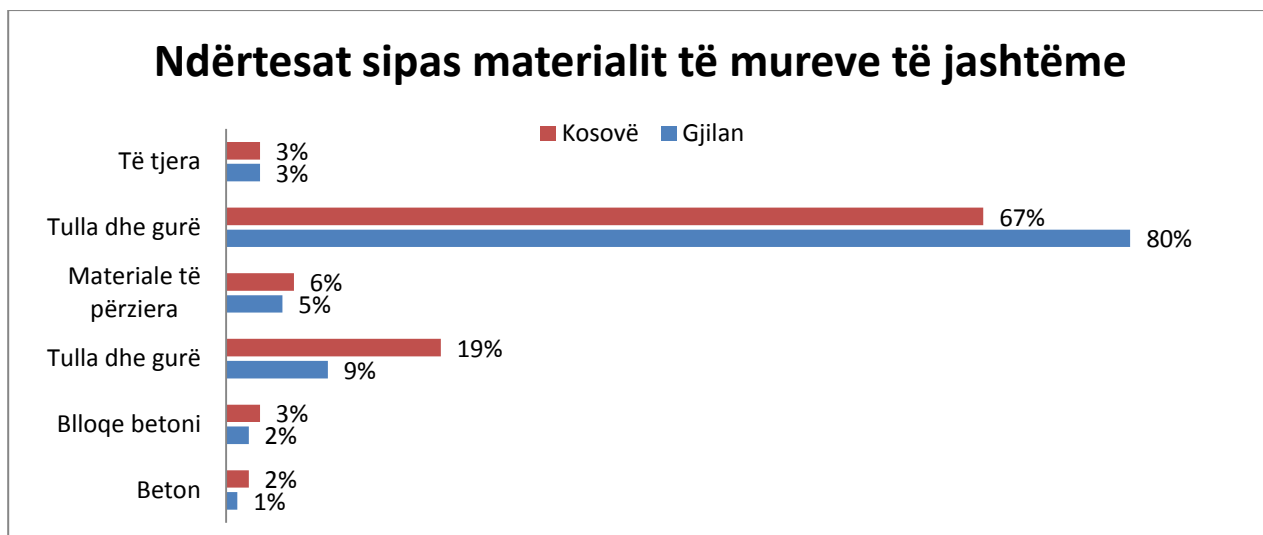
Siç paraqitet në tabelën më poshtë, banesat në Gjilan janë ndërtuar kryesisht me materiale të cilësisë së mirë dhe përqindja tregon se tre materiale mbizotëruese të përdorura në përqindje maksimale për ndërtimin e murit të jashtëm janë; tulla, përzjerje e tullave dhe gurit dhe betoni. Megjithatë, një përqindje e lartë e banesave mbetet e përfunduar pjesërisht (mungojnë izolimet e duhura, suvatimet etj) dhe nuk e mbajnë nxehtësinë.

Tabela7. Materiali ndërtimor

Ndërtesat në baze te materialit të mureve të jashtëm				
	Gjilan		Kosovë	
	Numri	%	Numri	%
Beton	166	1	4965	2
Bloqe betoni	320	2	8055	3
Tulla dhe gurë	1316	9	47938	19
Materiale të përziera	790	5	14046	6
Tulla	11699	80	166381	67
Të tjera	369	3	6564	3

Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Figura 7.Ndërtesat sipas materialit nërtimorë



Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

5.3. NDËRTESTAT E BANIMIT SIPAS PERIUDHËS SË NDËRTIMIT

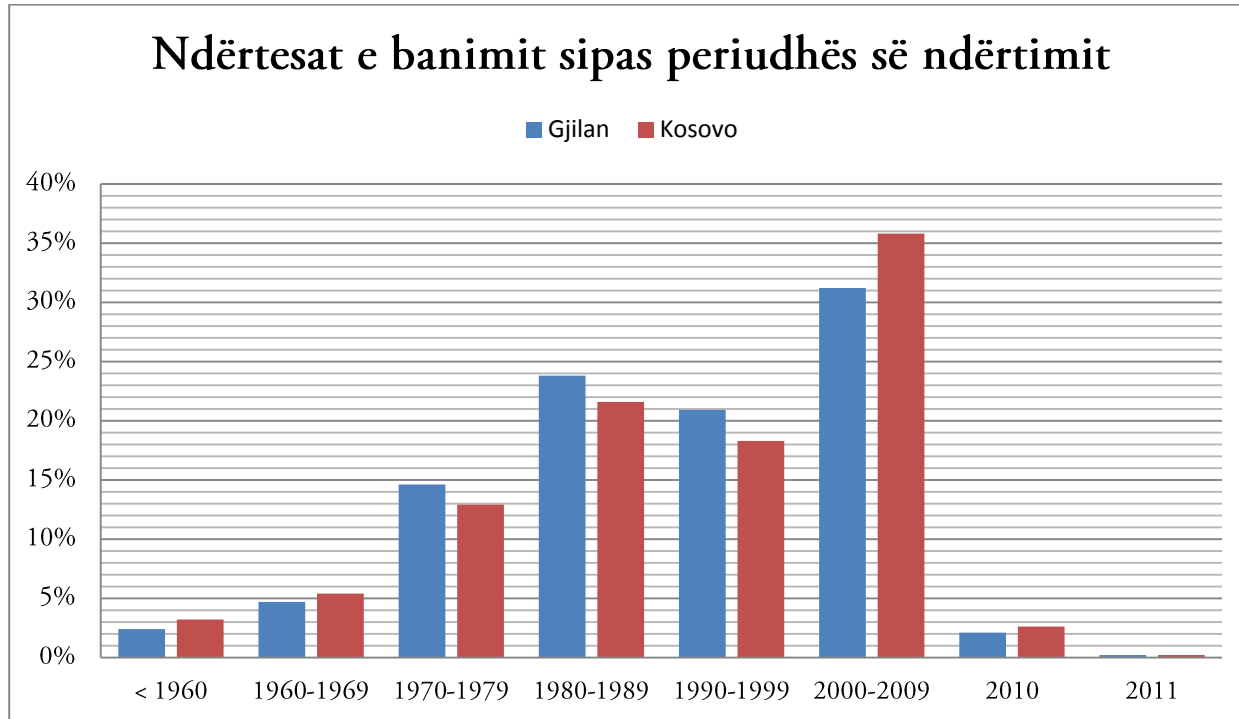
Tabela (8) tregon vjetërsinë e ndërtesave të banimit në Komunën e Gjilanit dhe në Kosovë. Niveli i zhvillimit të sektorit të banimit në Komunën e Gjilanit ka qenë mjaft i qëndrueshëm që nga vitet 1970 dhe 1980 - dekadat ku ndërtimi i ndërtesave të banimit në Gjilan arriti kulmin - me mbi 35% të fondit ekzistues të banimit të ndërtuar gjatë viteve 1970-1980. Kjo është e krahasueshme me mesataren kombëtare, e cila pati nivele të ngjashme të ndërtimit të banesave për të njëjtën periudhë. Pjesa më e madhe e fondit ekzistues të banimit në Gjilan është ndërtuar më vonë. Fondi i banimit, reflekton parametrat zhvillimorë më të fundit (pas konfliktit) në komunë dhe në mbarë vendin. Pas konfliktit, Industria e ndërtimit ka qenë shtytja kryesore në rindërtimin e Komunës me ndërtimin e 5294 banesave të reja në mes 2000- 2009 (31% të fondit total).

Tabela 8. Ndërtesat e banimit sipas periudhës së ndërtimit

	<1960	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010	2011	Totali
Gjilan	414	796	2484	4038	3551	5294	364	32	16973
%	2.4	4.7	14.6	23.8	20.9	31.2	2.1	0.2	
Kosovë	9253	15782	37765	63278	53709	105023	7743	525	293078
%	3.2	5.4	12.9	21.6	18.3	35.8	2.6	0.2	

Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Figura 8. Ndërtesat e banimit sipas periudhës së ndërtimit



Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

5.4. NDËRTESTAT E BANIMIT NË BASHKËPRONËSI, MENAXHIMI DHE MIRËMBAJTJA

Bazuar në informatat nga zyrtarët komunal, janë 45 ndërtesa të banimit në bashkëpronësi duke filluar nga P+4 deri P+12, të përbëra nga 1.500 njësi banimi/ banesa. Këto ndërtesa të banimit në bashkëpronësi janë ndërtuar gjatë periudhës socialiste, dhe kanë qenë në pronësi publike; megjithatë, pronësia e këtyre njërive banesore ka ndryshuar si pjesë e procesit të privatizimit që nga 1990-ta. Kur privatizimi i këtyre njërive është përllogaritur, nuk e ka përfshirë të gjithë ndërtesën, as tokën, por vetëm njësitë e banimit; prandaj, çështjet që lidhen me mirëmbajtjen e hapësirave të përbashkëta të ndërtesave duke përfshirë konstrukcionin e ndërtesës, shkallët, ashensorët dhe kulmet nuk janë ndarë në mes të palëve.

Statusi i pronësisë së hapësirës së përbashkët lidhur me përgjegjësitë e menaxhimit dhe mirëmbajtjes ka mbetur problem edhe pse ajo është e rregulluar me Ligjin Nr. 04 / L-134 mbi Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi. Në rast të Gjilanit, nuk ka asnjë program të vendosur për mirëmbajtjen e këtyre ndërtesave. Bazuar në informacionin nga zyrtarët komunal, është llogaritur se shumica e këtyre ndërtesave janë në gjendje jo të mirë. Riparimet e nevojshme kryesisht kanë të bëjnë me çati, fasada, izolimin, dyert e hyrjeve etj. Në disa raste, riparimet janë ndërmarrë nga vetë banorët të cilët kanë mbledhur fonde për kryerjen e riparimeve të tilla, megjithatë, ata nuk janë të organizuar në një formë të shoqatës së pronarëve siç është rregulluar me ligj, por më tepër në baza ad-hoc, e në veçanti kur kanë qenë të nevojshme riparime të mëdha. Roli i administratës lokale në menaxhimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi ka qenë shumë i vogël ose ka munguar, kjo pjesërisht për shkak të kufizimeve buxhetore dhe mungesës së burimeve njerëzore si përkrah numri ashtu edhe përvoja. Para konfliktit të 1999, mirëmbajtja dhe menaxhimi i ndërtesave të banimit në bashkëpronësi i takonte BVI-së (Bashkësisë Vetë-qeverisëse të Interesit, i njohur me akronimin BVI).

Pas konfliktit, në Gjilan ka pasur një shkallë të ndërtimit të ndërtesave të banimit në bashkëpronësi nga subjektet private (zhvilluesit/investitorët e banimit, ndërtuesit e shtëpive), është llogaritur se ka rreth 40 ndërtesa të banimit në bashkëpronësi private, duke filluar nga P+4 në P+ 8, që përbëhen nga 950 njësi banimi /banesa. Menaxhimi dhe mirëmbajtja e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi në pronësi private është më e strukturuar, por ende nuk është organizuar ashtu siç është e përcaktuar me ligj. Aktualisht, në shumicën e ndërtesave kolektive, banorët kanë formuar shoqatat, megjithatë, këto shoqata janë formuar mbi baza vullnetare dhe nuk janë të regjistruara. Shoqatat e banorëve në këto raste janë përgjegjës për mbledhjen pagesës për mirëmbajtje, zakonisht diku në mes 15 - 20 € në muaj dhe, kur është e nevojshme kontraktojnë individët apo kompanitë për të kryer riparimet. Kryesisht, fondet përdoren për servisimin e ashensorëve, dhe për të paguar faturat e energjisë elektrike për hapësirat e përbashkëta duke përfshirë edhe pastrimin e tyre. Funksionimi i këtyre shoqatave është i mirë, megjithatë, besohet se ato funksionojnë mirë në vitet e para, pas përfundimit të ndërtesës, kryesisht deri sa të janë shitur të gjitha pronat. Sidoqoftë, pas kësaj periudhe, ju është lënë banorëve të vazhdojnë me mirëmbajtjen.

5.5. VENDBANIMET JOFORMALE DHE BANESAT PA LEJE NDËRTIMORE

Vendbanimet joformale: Vendbanimet joformale në Kosovë nuk janë të reja, por këto zona kryesisht kanë qenë të njohura me emra të ndryshëm p.sh. lagje të egra, ilegale, lagje të paplanifikuara etj. Sipas Ligjit nr 03/L-106 për ndryshimplotësimin e Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 2003/14, neni 2 vendbanimet joformale janë të definuara si "Vendbanime njerëzore që nuk ju mundësojnë banorëve të gëzojnë të drejtat e tyre për një standard të përshtatshëm jetësor, në veçanti banim të përshtatshëm."

Vendbanimet e tilla joformale kanë karakteristika si më poshtë:

- posedimin joformal të pronës,
- qasje joadekuade ose privim nga shërbimet elementare,
- pjesëmarrje joadekuade apo mospjesëmarrje në qeverisje, dhe
- Rrezik të lartë nga fatkeqësitë natyrore,

Vendbanimet joformale në komunën e Gjilanit, përveç problemeve të pronësisë karakterizohen edhe me ofrimin joadekuat të shërbimeve publike (shërbimeve komunale) apo kanë qasje të pjesshme në shërbimet e tilla (kyçja në ujësjellës, kanalizim, apo qasjes në shërbimet publike).

Raporti mbi gjendjen e Vendbanimeve Joformale i vitit 2010 i përpiluar nga MMPH-ja, identifikon 174 vendbanime në të gjitha komunat e Kosovës si vendbanimeve joformale në bazë të kriterëve të përcaktuara më sipër. Sipas këtij raporti, dhe Planit Zhvillimor Komunal të Gjilanit ¹¹, Komuna e Gjilanit ka 18 Vendbanimeve Joformale (VBJ), ku 6 prej tyre ndodhen në zonën urbane dhe 12 në zonat rurale, me sipërfaqe totale prej 4,993 hektarë, 8139 njësi banimi me 35.810 banorë. Në njërin prej vendbanimeve joformale në afërsi të stacionit të autobusëve jetojnë 115 familje Rome.

Komuna e Gjilanit tashmë ka hartuar plane rregulluese për 12 VBJ; megjithatë, asnjë nga këto plane rregulluese nuk janë zbatuar ende. (Dokumentet PRRU që trajtojnë VBJ-e janë në dispozicion dhe mund të qasen në departamentin e urbanizimit). Informacione të hollësishme për çdo VBJ mund të gjendet në Aneksin 3.

Ndërtesat e banimit pa leje ndërtimore: vendbanimet ilegale dhe joformale janë tipare rezistuese të zhvillimit në zonat rurale dhe urbane të Komunës së Gjilanit. Megjithëse komuna ka një politikë dhe kornizë rregullative të paktën për zonën urbane, shërbimet publike nuk janë në gjendje të qëndrojnë në hap me kërkesat që ju drejtohen atyre pasi që planet nuk respektohen. Aktualisht, nuk ka numër të saktë të njërive të banimit të ndërtuara krejtësisht pa leje ndërtimore dhe/ose tejkalim të specifikimeve të lejes. Megjithatë, rreth 8.139 njësi banimi brenda zonave të vendbanimeve joformale janë identifikuar si të ndërtuara pa leje, e që përfaqëson 35% të totalit të përgjithshëm të fondit banesor; bazuar në intervistat me stafin komunal, kjo shifër llogaritet të jetë në 60% të zonës urbane dhe shumica e njërive të reja të banimit në zonat rurale.

Komuna po përgatitet të fillojë procesin e legalizimit të ndërtimeve pa leje në bazë të kriterëve të përcaktuara me Ligjin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje. Pjesë e këtij procesi është të identifikohen të gjitha ndërtesat pa leje duke përfshirë edhe ato për përdorim të banimit.

5.6. GJENDJA E FONDIT TË BANIMIT

Vlerësimi i gjendjes së fondit të banimit (VGFB) është bazë për strategjinë e menaxhimit të aseteve, dhe përdoret për të parashikuar kërkesat e ardhshme të investimit dhe të mirëmbajtjes. Ai është burimi më gjithpërfshirës i informacionit për asete. Megjithatë, në këtë seksion të gjitha gjetjet për cilësinë e banesave janë bazuar në informatat e mbledhura nga Agjencia e Statistikave të Kosovës (ASK) për një varg të kushteve themelore brenda njërive të banimit. Kjo kishte për qëllim të konfirmoj gjendjen e të gjitha banesave në komunë dhe parashikimin e investimeve të ardhshme në sigurimin e infrastrukturës së nevojshme që ofron shërbime themelore, në lidhje me treguesit e mëposhtëm:

¹¹ Plani Zhvillimor Komunal i Gjilanit 2008, fq. 116

- Sistemi i furnizimit me ujë brenda njësisë së banimit
- Sistemi i kanalizimit brenda njësisë të banimit
- Posedimi i WC-ve dhe banjove brenda njësisë të banimit
- Posedimi i kuzhinës / pajisjeve të gatimit
- Ngrohja

Vlerësimet e paraqitura në këtë seksion janë të kufizuara në nivelin e sigurimit të kushteve bazë, dhe nuk e paraqesin gjendjen e përgjithshme të të gjitha njësisë të banimit, por identifikojnë nivelin e njësisë të banimit në gjendje të keqe (të papërshtatshme), ose nivelin që kërkon intervenim; pasi që ka shumë faktorë të tjerë të infrastrukturës fizike dhe faktorë socio-ekonomikë dhe demografikë që ndikojnë në kushtet e banimit dhe standardin e banesave me lloje të ndryshme të pronësisë. Kur synohet të themelohet strategjia komunale e banimit këshillohet të bëhet një VGFB i plotë.

Bazë për vlerësimin e cilësisë së ndërtesës së banimit është përkufizimi se çka konsiderohet të jetë standard i 'përshtatshëm' apo 'i arsyeshëm' në lidhje me ndërtesën e banimit.

Në mungesë të standardeve kombëtare për përcaktimin e shtëpive të përshtatshme/banueshme, mund të përdoren standardet e zbatueshme për shtëpitë e përshtatshme të vendeve anëtare të BE-së. Ku një ndërtesë e përshtatshme për banim duhet:

1. që struktura e saj fizike të ketë nivel të arsyeshëm të sigurisë
2. që niveli i riparimeve të nevojshme të jetë i pranueshëm
3. të ketë hapësira dhe shërbime moderne të pranueshme (pajisje themelore)
4. të ofrojë një shkallë të arsyeshme të izolimit termik

5.6.1. NIVELI I INFRASTRUKTURËS BAZIKE DHE KUSHTEVE TË JETESËS

Regjistrimi i fundit i popullsisë në vitin 2011 ofron të dhëna për sigurimin e infrastrukturës themelore për të gjitha banesat e shfrytëzuara nga e cila është nxjerrë një pasqyrë e gjendjes aktuale lidhur me kushtet e jetesës në nivel komunal krahasuar me mesataren kombëtare. Për fat të keq, regjistrimi nuk siguron të dhëna për secilin lloj të zotërimit të banesave, por, vetëm në përgjithësi për banesat e shfrytëzuara.

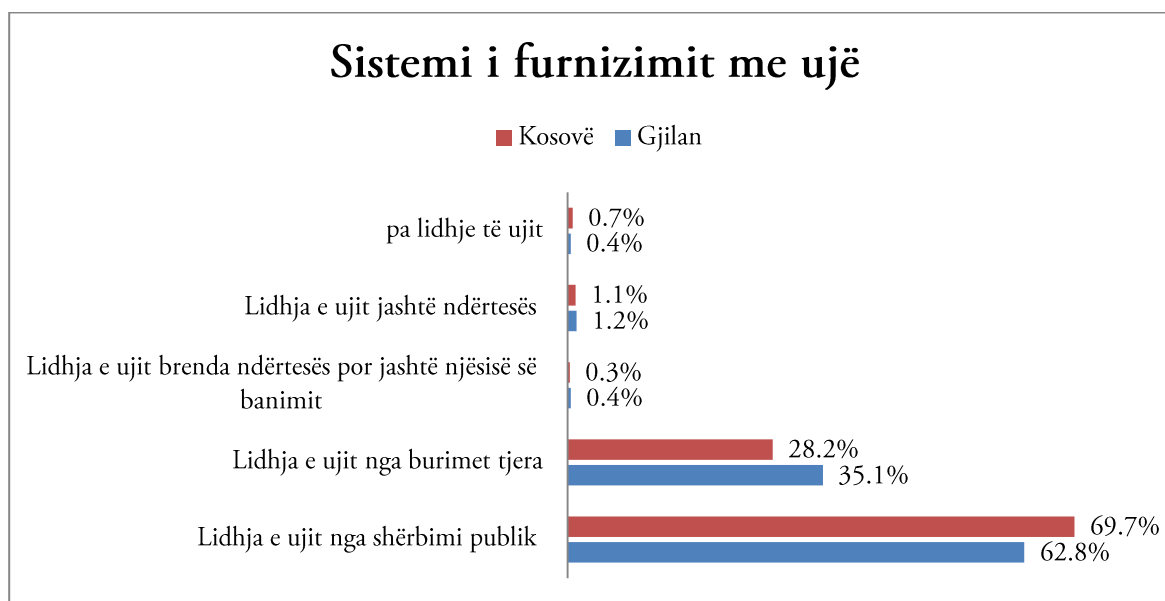
Furnizimi me ujë: Në nivel komunal, 62,8% e ndërtesave të banimit janë të kyçura në rrjetin e sistemit të ujit nga shërbimet publike, kjo shifër është paksa më e ulët në krahasim me mesataren e vendit. Përafërsisht 35% e ndërtesave të banimit janë të kyçura në rrjet të ujësjellësit brenda ndërtesës, por, nga burime të tjera, ndërsa 1,6% nuk kanë instalim të rrjetit të ujësjellësit brenda ndërtesës.

Tabela9. Sistemi I furnizimit me ujë në ndërtesat e banimit

Sistemi i furnizimit me ujë në njësinë e banimit- në banesa të zakonshme						
	Sistemi i furnizimit me ujë nga një shërbim publik	Sistemi i furnizimit me ujë nga burimet tjera	Sistemi i furnizimit me ujë brenda ndërtesës, por jashtë njësisë së banimit	Sistemi i furnizimit me ujë jashtë ndërtesës	Pa sistem të furnizimit me ujë	Totali
Gjilan	10664	5964	62	207	76	16973
%	62.8	35.1	0.4	1.2	0.4	
Kosovë	204153	82541	894	3363	2127	293078
%	69.7	28.2	0.3	1.1	0.7	

Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Figura 9. Sistemi I furnizimit me ujë në ndërtesat e banimit



Sistemi i kanalizimit: Më shumë se gjysma e ndërtesave të banimit, 65% janë të lidhura në rrjetin e sistemit publik të kanalizimit, më shumë se mesatarja kombëtare (Regjistrimi i popullsisë 2011), përdërisa 20% të pronave janë të lidhura me gropat septike private dhe 13% përdorin mënyra tjera, të tilla si kanalet e hapura që zbrazen në lumë etj.

Tabela10. Sistemi i kanalizimit në ndërtesat e banimit

Sistemi i shkarkimit të ujërave të zeza					
	Të lidhura në sistemin publik	Të lidhura në sistemin privat	Të gjitha mënyrat tjera (kanal i hapur, gropa septike, lumë etj)	Pa sistem të shkarkimit të ujërave të zeza	Totali
Gjilan	11065	3355	2269	284	16973
%	65	20	13	2	
Kosovë	168293	41866	70233	12686	293078
%	57	14	24	4	

Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Figura 10. Sistemi i shkarkimit të ujërave të zeza



Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

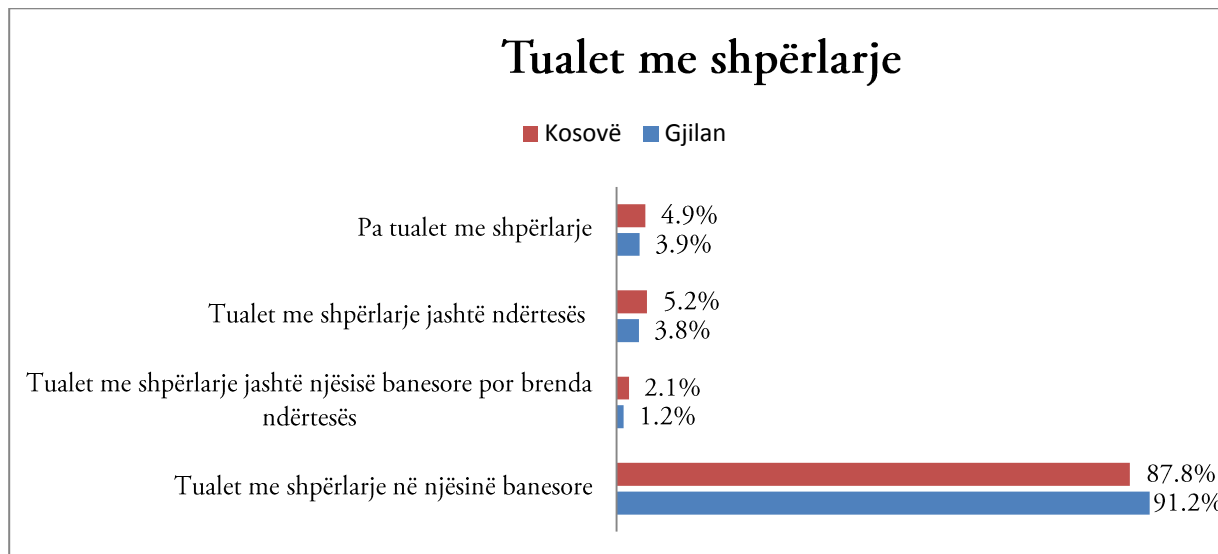
Posedimi i tualeteve dhe banjove brenda ndërtesave të banimit: posedimi i tualeteve në nivel komunal del të jetë në 91% të ndërtesave të banimit; kjo shifër është më e lartë në krahasim me mesataren kombëtare prej 87,8%; përderisa 3.8% të ndërtesave kanë tualete jashtë ndërtesës dhe 3,9% të ndërtesave të banimit nuk kanë tualet me shpëlarje, edhe pse këto shifra janë nën nivelin kombëtar, akoma mbetet një çështje që kërkon trajtim.

Tabela 11. Posedimi i pajisjeve sanitare- tualeteve

Tualeti me shpëlarje brenda ndërtesës					
	Tualet me shpëlarje në njësinë banesore	Tualet me shpëlarje jashtë njësisë së banimit, por brenda ndërtesës	Tualet me shpëlarje jashtë ndërtesës	Pa tualet me shpëlarje	Totali
Gjiilan	15478	197	638	660	16973
%	91.2	1.2	3.8	3.9	
Kosovë	257274	6289	15096	14419	293078
%	87.8	2.1	5.2	4.9	

Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Figura 11. Tualet me shpërlarje brenda ndërtesës

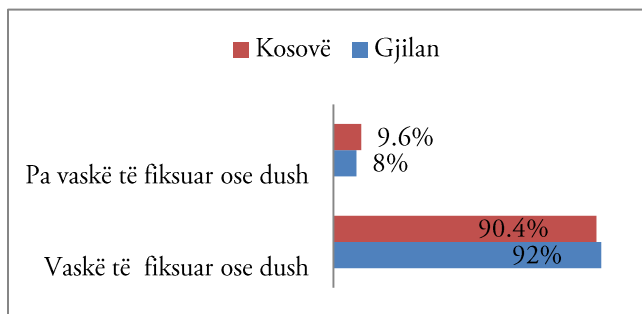


Kur krahasojmë numrin e familjeve me pajisje sanitare (banjo/dush), Komuna ka një përqindje paksa më të lartë se sa mesatarja kombëtare e banjove/dush fikse, (92% në krahasim me 90,4%)

Tabela12. Posedimi i banjos/dushit në ndërtesën e banimit

Pajisjet e banjos në ndërtesën e banimit			
	Vaskë të fiksuar ose dush	Pa vaskë të fiksuar ose dush	Totali
Gjiilan	15613	1360	16973
%	92	8	
Kosovë	265008	28070	293078
%	90.4	9.6	

Figura12.Posedimi i banjos/dushit në ndërtesën e banimit



Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

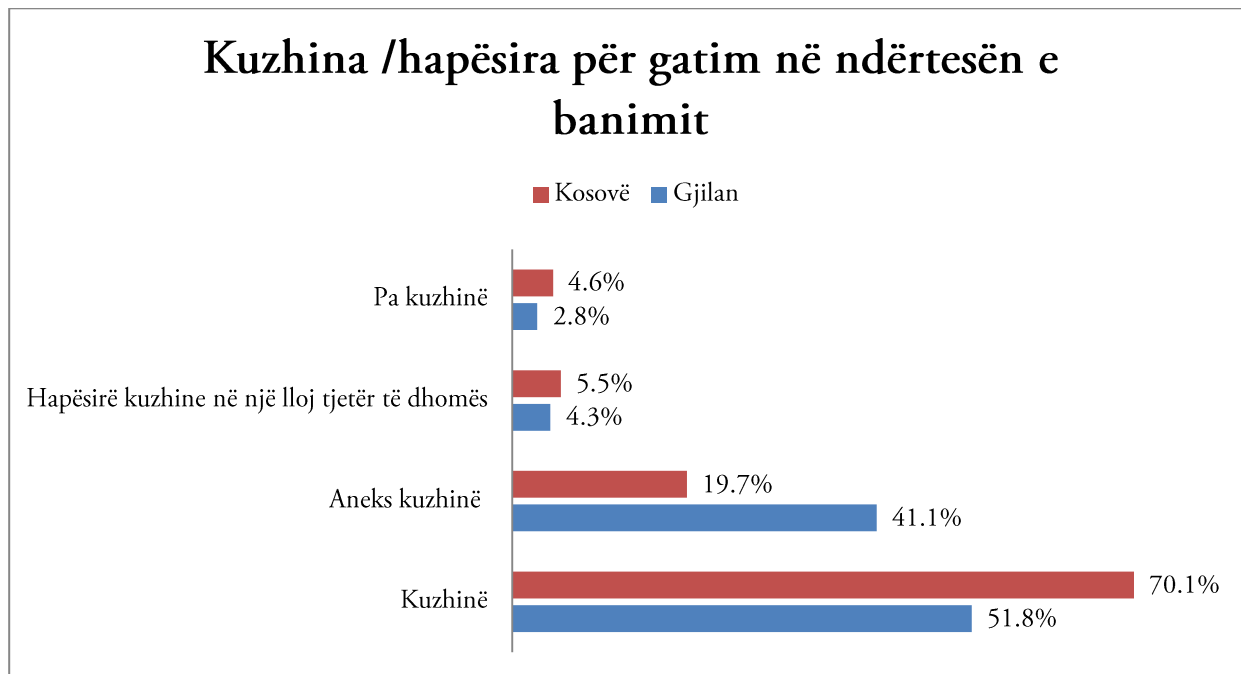
Kuzhinat: Të dhënat tregojnë se komuna është aktualisht nën mesataren kombëtare; përafërsisht 52% e ndërtesave të banimit brenda komunës kanë kuzhinë me pajisje gatimi, ndërsa mesatarja kombëtare është 70%.

Tabela13. Niveli i posedimit të kuzhinës në ndërtesat e banimit

Kuzhina/hapësira për gatim në ndërtesën e banimit-- banesat konvencionale					
	Kuzhinë	Aneks kuzhinë	Hapësirë kuzhine në një lloj tjetër të dhomës	Pa kuzhinë	Totali
Gjiilan	8785	6983	728	477	16973
%	51.8	41.1	4.3	2.8	
Kosovë	205585	57877	16019	13597	293078
%	70.1	19.7	5.5	4.6	

Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Figura 13. Niveli i posedimit të kuzhinës në ndërtesat e banimit



Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

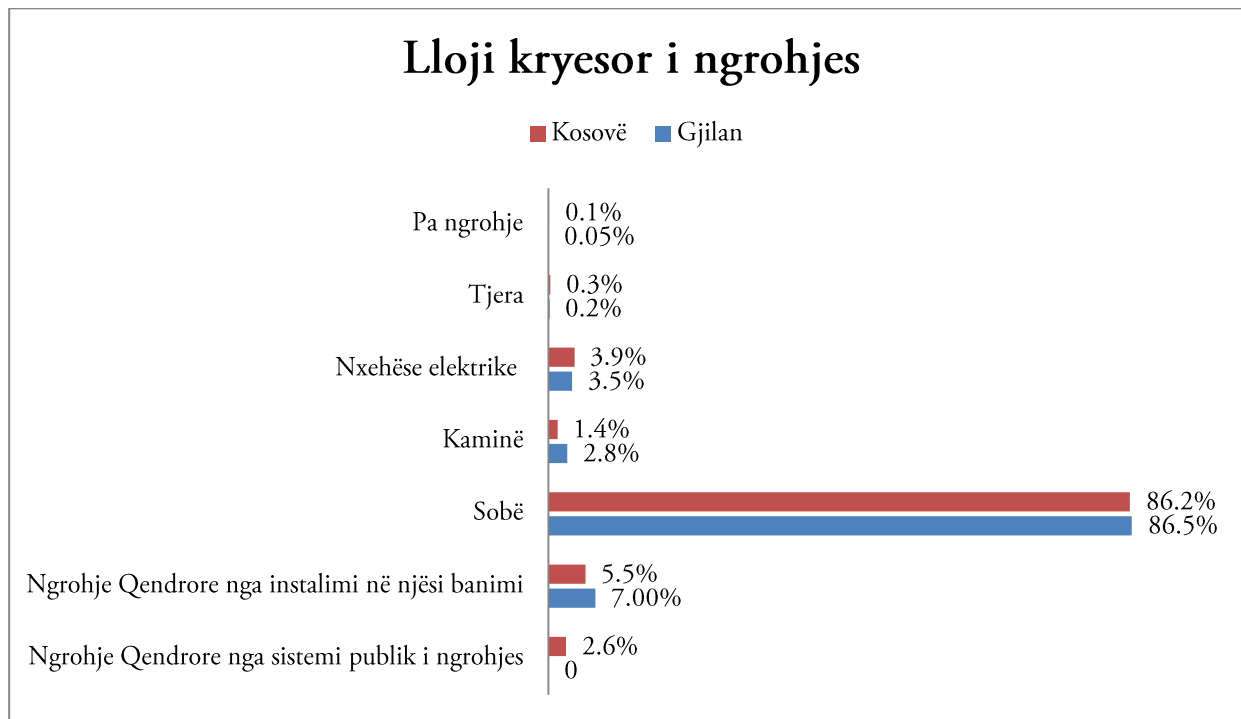
Ngrohja: Shumica e ndërtesave të banimit 86,5% përdorin soba si burim kryesor të ngrohjes, e cila është në përputhje me shifrat kombëtare, përderisa vetëm 7% të pronave e shfrytëzojnë ngrohjen qendrore si burim kryesor të ngrohjes. Duhet të theksohet se ashtu si shumica e komunave në Kosovë, Gjiilani nuk ka sistem publik të ngrohjes qendrore prandaj, burimi kryesor i ngrohjes është me dru, thëngjill dhe energji elektrike.

Tabela 14. Burimi kryesor i ngrohjes

Lloji kryesor i ngrohjes								
	Ngrohje Qendrore nga sistemi publik i ngrohjes	Ngrohje Qendrore nga instalimi në njësi	Sobë	Kaminë	Nxehëse elektrike	Të tjera	Pa ngrohje	Totali
Gjiilan		1196	14685	472	586	26	8	16973
%	0	7.0	86.5	2.8	3.5	0.2	0.05	
Kosovë	7710	16210	252538	4179	11360	881	200	293078
%	2.6	5.5	86.2	1.4	3.9	0.3	0.1	

Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

Figura 14, Burimi kryesor i ngrohjes



Burimi: Banesat dhe Ndërtesat sipas Komunave, 2013, ASK

5.7. NUMRI DHE KARAKTERISTIKAT E EKONOMIVE FAMILJARE

Karakteristikat e veçanta të zhvillimit demografik dhe social janë: numri i ekonomive familjare, madhësia mesatare e ekonomive familjare dhe përbërja e tyre, të cilat mund të ndikohen nga faktorë të përgjithshëm social, demografik dhe ekonomik. Ky informacion ndihmon në përcaktimin se sa njësi banimi nevojiten për t'i shërbyer popullsisë ekzistuese.

5.7.1. NUMRI DHE MADHËSIA E EKONOMIVE FAMILJARE

Sipas regjistrimit të fundit të popullsisë komuna e Gjilanit ka 17.115 ekonomi familjare me madhësi mesatare prej 5,5 personave në krahasim me mesataren kombëtare të 5,9 personave për familje.

Tabela 15. Numri i ekonomive familjare

	Gjiilan	Kosovë
Ekonomi familjare	17,115	297,090
Persona	90,178	1,739,825

Burimi: Ekonomitë familjare sipas komunave, 2013, ASK

Tabela16. Numri i ekonomive familjare ndër vite

Viti	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2011
Numri i ekonomive familjare-Gjilan	2,552	9,189	10,618	12,444	15,341	18,428	*17,115
Numri i ekonomive familjare -Kosovë	115,293	127,012	152,606	188,116	228,884	289,246	297,090

Burimi: Ekonomitë familjare sipas komunave, 2013, ASK

Shënim për Tabelën Numri i ekonomive familjare në 2011 është më i vogël se në 1991, humbja e territorit të komunës si pjesë e procesit të decentralizimit në vitin 2010

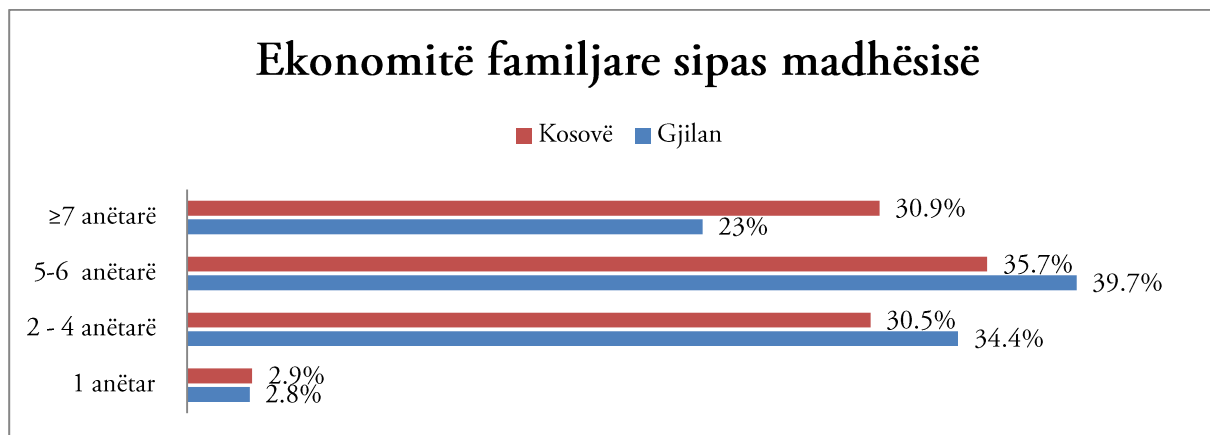
Madhësia e ekonomive familjare tregon numrin mesatar të personave për familje. Komuna karakterizohet si një rajon me ekonomi familjare mesatare, me mbi 74% të ekonomive familjare me 2-6 anëtarë (krahasuar me Kosovën 66%). Ekonomitë familjare më të mëdha me ≥7 anëtarë të familjes përbëjnë 23% të ekonomive të përgjithshme familjare; kjo shifër është më e ulët se sa mesatarja e Kosovës prej 30,9% për të njëjtën kategori të madhësisë së ekonomive familjare. Tabela e mëposhtme paraqet përbërjen e ekonomive familjare sipas madhësisë (numrit të anëtarëve të familjes) për Komunën e Gjilanit, të krahasuar me mesataren kombëtare të Kosovës.

Tabela17. Madhësia e ekonomive familjare

Ekonomitë familjare sipas madhësisë				
Numri i anëtarëve	Gjilan		Kosovë	
1 anëtar	476	2.8%	8556	2.9%
2 - 4 anëtarë	5886	34.4%	90531	30.5%
5-6 anëtarë	6787	39.7%	106243	35.7%
≥7 anëtarë	3966	23.0%	91760	30.9%
total	17115		297090	

Burim:Ekonomitë Familjare sipas komunave, 2013, ASK

Trendi aktual i madhësisë prej ≥7 anëtarë, çon kah përbërja e ekonomive familjare me disa gjenerata , të sjellë nga tradita, por gjithashtu edhe nga gjendja socio-ekonomike.



5.7.2. PËRBËRJA E EKONOMIVE FAMILJARE

Regjistrimi i popullsisë në vitin 2011 jep informacione të hollësishme për llojin dhe përbërjen e ekonomive familjare. Shumica e ekonomive familjare në kuadër të komunës 82,2% përbëhen nga familjet me fëmijë. Përqindja e familjeve pa fëmijë është e ngjashme me mesataren kombëtare. Ekonomit familjare një anëtarëshe përbëjnë 2,2% të të gjitha ekonomive familjare. Ekonomitë familjare me një prind përbëjnë pak më tepër se 8% të të gjitha ekonomive familjare (pak më ulët se sa mesatarja kombëtare prej 8,8%), shumica e të cilave janë nëna të vetme.

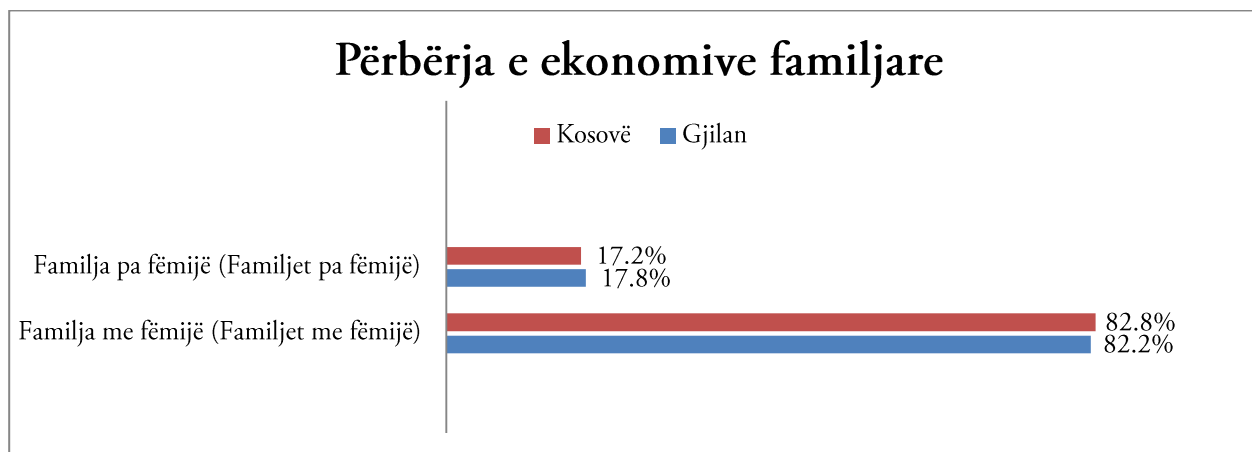
Tabela18. Përbërja e ekonomive familjare

Përbërja e ekonomive familjare				
	Gjilan		Kosovë	
Familja me fëmijë (Familjet me fëmijë)	17,957	82.2%	343,819	82.8%
Familja pa fëmijë (Familjet pa fëmijë)	3,868	17.8%	71,271	17.2%
Total	21,825	100 %	415,090	100 %

Burimi :Ekonomitë Familjare sipas komunave, 2013, ASK

Shënim për tabelën regjistrimi I popullsisë siguron informata për përbërjen familjare e jo për përbërjen e ekonomisë familjare

Figura 15.Përbërja e ekonomive familjare



Burimi :Ekonomitë Familjare sipas komunave, 2013, ASK

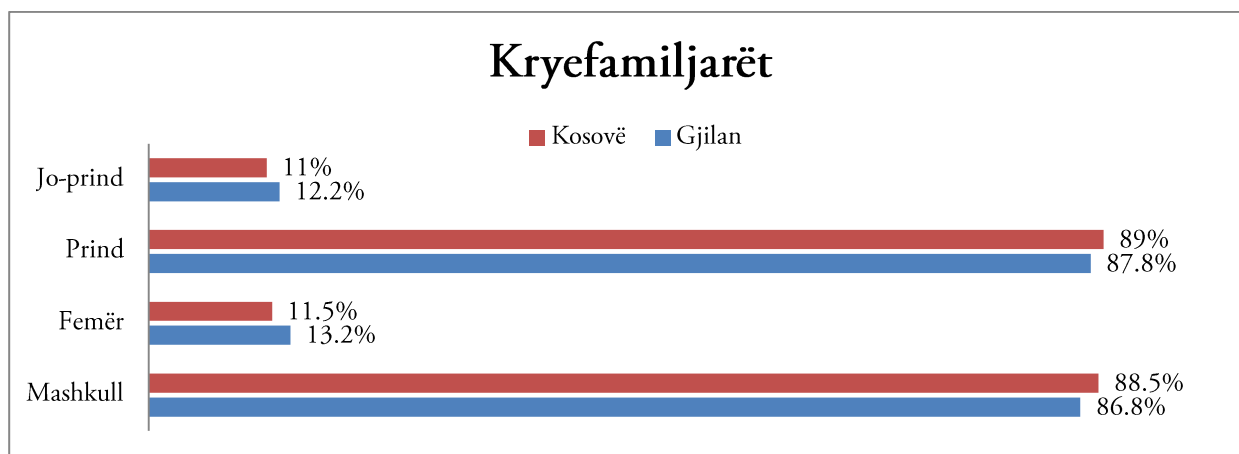
Komuna ka një përqindje të lartë të familjeve me kryefamiljarë meshkuj, të cilat përbëjnë 86,8% e të gjitha ekonomive familjare. Kjo shifër është megjithatë, pak më e ulët se mesatarja kombëtare prej (88,5%). Familjet me femra kryefamiljare përbëjnë vetëm 12% të ekonomive të përgjithshme familjare në komunë. Shumica dërrmuese e ekonomive familjare kanë prindin kryefamiljar, që është ngjashëm me mesataren kombëtare

Tabela19. Kryefamiljarët sipas gjinisë dhe statusit

Kryefamiljar	Gjilan		Kosovë	
	numri	%	numri	%
Mashkull	14857	86.8	262953	88.5
Femër	2258	13.2	34136	11.5
prind	15028	87.8	264,614	89
Jo prind	2087	12.2	32476	11

Burimi :Ekonomitë Familjare sipas komunave, 2013, ASK

Figura 16.Kryefamiljarët sipas gjinisë dhe statusit



Burimi :Ekonomitë Familjare sipas komunave, 2013, ASK

Trendet demografike: Dinamika e familjeve po ndryshon, trendi i jetesës po zhvendoset drejt ekonomive familjare më të vogla, trendi i përzier i ekonomive familjare të familjeve jo-tradicionale dhe formave jo-familjare mund të jetë i pashmangshëm. Në bazë të analizës së PZHK-së numri i personave për ekonomi familjare do të bie deri në vitin 2020, gjë që tregon një rritje më të shpejtë të ekonomive familjare se sa të popullsisë. Duke pasë parasysh tendencën e vazhdueshme të rënies së numrit të personave në çdo ekonomi familjare dhe karakteristikat tjera demografike që lidhen me rritjen e popullsisë, PZHK-ja parashikon rritje 2% të familjeve çdo vit deri në vitin 2020, që tregon se do të jenë 2052 familje të reja shtesë deri në vitin 2020. Megjithatë, kjo do të varet në masë të madhe nga zhvillimi i përgjithshëm ekonomik lokal, i lidhur me mundësitë e punësimit.

5.8. PËRFUNDIM

Komuna e Gjilanit karakterizohet nga lloji i banimit me ndërtesa të veçuara, të zhvilluara në dendësi të ulët në terë territorin e komunës. Shumica e fondit të banimit në komunë janë ndërtesa relativisht të reja dhe të ndërtuara me materiale të cilësisë mjaftë të lartë (70% me tulla). Megjithatë, mungesa e izolimit të duhur dhe nivelit të ulët të performancës së efijencës së energjisë paraqet një çështje shqetësuese.

Komuna ka shumë më tepër njësi banimi sesa ekonomi familjare (23.319 njësi banimi - 17.115 ekonomi familjare) me një përqindje të lartë të këtyre pronave që janë të zbrazëta e që përbëjnë 21% të fondit të përgjithshëm të banesave.

Edhe pse qyteti i Gjilanit ka përqindjen më të lartë të njësive të zbrazëta të banimit (65% e totalit të njësive të zbrazëta të banimit), kërkesa për banesa ende konsiderohet të jetë ndër më të lartat. Sidoqoftë, kjo jo doemos është tregues i tepriçës së banesave; pasi që numri i banesave të shfrytëzuara është më i vogël në krahasim me numrin e ekonomive familjare (16.973 njësi të banuara nga 17.115 ekonomi familjare), një gjë e tillë mundë të tregojë nivelin e mjaftueshmërisë, lokacionit, disponueshmërisë dhe përbalueshmërisë .

Ajo që vlen të theksohet është se 94% e të gjitha ekonomive familjare në Komunë kanë njësi banimi në pronësinë e tyre, përdërisa ekonomitë familjare të mbetura janë qiramarrëse nga autoritetet apo qiradhënësit privat.

Ndarja e pabarabartë midis kategorive të pronësisë/zotërimit të njësive të banimit është themelore për të kuptuar sistemin e banimit të Kosovës me ndërhyrjen minimale të shtetit në zhvillimin dhe kontrollimin e banimit i cili reflektohet edhe në nivel lokal; dhe një nga dimensionet kyçe për këtë është shkalla në të cilën statusi socio-ekonomik është pasqyruar në zotërimin e njësive të banimit . Pika specifike këtu është mospërputhja në mes të numrit të njësive të banimit dhe numrit të ekonomive familjare, problemi i përqindjes së lartë të shtëpive të zbrazëta dhe pronësisë së pabarabartë si dhe ndarjes së shfrytëzimit të njësive të banimit janë tregues të qartë se karakteristikat aktuale të banimit nuk korrespondojnë me statusin aktual socio-ekonomik të banorëve të Komunës së Gjilanit.

Komuna ka pasur rritje të shpejtë të njësive të banimit, të zhvilluara pa planifikim të duhur, kryesisht të shtyrë nga nevojat për rindërtimin e njësive të banimit, por gjithashtu edhe nga migrimi në zonat urbane. Zhvillimet e tilla nuk kanë qenë gjithmonë të shoqëruara me infrastrukturën e nevojshme dhe shërbimet adekuate, të tilla si furnizimi me ujë, kanalizimi. Si rezultat gjendja aktuale e përgjithshme e sigurimit kushteve themelore nuk mund të konsiderohet si plotësisht e kënaqshme. Që nga 2011 vetëm 63% e ndërtesave të banimit në Komunë janë të lidhura me sistemin e ujësjellësit publik, pjesa tjetër përdor alternativa të tjera, të tilla si (puset private të ujit ose burime të tjera të ujit). Situata është e ngjashme me lidhjen në sistemit të ujërave të zeza, me vetëm 65% të njësive të banimit të kyçura në sistemin publik të kanalizimit.

Niveli i sigurimit të shërbimit sanitar është më e mirë, me mbi 90% të ekonomive familjare me qasje në banjo/dush dhe tualete të brendshme. Rast i ngjashëm është posedimi i kuzhinës, hapësirave të gatimit, me rreth 97% të njësive të banimit të pajisura me kuzhina. Burimi kryesor i ngrohjes mbeten drutë dhe thëngjilli me rreth 86,5% përdorimi sobave si pajisje kryesore për ngrohje.

Në përgjithësi, sigurimi i infrastrukturës themelore në vendbanimet joformale kushton më shumë; është më i vështirë dhe merr më shumë kohë. Për këtë arsye, ka nevojë për rritje të shpenzimeve publike dhe ndërhyrje të politikave për të sjellë sigurimin e infrastrukturës themelore në nivel të kënaqshëm.

Komuna ka 21, 825 familje që jetojnë në 17.115 ekonomi familjare dhe karakterizohet me ekonomi familjare të madhësisë mesatare me 5,5 persona. Megjithatë, ekziston një numër i konsiderueshëm i ekonomive të mëdha familjare me ≥7 anëtarë. Madhësia mesatare e ekonomisë familjare korrespondon me madhësinë mesatare të shtëpisë me 4 dhoma. Shumica e ekonomive familjare përbëhet nga familjet me fëmijë, me një përqindje të vogël të ekonomive familjare të klasifikuara si ekonomi familjare jo-familje (ekonomi familjare me vetëm një person) dhe me 8% të familjeve me vetëm një prind.

Madhësia ekzistuese dhe lloj-llojshmëria e llojeve të ekonomive familjare në Gjilan pasqyron trendin kombëtar të ekonomive familjare me disa gjenerata , të sjellë nga tradita, por gjithashtu edhe nga faktorët tjerë të tillë si mungesa e

mundësive të punësimit dhe niveli i ulët i të ardhurave. Vlerësohet se ka raste të shumta të multi-ekonomive familjare që jetojnë në blloqet të banesave brenda zonës urbane, ku për shumicën, madhësia e njësisë së banimit nuk është e mjaftueshme për t'i akomoduar ata dhe për këtë arsye mund të klasifikohet si ekonomi familjare të stërbushura apo nevojë e fshehur banimi që duhet të plotësohet.

Sidoqoftë, ky trend mund të ndryshojë me kohën përmes ndryshimit ekonomik dhe socio-demografik. Kjo në masë të madhe do të varet nga zhvillimi i përgjithshëm lokal ekonomik, i shoqëruar me mundësinë e punësimit dhe rritjen e të ardhurave, e cila do t'iu sigurojë njerëzve mjete financiare për t'i përmbushur shpenzimet e banimit.

VI. NEVOJA PËR BANIM

Ky kapitull analizon numrin aktual dhe llojin e ekonomive familjare të cilët nuk kanë strehim (banim), që jetojnë në kushte të papërshtatshme të banimit dhe/ose nuk mund t'ia dalin të përmbushin nevojat e tyre në tregun e hapur privat të banimit. Vlerësimi i nevojave për kategorinë e ekonomive familjare që kanë nevojë për ndihmë, meqë ata përballen me problemet e përballueshmërisë financiare, është i bazuar në Listën e regjistrit të Banimit nga Drejtoria e Kujdesit Shëndetësor dhe Mirëqenies Sociale që nga muaji janar i vitit 2011 deri në muajin tetor të vitit 2014. Për qëllime studimi, 289 ekonomi familjare janë konsideruar të përfshira në analizë. Vlerësimet dhe analizat e paraqitura në këtë seksion janë të dhëna vetëm për nivelin e nevojave të atyre ekonomive familjare më të varfra.

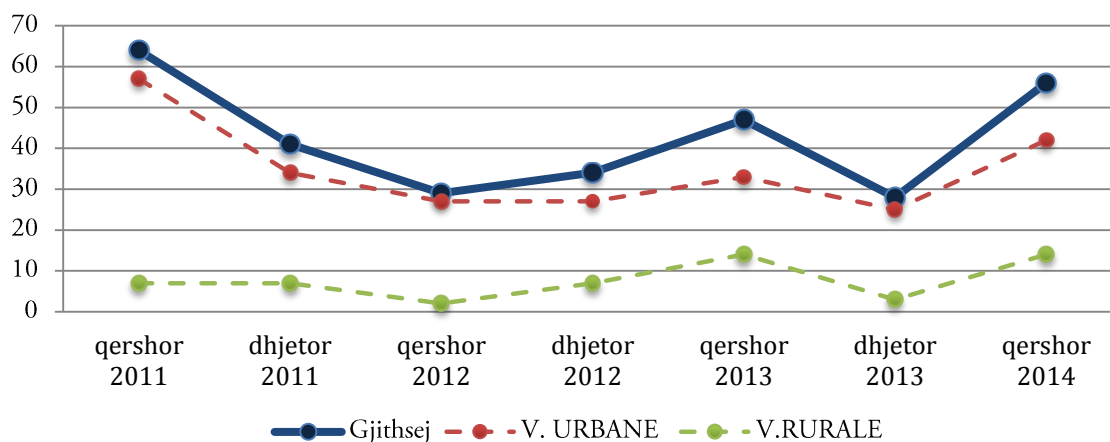
Megjithëkëtë, numri i ekonomive familjare që mund të përballen me vështirësi në qasjen e banimit në tregun aktual të banimit, me siguri është shumë më i madh dhe mund të përfshijë çifte të rinjsh në ekonomi shumë-gjeneratëshe familjare të mëdha urbane, çifte të ndara dhe të profesionistëve të rinj dhe nevojat e tjera të mundshme të pidentifikuara.

6.1. APLIKUESIT NË REGJISTRIN E BANIMIT

Bazuar në shifrat e siguruar për vitin 2011-2014, ekziston një total i llogaritur prej 289 familjeve në nevojë për sigurim, zgjidhje të çështjes së banimit. Kjo përfaqëson 1.7% e të gjitha ekonomive familjare në Komunën e Gjilanit.

Figura 1 paraqet ndryshimet e numrit të ekonomive familjare në Regjistrin gjashtëmuor Komunal të Banimit që nga viti 2011. Këtu është paraqitur gjendja për muajt qershor dhe dhjetor për çdo vit.

Figura 17. Numri i kërkesave për asistencë banimi



Burimi: Drejtoria për Kujdes Shëndetësor dhe Mirëqenie Sociale, tetor 2014

Analiza e të dhënave tregon një rënie të madhe të numrit të ekonomive familjare në regjistrin nga 105 kërkesa në qershor të vitit 2011 në 63 kërkesa në qershor të vitit 2012, me një ngritje të lehtë të rasteve për mbështetje komunale për asistencë në banim në dy vitet e fundit. Ka pasur një rënie të papritur në numrin e rasteve mes qershorit dhe dhjetorit të vitit 2013, periudhë që korrespondon me periudhën e zgjedhjeve lokale.

Shumica e kërkesave për asistencë në banim vijnë nga ekonomitë familjare që jetojnë në zonën urbane, duke përbërë 80% të kërkesave të përgjithshme. Në anën tjetër, edhe pse në numër më të vogël, kërkesat për asistencë në banim nga ekonomitë familjare në zonat rurale kanë qenë në rritje të vazhdueshme nga 7 raste në vitin 2011 në 14 raste në vitin 2014.

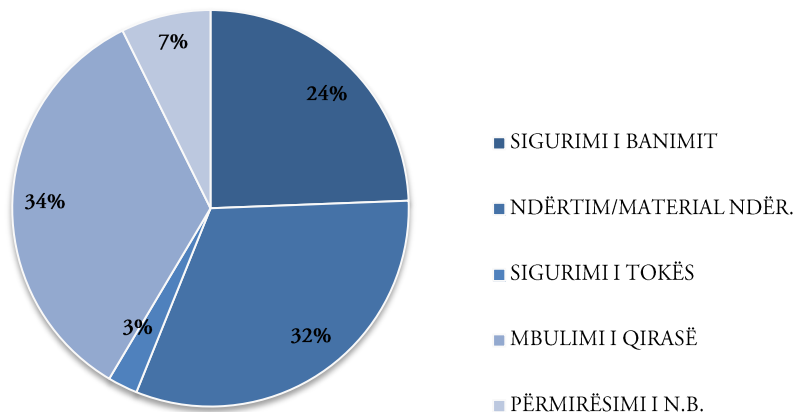
Të dhënat mbi kërkesat e përgjithshme për asistencë në banim janë analizuar në bazë të pesë lloje të kategorive të kërkesës:

- Kërkesa për sigurim të banimit 70 Ekonomi familjeve
- Ndërtim të Shtëpive/material ndërtimor 91 Ekonomi familjare
- Sigurimi i tokës 7 Ekonomi familjare
- Mbulimi i qirasë dhe 98 Ekonomi familjare
- Përmirësimi i njësisë ekzistuese të banimit 21 Ekonomi familjare

Nuk ka të dhëna të mjaftueshme mbi karakteristikat e familjeve të tilla, të cilat i janë drejtuar komunës për mbështetje në banim, mungesa e informacionit për statusin e punësimit, niveli i të ardhurave, madhësia e familjes, mosha e anëtarëve, kombësia, etj, pavarësisht se këto të dhëna janë jetike për të përcaktuar nivelin e mbështetjes që duhet të ofrohet

Deri më tani arsyeja më e shpeshtë për ekonomitë familjare të klasifikuara si nevojtare për banim ose që jetojnë në shtëpi të papërshtatshme në Komunën e Gjilanit është faktori përballueshmërisë financiare për më shumë (34%) të rasteve të cilët nuk janë në gjendje që ta paguajnë qiranë në tregun privat. Kjo nuk është një gjetje e pazakontë për komunën, ku 60% e popullsisë jeton në zonat urbane, por ende mbetet shkak për shqetësim. Pë më tepërçështja e kostos së ndërtimit të banimit , listohet siarsyeje për 32% e kërkesave për asistencë. Rastet që kërkojnë përmirësimin e njësisë së banimit në gjendje të keqe të riparimit (përmirësim i njësisë ekzistuese) së bashku me kërkesën për sigurimin e tokës (për ata që mund të përballojë koston e ndërtimit, por nuk zotërojnë tokë) janë më të pakta , siç tregohet në grafikun më poshtë.

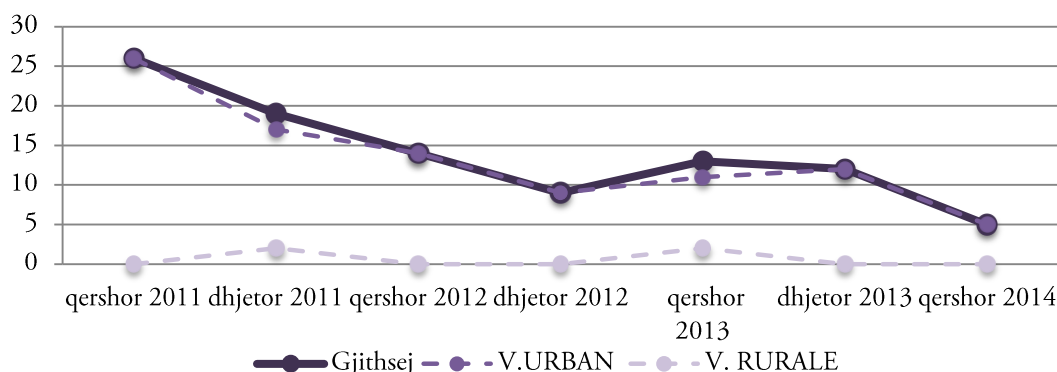
Figura 18. Pesë kategoritë e kërkesave për asistencë në banim



Në përgjithësi, mbështetja kryesisht është e nevojshme për mbulimin e qirasë, me 90% e të gjitha kërkesave të përqendruara në qytetin e Gjilanit. Ndërsa, shumica e rasteve që kërkojnë ndihmë për ndërtimin e shtëpive ose material ndërtimor vjen nga familjet në zonat rurale.

Grafiku 3 tregon se ka pasur një rënie në numrin e kërkesave për pagesën e qirasë të atyre që nuk mund të ja dalin të paguajnë qiranë në tregun privat, nga 26 kërkesa në qershor të vitit 2011 në 14 raste në qershor të vitit 2012, me një nivel pak më të ngritur të kërkesave mes qershorit dhe dhjetorit të vitit 2013. Megjithatë, numri i rasteve ka rënë në mënyrë drastike në vitin 2014.

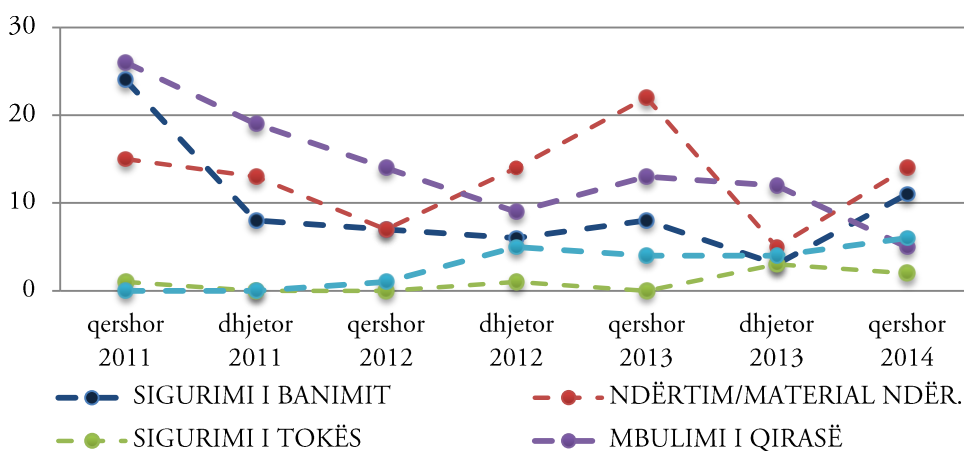
Figura 19. Trendi-kërkesat për mbështetje komunale në mbulimin e qirasë



Burimi: Drejtoria për Kujdes Shëndetësor dhe Mirëqenie Sociale

Derisa, ka një rënie të kërkesave për pagesën e qirasë, kërkesa për sigurimin e banimit dhe materialit ndërtimor është rritur, që nënkupton dëshirën e fortë për pronësinë e shtëpisë (shih figurën 4).

Figura 20. Trendi-kërkesat për mbështetje komunale



Burimi: Drejtoria për Kujdes Shëndetësor dhe Mirëqenie Sociale

Analiza e të dhënave tregon se ne total janë dikun rreth 289 ekonomive familjare në nevojë për banim, duke numëruar vetëm ato familje të cilat janë në pozitë të cenueshme dhe i janë drejtuar komunës për mbështetje. Nga të gjitha kërkesat, vetëm 21 kërkesa janë aprovuar, përkatësisht pak më shumë se 7% e të gjitha kërkesave, ndërsa kërkesat e mbetura, ose janë në pritje të vlerësimit për kualifikim për mbështetje ose vendim. Megjithatë, edhe pse numri i ekonomive familjare që kanë nevojë për sigurim të banimit është relativisht i vogël (duke marrë parasysh vetëm familjet më në novijë), ka mungesë të kapaciteteve komunale, si në aspektin e financave ashtu dhe të burimeve njerëzore në dispozicion për të ndihmuar këto ekonomi familjare.

Këto ekonomi familjare kanë nevojë për sigurim të banimit për shkak të faktorit të përballueshmërisë financiare, pamundësisë për të mbuluar shpenzimet e qirasë në tregun privat, ndërsa disa jetojnë në banesa të papërshtatshme dhe disave u nevojitet mbështetje për kostot e ndërtimit. Megjithatë, këtu përfshihen vetëm ekonomit familjare që janë në regjistrin e sigurimit të banimit, dhe si i tillë, nuk siguron informacione të nevojshëm në lidhje me nivelin e nevojave aktuale në nivel lokal. Andaj, mundë të konsiderohet se nevojat për banim janë më e madhe se sa shfaqin shifrat e mësipërme, sidomos kur merret parasysh që një numer i madhë i familjeve mundë të jenë në nevojë (nevoja e fshehur) mirpo nuk janë lehtë të identifikuar . Megjithatë, mbledhja e të dhënave dhe analiza për ekonomitë familjare që jetojnë në njësi të banimit të papërshtatshme, të mbipopulluara dhe identifikimi i nevojave për grupet specifike siç janë; çiftet e të rinjve në njësi banimi shumë-gjeneratëshe të mëdha, çifte të divorcuara, profesionistëve të rinj, dhe të moshuarit, aktualisht mungojnë. Posedimi i këtyre të dhënave është mëse i rëndësishëm për të përcaktuar numrin, llojin dhe madhësinë e njësive të nevojshme të banimit.

6.2. PERSONAT E RIATDHESUAR

Procesi i ri-integrimit të personave të riatdhesuar në Kosovë ka filluar në vitin 2010. Qeveria ka projektuar skema të veçanta dhe ka marrë masa shtesë për tu siguruar që ky proces të ecë pa probleme. Në programin e saj Qeveritar 2011-2014, Qeveria e Kosovës e ka identifikuar këtë si prioritet për funksionalizimin e plotë e të gjithë mekanizmave për ri-integrimin e qëndrueshëm të personave të riatdhesuar dhe garantimin e integrimit të qytetarëve që kthehen në Kosovë.¹²

Si pjesë e këtij mekanizmi mbështetës, është edhe skema për asistencë për shpezimet në banim (qiraja e tregut, bonusi i banimit) për personat e riatdhesuar pa banim të siguruar ose pa të ardhura ose posedim të burimeve në dispozicion për shpenzimet e banimit; dhe plotësojnë kriteret e caktuara nga Rregullorja Nr. 20 / 2013 për Ri-integrimin e Personave të Riatdhesuar dhe Menaxhimin e paraparë të programit për ri-integrim

Që nga fillimi i procesit të rikthimit, numri i personave të riatdhesuar është rritur, duke arritur totalin prej 13.790 persona të rikthyer në Kosovë vetëm gjatë viteve 2011-2013. Prej këtyre 1314 persona janë rikthyer vetëm në Komunën e Gjilanit.

¹² Strategjia Kombëtare për Ri-integrimin e Personave të Riatdhesuar në Kosovë, Tetor 2013

Shënim: Personi riatdhesuar do të thotë: Kosovar i cili për shkak të mungesës së bazës ligjore për të qëndruar jashtë vendit është rikthyer në Kosovë

Tabela 20. Numri i personave të riatdhesuar

Numri i personave të riatdhesuar, viti 2011-2013				
Vendet	2011	2012	2013	Totali
Gjilan	382	386	546	1314
Kosovë	4488	4187	5115	13790

Burimi: Departamenti për integrimin e personave të riatdhesuar, 2014

Në bazë të informacionit të marrë nga Zyra Komunale për Komunitete dhe Kthim (ZKKK-ja), deri më tani 136 ekonomi familjare i janë drejtuar kësaj zyre për asistencë. Rrjedhimisht, në bazë të kritereve të përcaktuara me rregulloren 20/2013, vetëm 12 familje (rreth 70 persona) kishin të drejtën për asistencë banimi dhe përfituan nga kjo skemë; kryesisht marrin asistencë për qira për periudhën 6 + 6 muaj dhe, në disa raste, kur konsiderohet absolutisht e nevojshme, bëhet pagesa e qirasë edhe për 6 muaj shtesë. Pas kësaj periudhe, nëse personi ose familja ka ende nevojë për asistencë për qira, atëherë ata do të bien nën përgjegjësinë e komunës si pjesë e skemave të tjera në dispozicion. Megjithatë, edhe komuna është duke u përpjekur të sigurojë asistencë banimi, me një numër të kufizuar të fondit të banimit social të cilat tashmë janë të zëna dhe nuk ka ndonjë ri-furnizim me banimit social në të ardhshëm për të ndihmuar këtë gjendje në afat të shkurtër.

Një kategori tjetër që ka përfituar nga programi i riatdhesimit është kategoria e atyre familjeve që posedojnë tokë, por kanë nevojë për ndihmë financiare për të ndërtuar shtëpitë e tyre. Nga të gjitha kërkesat e paraqitura, vetëm gjashtë familje janë kualifikuar të plotësojnë kushtet për të drejtën për asistencë dhe kanë përfituar nga ky program.

Sipas të dhënave ekzistuese mbi personat e riatdhesuar, deri më tani rastet emergjente/banimit i përkohshëm dhe sigurimi i banesave me qira (bonusi i banimit) është kërkuar nga Fondi për Ri-integrimin. Megjithatë, niveli i mbështetjes së ofruar përmes Fondit të Ri-integrimit nuk është i mjaftueshëm, për shkak të kritereve të larta dhe periudhave të shkurtra për të cilën asistencë për qira/banim ofrohet. Pasi përfundimit të programit, në pajtim me Ligjin për vetëqeverisje lokale dhe Ligjin për Financimin e Programeve të Veçanta të Banimit, kërkohet nga komunat përkatëse që të sigurojnë banim të qëndrueshëm për personat e riatdhesuar. Sigurimi i zgjidhjes së qëndrueshme të banimit për këtë kategori, qoftë përmes programeve të banimit apo mjeteve të tjera, mbetet një sfidë për komunën për shkak të burimeve të kufizuara dhe infrastrukturës së fragmentuar administrative në lidhje me sektorin e banimit.

6.3. PËRFUNDIM

Vlerësimi i nevojave për banim bazuar vetëm në listat komunale të regjistrit për asistencë në banim si masë e nevojës për banim, ofron pjesërisht pasqyrën e nivelit të nevojave të banimit në Komunë. Megjithatë, edhe pse kjo tregon se janë 289 ekonomi familjare që kanë nevojë të madhe për zgjidhjen e banimit. Vetëm kjo list, nuk mund të jep një pasqyrë të plotë për shkak se çdo konsideratë e tillë nuk i llogarit ato ekonomi familjare në nevojë të cilët nuk i kanë mjetet financiare të nevojshme për t'i plotësuar nevojat e tyre. Prandaj, është e nevojshme të mblidhen informacionet nga një numër burimesh në fazë të mëvonshme për të arritur në një shifër më reale të nevojës dhe kërkesës së banimit.

Pasi që procesi i ri-pranimit të personave të riatdhesuar po ecën përpara, me 163 ekonomi familjare të ri-pranuara në tri vitet e fundit dhe një numër i kufizuar i tyre me të drejtë për ndihmë nga Fondi për Ri-integrim, numri i ekonomive familjare që kanë nevojë për banim është në rritje.

Duke i mbledhur/ bashkuar dëshmitë e grumbulluara nga komponentët që kontribuojnë në nevojat e paplotësuara (mungesën e njësive të banimit), në total llogaritet të ketë 452 ekonomi familjare ekzistuese që kanë nevojë për banim.

Përveç grumbullimit të nevojave ekzistuese për ekonomitë familjare më të prekura, të diskutuara më lartë, do të ketë ekonomi familjare të reja që potencialisht mund të kenë nevojë për banim. Ekonomitë familjare të reja janë llogaritur bazuar në parashikimin për popullsinë dhe ekonomitë familjare të ofruara nga PZHK-ja. PZHK-ja vlerëson se numri i personave për ekonomi familjare do të ulet në 2020, kjo po ashtu parashihet një rritje prej 2% të ekonomive familjare për çdo vit deri në 2020, që tregon se do të ketë 2,052 ekonomi familjare të reja shtesë deri në 2020. Për të përmbushur kërkesat në të ardhmen, fondi i banimit duhet të rritet për 1,231, njësi banimi në qytetin e Gjilanit dhe 820 njësi banimi në zonat rurale deri në vitin 2020. Megjithatë, deri në çfarë shkalle kjo kërkesë e re mund të plotësohet varet nga zhvillimi ekonomik i cili lidhet dretpërdrejt me mundësitë e ekonomive familjare për të paguar akomodimin/ banimin e tyre të preferuar.

Për më tepër, pasi që dinamikat e karakteristikave të ekonomive familjare ndryshojnë, nevojiten lloje të ndryshme të njësive të banimit, si nga aspekti i tipologjisë edhe nga aspekti i pronësisë; gjithashtu, duke marrë parasysh se ekonomitë familjare ndryshojnë me kalimin e kohës, ndryshojnë edhe nevojat e tyre individuale të banimit. Këto ndryshime mund të ndodhin si pasojë e largimit të fëmijëve nga familja për jetuar vetem dhe pensionimit të gjeneratës së vjetër, si dhe mënyrave të ndryshme të stilit të jetesës.

VII. ÇMIMET E BANIMIT DHE PËRBALLUESHMËRIA FINANCIARE

Ky kapitull përcakton rezultatet e analizës së nivelit të të hyrave dhe çmimet e tregut të banimit dhe qiratë në Komunën e Gjilanit. Informatat janë mbledhur prej këtyre burimeve:

- Zyra e tatimit në pronë / zyra kadastrale
- Intervista me agjentë lokal për patundshmëri dhe qiradhënie
- Grupi i fokusit të palëve të interesit

Kjo analizë ofron informata dhe tregon gjendjen e çmimeve të pronave për banim në Komunën e Gjilanit dhe pastaj ofron një varg analizash bazuar në informacionet e grumbulluara nga agjentë për patundshmëri/qiradhënie. E tëra kjo çon në shifra që tregojnë minimumin e çmimit/qiradhënies së banimit për lloje të ndryshme të njësive të banimit.

7.1. ÇMIMET E SHTËPIVE/BANESAVE

Sipas informatave të ofruara nga zyra kadastrale dhe e tatimit në pronë, gjatë tremujorit të dytë 2014, çmimi mesatar për shtëpi/banesë në Komunën e Gjilanit është 31,980€ (533€ për metër katrorë). Sidoqoftë, të dhënat janë të kufizuara vetëm për Gjilanin, prandaj, nuk mund të krahasohet me çmimet mesatare për shtëpi/banesë më nivelvendi.

Tabela më poshtë tregon çmimet mesatare të pronës në Komunë për secilin lloj të njësisë së banimit (të dhënat e tatimit në pronë dhe kadastrë)

Tabela21. Tatimi në pronë – Çmimet për secilin lloj të njësisë së banimit

Çmimet mesatare të tatimit në pronë (tremujori i dytë 2014)		
Lloji i njësisë së banimit	Madhësia e njësisë së banimit në m ²	Çmimi mesatar
1 dhomë	50	€ 26,650
2 dhoma	65	€ 34,640
3 dhoma	90	€ 47,970
4 dhoma	120	€ 63,960

Burimi: Zyra e Kadastrale dhe Zyra e Tatimit në Pronë (Tetor 2014)

Rezultatet e grupit të fokusit: Në Tetor 2014, një grup i fokusit të palëve të interesit ishte organizuar me përfaqësues të kompanive lokale të ndërtimit (zhvilluesit e banimit) përfaqësues nga sektori bankar, agjencionet lokale të patundshmerive, OJQ -ve, zyrtarët komunalë dhe përfaqësuesit e institucioneve qendrore MMPH (Departamenti i Banimit dhe Ndërtimit) për të marrë informacionet e detajuara rreth tregut lokal të banimit në tërë Komunën. Aktualisht, janë vetëm dy Agjenci të patundshmerive të cilat operojnë në qytetin e Gjilanit, të cilët mund të ofrojnë të dhëna dhe

shifra për dinamikat aktuale të tregut të banimit, të cilat ndihmojnë në vlersimin e çmimeve të banimit. Sidoqoftë, ato nuk posedojnë të dhëna rreth numrit aktual të shitjeve/ transaksioneve ose për vitet e kaluara.

Çmimet mesatare dhe minimale të pronës janë mbledhur për prona banimi te ndryshme singa madhësia dhe tipologjia në tregun privat. Po ashtu janë marrë komentet e agjentëve dhe kompanive lokale të ndërtimit (zhvillusesit e banimit) për të përshkruar tiparet kryesore të tregut aktual në Komunën e Gjilanit dhe komentet adekuate janë paraqitur më poshtë.

Konsensusi i përgjithshëm ndërmjet agjentëve dhe kompanive lokale të ndërtimit (zhvillusesit e banimit) ishte që çmimet e shitjes ndryshojnë, në varësi prej lokacionit dhe cilësisë së pronës dhe se transaksionet e numrit të shitjeve janë në rënje graduale. Kryesisht njerëzit që blejnë janë ata të cilët jetojnë jashtë Kosovës (Diaspora), ndërsa ,vetëm një pjesë e vogël e banorëve lokal kanë mundësi financiare të blejnë një pronë. Kjo po ashtu është e lidhur me normat e larta të hipotekës dhe kriterëve strikte të kredive . Si pasojë, më pak njerëz aktualisht kërkojnë të blejnë dhe ata të cilët tashmë kanë blerë pronat (banorët nga Diaspora) po kërkojnë ti shesin ato. Si rrjedhojë, niveli i ulët i kërkesës mund të ketë ndikim në çmimin e banimit.

Agjentët lokal për patundshmëri edhe më tej janë kontaktuar pas takimit të grupit të fokusit për të grumbulluar më shumë informata të detajuara rreth mesatares së nivelit të çmimeve për çdo madhësi të njësisë banimit, çmimet e pronës janë paraqitur në tabelën poshtë. Tabela më poshtë tregon çmimet e llogaritura të nivelit hyrës (nivelit minimal) që ndryshonin prej 27,500 € për pronën me një dhomë gjumi deri në 66,300 € me katër dhoma gjumi.

Tabela 22. Çmimet për secilin lloj të njësisë së banimit- Agjentët për patundshmëri

Çmimet mesatare nga agjentët për patundshmëri (tremujori i dytë 2014)		
Lloji i njësisë së banimit	Madhësia në m ²	Çmimi mesatar
1 dhomë fjetje	50	€ 27,500
2 dhoma të fjetjes	65	€ 37,600
3 dhoma të fjetjes	90	€ 49,150
4 dhoma të fjetjes	120	€ 66,300

Burimi: shitjet nga Agjentët për patundshmëri (Tetor 2014)

7.2 SEKTORI I BANIMIT ME QIRA

Edhe pse, dihet se përqindja e njësisve të banimit me qira është e vogël, 5 %, prapë se prapë ka mungesë të të dhënave dytësore në nivel komunal në sektorin e banimit me qira dhe raportit ndërmjet llojit të pronës, qirave dhe madhësisë së pronës. Sidoqoftë, zyra e Kadastrit dhe e Tatimit në Pronë kanë ofruar informata të dobishme për koston mesatare të banimit me qira për madhësi të ndryshme të pronës e cila do të shërbejë si bazë e analizës së këtij sektorit.

Tabela23. Mesatarja e çmimeve në sektorin privat të qirasë: Tatimi në Pronë, tetor 2014

Madhësia e pronës	Madhësia në m ²	Qiraja minimale (mujore)	Mesatarja e qirasë (mujore)
1 dhomë	50	€ 100.00	€150.00
2 dhoma	65	€ 120.00	€180.00
3 dhoma	90	€ 150.00	€200.00
4 dhoma	120	€ 200.00	€ 250.00

Burimi: Zyra Kadastrale dhe Zyra e Tatimit në Pronë (Tetor 2014)

Tabela 24. Mesatarja e çmimeve të qirave private: Agjentë për Patundshmëri, Tetor 2014

Agjentët për patundshmëri –Minimumi dhe mesatarja e qirave private në Komunën e Gjilanit			
Madhësia e pronës	Madhësia në m ²	Qiraja minimale (mujore)	Mesatarja e qirasë (mujore)
1 dhomë	50	100.00€	150.00€
2 dhoma	65	130.00€	185.00€
3 dhoma	90	170.00€	210.00€
4 dhoma	120	210.00€	260.00€

Burimi: Informatat e të dhënave nga Agjentë për Patundshmëri, tetor 2014

Mesatarja e qirasë për një banesë të madhësisë 65-70 m² në muajin tetor 2014 ishte pak mbi 140€ në muaj, kjo sipas zyrës së kadastrale dhe tatimit në pronë. Çmime të ngjashme me çmimet e deklaruara nga kjo zyre ishin deklaruar edhe nga agjentët lokal për patundshmëri në Gjilan. Krahasimi i të dhënave sipas mesatares së qirasë për secilën madhësi të pronës ka rezultuar me diferenca minimale ndërmjet dy burimeve të të dhënave, duke mos qenë asnjëra më e shtrenjtë apo më e lirë se tjetra. Mesatarja e qirasë mujore ka ndryshon nga € 150 (një dhomë) deri në €260.00 (katër dhoma). Bazuar në informatat e pranuar nga agjentët lokal për patundshmëri, qiramarrësit zakonisht/tipik janë familjet e reja të cilët kanë anëtarë të punësuar e të cilët nuk kanë mundësi të marrin hipotekë për të blerë pronën e tyre personale.

7.3. TË ARDHURAT PËR EKONOMI FAMILJARE

Sipas të dhënave të Sondazhi mbi Buxhetin Familjar (SFP) 2013 mesatarja e të hyrave vjetore për në Komunën e Gjilanit në 2013 është 2,420 € që është më e ulët se mesatarja kombëtare (2,817€). Siç është paraqitur në tabelën më poshtë, vërehet një rënie në mesataren e të ardhurave në rajonin e Gjilanit krahasuar me të ardhurat në vitet e kaluara.

Tabela25. Mesatarja e të Hyrave Individuale 2011-2013

Mesatarja e të hyrave individuale 2011-2013 për SBEK, në €				
Viti	Kosovë		Rajoni i Gjilanit	
	Mesatarja e të hyrave vjetore	Mesatarja e të hyrave mujore	Mesatarja e të hyrave vjetore	Mesatarja e të hyrave mujore
2011	2,702 €	225 €	3,303 €	275 €
2012	2,441 €	203 €	2,354 €	196 €
2013	2,817 €	235 €	2,420 €	202 €

Burimi: Sondazhi mbi Buxhetin Familjar (SFP) 2013

Sipas regjistrimit të fundit 2001,40% e ekonomive familjare të deklaruara janë pa asnjë anëtarë të punësuar; pjesa e mbetur prej 60% kanë 1 ose më shumë anëtarë të punësuar, me disa të punësuar që jetojnë në ekonomi familjare vetëm me një të hyrë dhe disa në ekonomitë familjare me më tepër se një të hyrë.

Mesatarja e të hyrave vjetore për person në 2011 në rajonin e Gjilanit ishte 3,306 € në raport me numrin e anëtarëve të punësuar për ekonomi familjare që jep mesataren e të hyrave për ekonomi familjare (vendimtare për vlerësimin e përballeshmërisë financiare) është llogaritur të jetë 4,975 € për vit (duke përjashtuar 40% të ekonomive familjare pa ndonjë anëtarë të punësuar). Mesatarja e të hyrave për ekonomi familjare është llogaritur si më poshtë.

1 anëtarë i punësuar	(mesatarja e të hyrave për person 3,303 €) x1	= 3,303€
2 anëtarë të punësuar	(mesatarja e të hyrave për person 3,303 €) x2	= 6,606€
3 anëtarë të punësuar	(mesatarja e të hyrave për person 3,303 €) x3	= 9,909€

Tabela 26. Numri i Ekonomive Familjare me Anëtarë të Punësuar dhe mesatarja e të hyrave

Numri i ekonomive familjare me anëtarë të punësuar 2011			
	Numri i ekonomive familjare	%	Mesatarja e të hyrave në vit sipas SBEK, në €
1 anëtarë i punësuar	6205	60	3,303€
2 anëtarë të punësuar	2925	28	6,606€
3 anëtarë të punësuar	1135	11	9,909€
Totali	10265		

Burimi: kryqëzim tabelarë, Regjistrimi 2011, Studimi I Buxhetit të Ekonomisë Familjare (SBEK) 2013

Për të pasur një pasqyre të vërtetë të niveleve të të hyrave, do të duhej të shikohej niveli i të hyrave sipas llojit të ekonomisë familjare në aspektin e madhësisë, në praktikë nivelet e të hyrave mund të ndryshojnë varësisht nga madhësia e ekonomisë familjare. Sidoqoftë, për shkak të kufizimeve të të dhënave është e vështirë të parashikohen lidhjet e vërteta ndërmjet madhësisë të ekonomisë familjare dhe niveleve të të hyrave. Për shembull, për ekonomitë familjare me një anëtar të punësuar nuk dihet sa është madhësia e ekonomisë familjare. Megjithatë, në përgjithësi, ekonomitë familjare me më shumë anëtarë të punësuar me shume gjasë i takojnë ekonomive familjare më të mëdha apo me shumë anëtarë.

7.4. NIVELET E DUHURA TË ÇMIMEVE DHE TESTI I PËRBALLUESHMËRISË FINANCIARE

Për të përcaktuar përballeshmërinë financiare është thelbësore të krahasohen kushtet e tregut në pronësi dhe sektorin e qirasë dhe të ardhurat mesatare. Në bazë të standardeve të vendeve evropiane, 30% është shuma maksimale e të hyrave të familjeve që duhet të dedikohen për kostot e banimit (nëse blihet apo merret me qira). Ekonomitë familjare që paguajnë më shumë se 30% të të hyrave të tyre drejt kostove të banimit (pa koston e shërbimeve, faturave të shërbimeve) konsiderohen si “ barrë e madhe financiare” ose kosto e ngarkuar" ndaj banimit të tyre.

Vlerësimi i përballeshmërisë financiare kryhet duke përdorur një test i thjeshtë që është kryesisht i bazuar në koston e banimit (çmimet mesatare aktuale) dhe aftësinë financiare të ekonomive familjare (bazuar në nivelet e të hyrave) për të përbaluar financiarisht banimin në tregun e banimit në sektorin privat.

Testi i përballeshmërisë financiare i paraqitur në këtë pjesë është vlerësim i thjeshtë, dhe nuk paraqet kushtet e përgjithshme të përballeshmërisë financiare që mund të ndikohen nga shume faktor, si llojet e ndryshme të zotërimit, çmimet, lokacioni etj. Testi i përballeshmërisë financiare përfshinë krahasimin e të hyrave bruto të llogaritura të ekonomisë familjare kundrejt 'niveleit mesatar' të çmimeve të shtëpisë.

Tabela 27 përcakton kërkesat e tregut për të ardhurat bruto sipas madhësisë së pronës në tregun privat.

Mesatarja e çmimit në nivel tregu është e bazuar në të dhënat në dispozicion nga zyra kadastrale dhe tatimit në pronë. Nevoja e të hyrave bruto është e bazuar në analizat e kërkesave të hipotekës të gjetura përmes intervistave telefonike me dy bankat kryesore që veprojnë në nivel lokal. Analiza merr në konsideratë kërkesat për depozit prej 25% të çmimit të tërësishëm të pronës për të cilën kërkohet kredija nga banka, ndersa hipoteka (apo kredia) do të jetë në dispozicion për 4 herë e të ardhurat bruto të ekonomisë familjare.

Tabela27. Të ardhurat bruto të tregut të kërkuar nga madhësia e pronës

	1 shtrat- 50 m ²	2 shtretër-65 m ²	3 shtretër-90 m ²	4 shtretër- 120 m ²
Mesatarja e çmimit në nivel tregu	27,500€	37,600€	49,150€	66,300€
25 % depozit	6,875€	9,400€	12,287€	16,575€
Shuma që duhet financuar nga banka	20,625€	28,200€	36,362€	49,725€
Të ardhurat vjetore të nevojshme për ekonomi familjare	4,800€	7,050€	9,090€	12,431€

Burimi: formë tabelore, shitjet nga Agjentë për Patundshmëri, Bankat, 2014

Gjatë takimit të fokus grupit, agjentët e bankave raportuan se ka kërkesë të lartë për hipoteka, ndonëse shkalla e refuzimit është në 80% të kërkesave për shkak të dështimit për të përbushur kriteret e percaktuara të kreditive nga bankat. varësisht nga niveli i infrastruktures adekuate dhe shërbimeve publike, bankat kanë një politikë të financimit të 25/75 dhe 40/60 për prona në lokacione që nuk kanë qasje në ato me një normë interesi fikse prej 6, 8%.

Për të marrë një kredi hipotekare për banesë me 1 dhomëshei që kushton 27,500 € për 15 vjet, banka do të financojë 75% të koston së blerjes (20,625€) me një mesatare të pagesës mujore prej 180 €, e cila kërkon një minimum të hyrave për ekonomi familjare prej 400 € në muaj (4.800 € të hyra vjetore). Pagesa e llogaritur më poshtë prej 180 € në muaj është 45% e mesatares së të hyrave mujorë për ekonomi familjare. Arsyeja prapa interesave të larta në këtë rast është se Kosova është klasifikuar si një mjedis me rrezikshmëri të lartë për investitorët.

Prandaj, vetëm ato ekonomi familjare që kanë të hyra prej më tepër se 8,000€ mund të përballojnë financiarisht hipotekën tipike për një pronë të madhësisë mesatare, kurse mesatarja vjetore e të hyrave për ekonomi familjare është përafërsisht 4,900€. Sidoqoftë, edhe familjet që mund të marrin hipotekë janë të 'ngarkuara me kosto' me shpenzimin e tyre të banimit pasi që ata paguajnë 45% -50% të të hyrave të tyre për banim. Ndersa, një banesë mesatare vlerësohet të kushtoj sa 9 herë mesatarja e të hyrave të ekonomive familjare vjetore.

Sidoqoftë, sipas Sondazhi mbi Buxhetin Familjar (SFP) 2013, banimi përbën pjesën e dytë më të madhe të buxhetit të ekonomisë familjare me 2.279€ ose 30 % të buxhetit të ekonomive familjare në 2013. Bazuar në lokalitete, një rritje prej rreth 3 % është prezente në zonat urbane, por një ulje prej 7 % në zonat rurale krahasuar me vitin 2012. Pjesa më e madhe

e kostos së banimit është “qiraja e llogaritur”. Dukë marrë parasysh se vetëm 5% e ekonomive familjare marrin banesë me qira, vlefshmëria e gjetjeve të të dhënave është e kufizuar dhe jo plotësisht përfaqësuese.

Vlerësimi i përballueshmërisë financiare për sektorin privat të banimit me qira është paraqitur në tabelën 28. Vlerësimi është kryer duke përdorur një test thjeshtë i cili bazohet kryesisht në koston e qirasë së banimit (nivelet minimale aktuale të qirasë) dhe aftësisë financiare të ekonomive familjare (në bazë të niveleve të mesatares së të ardhurave) që të përballojnë pagesat e qirasë. Në këtë rast, të ardhurat vjetore të nevojshme janë të bazuara në përqindjen e (30 për qind) mesatares së të hyrave të ekonomisë familjare që do të shpenzohen për koston e banimit (pagesa e qirasë).

Tabela28. Nivelet mujore të qirasë privatë në tregun sipas madhësisë së pronës

	1 dhomëshe- 50 m ²	2 dhomëshe 65 m ²	3 dhomëshe 90 m ²	4 dhomëshe 120 m ²
Mesatarja e qirasë mujore në nivel tregu	100€	130€	170€	210€
Të ardhurat mujore bruto të nevojshme	333€	435€	570€	700€
Të ardhurat vjetore bruto të nevojshme	3,996€	5,220€	6,840€	8,400€

Burimi: forme tabelore, shitjet nga Agjentë për Patundshmëri, Sondazhi mbi Buxhetin Familjar (SFP) 2013

Analiza e të dhënave nga vlerësimi i përballueshmërisë financiare tregon se, nëse merr me qira një njësi banimi prej 50 m² shuma që duhet të paguhet për atë vlerësohet të jetë 100 €, në mënyrë që pagesa e qirasë mos të tejkaloj 30% e mesatares së të hyrave të ekonomisë familjare, ekonomitë familjare do të duhet të fitonin jo më pak se 3,996 € në vit. Duke marrë parasysh mesataren e të hyrave vjetore të ekonomive familjarë prej 4.900 €, marrja me qira e një banesë të madhësisë së vogël në tregun privat konsiderohet e përballueshme në aspektin financiar.

Megjithatë, situata ndryshon për njësitë e banimit më të madha. Vetëm ekonomitë familjarë që kanë të hyra më shumë se 6,114 € mund të marrin (të përballuar financiarisht) me qira një pronë më të madhe në tregun privat, që do të thotë, ata duhet të paguajnë rreth 30% të mesatares së tyre të të hyrave, kurse mesatarja e të hyrave vjetore të ekonomisë familjare është 4,900€. Sidoqoftë, të supozojmë se shumica e ekonomive familjare që hynë në sektorin privat të tregut të qirasë me siguri do të kërkonte një pronë në madhësi mesatare që korrespondon me pronat e madhësisë mesatare në dispozicion (~65 m²- 70 m²), me pagesë vjetore të qirasë rreth 1,680 € dhe të ardhurat vjetore të ekonomive familjare të llogaritura në 4,900 €, do të thotë se kjo kategori do të paguante ~35% të të hyrave të tyre për banim, (dukë përjashtuar faturat e shërbimeve), e cila vlerësohet të jetë e përballueshme financiarisht krahasuar me blerjen e një prone.

7.5. PËRFUNDIM

Gjendja aktuale e ekonomisë dhe konteksti social i Komunës së Gjilanit ka një ndikim në tregun e banimit. Vështirësitë ekonomike të lidhura me nivelin e lartë të papunësisë kanë një ndikim të drejtpërdrejtë në fuqinë e blerëse të banorëve lokal, ndërsa industria e ndërtimit ka vazhduar ndërtimin e njësisive të reja pa marrë parasysh. Çmimet mesatare të pronave (banesave) janë shumë të larta në krahasim me të ardhurat mesatare të ekonomive familjare, që do të thotë se ekonomitë familjare kanë "ngarkesë të kostos" me shpenzimet për banim, sidomos marrë parasysh se çmimi i një banese me madhësi mesatare aktualisht kushton nëntë herë e të hyrave mesatarja të ekonomive familjare.

Sektori i banimit me qira mbetet i pazhvilluar dhe i pafavorshëm, për shkak të mungesës së kulturës së qira marrjes, por edhe për shkak të pasigurisë në raportin mes qira dhënësit dhe qira-marrësit. Edhe pse, qira marrja vlerësohet të jetë financiarisht më e përballueshme financiarisht krahasuar me blerjen, me shpenzimet e llogaritura të ekonomisë familjare në

tregun e qirasë me rreth 35%, prapë se prapë, çështja e kërkesave të depozitit (normalisht 2 muaj' qira + qira në avans) nga pronari i qirasë si mënyrë e sigursë, dhe niveleve të ulëta të të hyrave, veçanërisht për ekonomitë familjare me vetëm një të hyrë, do të thotë se ekonomitë familjare ballafaqohen me vështirësi financiare për qiratë në tregun privat.

VIII. DISPONUESHMËRIA/FURNIZIMI ME NJËSI BANIMI

8.1. ZHVILLIMI I BANIMIT

Departamenti për planifikim i Komunës së Gjilanit lëshon leje ndërtimore për ndërtimin e njësive të banimit, si për shtëpi individuale ashtu edhe për ndërtim të blloqeve me apartamente, vetëm brenda zonës urbane. Numri i lejeve të lëshuara për periudhën 2011-2013 është paraqitur më poshtë. Sidoqoftë, lejet e ndërtimit janë lëshuar kryesisht për lokacionet për zhvillim brenda qendrës së qytetit.

Prej janarit të vitit 2013, në total janë lëshuar leje ndërtimore për 947 njësi, prej tyre 320 shtëpi individuale të llojit B+P+2 (3) dhe 18 blloqe banesore duke filluar prej B+P+3 deri tek B+P+8, në total 627 njësi banimi brenda këtyre blloqeve. Prej kësaj, vetëm 3 blloqe banesore (në përbërje prej 136 njësive) janë kompletuar, pjesa e mbetur e blloqeve të banimit janë vonuar, ose në ndërtim e sipër ose në pritje të certifikatës së përdorimit.

Tabela29. Ofrimi i Banimit – me leje ndërtimore 2011-2013

Ofrimi i banimit – me leje ndërtimore 2011-2013			
Viti	Shtëpi individuale	Apartamente	Numri total i njësive
2011	103	120	223
2012	104	152	256
2013	113	355	468
total	320	627	947

Burimi: Të dhënat e Departamentit Komunal për planifikim, Gusht 2014

627 njësi janë ndërtuar në lokacionet kryesore strategjike (Fidanishte, Montith, Qendër 2- rr. Mulla Idrizi) dhe të lokalizuara në zonën e zgjeruar të propozuar nga Plani Zhvillimor Urban, kurse njësitë e banimit individual janë të shpërndara nëpër tërë qytetin e Gjilanit.

8.2. BANIMI I PËRBALLUESHËM FINANCIARISHT

Banimi i përballueshëm financiarisht është banimi me qira sociale, me qira të përballueshme dhe banim të ndërmjetëm, ofruar ekonomive familjare që kanë të drejtën, nevojat e të cilëve nuk përputhen me tregun. Kualifikimi i tyre përcaktohet nga të ardhurat lokale dhe çmimet e shtëpive/banesave lokale.¹³

Gjendja aktuale disponueshmërisë/furnizimi me njësi banimi nuk përfshin elementin e banimit të përballueshëm financiarisht. Ofrimi i njësive të banimit kryesisht është për shitje në tregun privat. Çështja e çmimeve dhe përballueshmërisë financiare është një nga problemet kryesore për qasje në banimpër sektorin e banimit dhe ka mungesë të politikave të planifikimit të banim të përballueshëm financiarisht. Qeveria ka një subvencion të kufizuar për banim – i përbërë vetëm nga skemat e banimit social, një sektor që mbetet i pazhvilluar; në nivel lokal me vetëm 52 njësi (të banimit social), të cilat mund të klasifikohen si të përballueshme financiarisht. Përveç kësaj, banimi ofrohet përmes mekanizmit të tregut (nga firmat ndërtuese private), si pasojë numri, cilësia dhe vendndodhja e banesave të cilat që ekonomitë familjare mund ti qasen varet nga mundësia e tyre për ti paguar. Duke marrë parasysh çmimet aktuale të banimit dhe nivelin e të

¹³ Korniza Kombëtare e MB për politika të Planifikimit

hyrave, banimi financiarisht i përballueshëm për banorët vendas është një sfidë e vërtetë me çmimin mesatarë të banesave që kushton nëntë herë mesatarja e të hyrave të ekonomive familjare në komunë.

Një aspekt i rëndësishëm lidhur me sigurimin e furnizimit adekuat të banimit është niveli i tokës në dispozicion për zhvillimin e banimit dhe tokës për ndërtim me infrastrukturë përkatëse; dhe tokës në dispozicion në pronësi komunale që mund të përdoret për banim social dhe banim të përballueshëm financiarisht. Komuna ka ndarë tashmë tokën me infrastrukturë përkatëse për banim social, në total prej 1.5 hektarë në 4 lokacione. Nga këto, 3 lokacione në vendbanimet rurale për njësi individuale të banimit social me ~ 0.7 hektarë dhe 1 lokacion (0.8 hektarë) në qytetin e Gjilanit (lagja Arbëria) për bllokun e banesave të banimit social. Megjithatë, Komuna ende nuk ka hartuar programet e banimit social për këto lokacione. Për më tepër, Komuna në qytetin e Gjilanit, ka ndarë tokën që është në pronësi komunale (2 lokacione prej 0.5 hektarësh) për projektet publiko-private të banimit (PPP); një nga këto projekte është ende në ndërtim e sipër, ndërsa tjetri ka përfunduar. Por, njësitë që i përkasin komunës në lokacionin e parë janë ende të pashfrytëzuara.

Komuna ka nisur edhe skema të mëtejshme të projekteve PPP, për 9 ndërtesa të banimit në bashkëpronësi (ato të tipologjive PF+4) të ndërtuara në tokën komunale, e që më parë kanë qenë në pronësi publike, e të cilat janë privatizuar. Qëllimi është që të rritet kapaciteti (maksimizim i densitetit) duke shtuar 3-4 kate. Megjithatë, ende nuk dihet në këtë fazë, se si pritet të bëhet ofrimi i banimit në aspektin e numrit, madhësisë dhe shfrytëzimit.

8.3. BANIMI SOCIAL

Edhe pse në vitet e fundit nevoja për sigurimin e banimit social është nënkuptuar si një zgjidhje e adekuate për familjet në nevojë për banim, banimi social si një sektor është zhvilluar me një ritëm shumë të ngadalshëm, si në nivel lokal ashtu edhe atë vendi. Që nga konflikti në vitin 1999, kanë qenë vetëm 2 blloqe të banesave të ndërtuara për banim social në Komunën e Gjilanit, dhe këto ishin ndërtuar nga donacionet e Qeverisë Qendrore.

Në vitin 2008, blloku i banimit social i banesave, për herë të parë është ndërtuar në Kodrën e Thatë në Gjilan. Kostoja e ndërtimit është financuar nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor (MMPH) dhe blloku i dytë i banimit social është ndërtuar në vitin 2012 dhe është financuar nga Ministria e Punës dhe Mirëqenies Sociale (MPMS). Për të dyja këto projekte të banimit social toka është ndarë nga Komuna e Gjilanit.

Blloqet e banimit social përbëhen prej 53 njësive (banesave) të cilat shfrytëzohen nga 53 familje me total prej 266 banorëve. Bazuar në informacionin nga Departamenti i Mirëqenies Sociale, shumica e banorëve që jetojnë në banim social jetojnë me ndihmë sociale.

Blloku 1- ndërtuar në 2008

Numri i njësive	28
Numri familjeve	28
Numri banorëve	126
Hapësira totale e banueshme në m ²	1288.15

Blloku 2- ndërtuar në 2012

Numri i njësive	25
Numri familjeve	25

Numri banorëve	140
Hapësira totale e banueshme në m ²	1100.3

Në bazë të Ligjit Nr. 03-L-164 mbi Financimin e Programeve të Veçanta të Banimit të vitit 2010, duke ndjekur trendin e decentralizimit të transferimit të përgjegjësive për zbatimin e programeve të banimit social nga niveli qendror në nivelin lokal, u është kërkuar të gjitha komunave që të hartojnë program 3-vjeçar. Komuna e Gjilanit ende nuk ka filluar procesin e hartimit të programit 3-vjeçar.

Njësitë e banimit të ndërtuara përmes zbatimit të skemave të banimit social janë në kontrast me trendin e zotërimit të fondit të banimit, trend ky që kryesisht është karakterizuar nga lloji i shtëpive të veçuara të ndara në vete, dhe shënon një ndarje/segregacion të dukshme midis llojeve të shtëpive dhe grupeve sociale.

Deri tani ofrimi i banesave sociale është financuar drejtpërdrejt nga Qeveria; prandaj, mund të mos jetë më i fizibileme ndryshimin e klimës ekonomike. Në vend të kësaj, paraqitja e skemave të banimit me qira duhet të konsiderohet si një mënyrë më praktike dhe e fizibile e ofrimit të banimit të qëndrueshëm, veçanërisht për ato familje që janë më të cenueshme.

Kur një njësi e banimit social i ofrohet një familje në nevojë (shfrytëzuesi), komuna si pronar dhe shfrytëzuesi si përdorues lidhin kontratën e përcaktuar me ligj lidhur me termat dhe kushtet, të tilla si pranimi i pagesës së qirasë dhe përgjegjësia e mirëmbajtjes. Megjithatë, qiratë nuk janë mbledhur deri më tani. Kjo gjë është pjesërisht për shkak të faktit se të gjithë shfrytëzuesit e vendosur në njësitë e banimit social jetojnë me ndihmë sociale dhe nuk janë në gjendje të paguajnë as shumën minimale të qirasë; edhe për shkak të mungesës së zbatimit të mekanizmave për mbledhje të qirasë. Siç thuhet nga zyrtarët komunal, aktualisht nuk është vendosur asnjë program mirëmbajtjeje për njësitë e banimit social; megjithatë, Departamenti i Infrastrukturës Publike ndërhyjë në rastet ku janë të nevojshme riparimet e mëdha.

IX. ANALIZA SWOT (PËRPARËSITË, MANGËSITË, MUNDËSITË DHE RREZIQET)

ANALIZA SWOT	
<p>Përparësitë</p> <ul style="list-style-type: none"> - Krijimi i ekipit për banim në nivel komunal - Përkushtimi i fuqishëm nga administrata për zgjidhjen e çështjeve të banimit - Ligji mbi Programet e Banimit Social - Iniciativat për investim në banim përmes PPP-ve - fond i konsiderueshem i njësi të banimit, të mundësuar/ofruara nga sektori privat - Fondi i banimit relativisht të reja dhe të ndërtuara duke përdorur material të cilësisë së mirë - Madhësia mesatare e ekonomive familjare korrespondon me madhësinë mesatare të nësive të banimit prej 4 dhomash - Dëshirë e madhe për pronësinë e shtëpisë, pothuajse 95% në pronësi 	<p>Mangësitë</p> <ul style="list-style-type: none"> - Infrastruktura administrative me resurse të pamjaftueshme në lidhje me sektorin e banimit - Mungesa e politikave dhe strategjive të banimit - Nuk ka iniciativa të drejtpërdrejta për zhvillimin e banimit për familje me të hyra të ulëta (banim i përballueshëm financiarisht) - Niveli i ulët i fondeve financiare për banim social - Fondi e banimit social shumë i vogël, krahasuar me nevojat; dhe mungesë e programeve për banim social - Mungesë tokës për ndërtim me infrastrukturë përkatëse për banim social - Koordinimi i dobët mes palëve të interesit, publik dhe privat - Shkalla a madhe e ndërtimeve pa leje - Mospërputhje e konsiderueshme e llojeve të pronësisë - Proporcion i lartë i njësive të zbrazëta të banimit - Niveli i ulët i regjistrimit të pronës - Mungesa e izolimit të mirë dhe niveli i ulët të eficiencës së energjisë - Niveli i lartë i papunësisë - Ekonomitë familjare janë të ngarkuara me koston e shpenzimeve të banimit, shkallë të lartë të hipotekës që janë të papërballueshme financiarisht për shumicën e popullsisë - Sektori i banimit me qira i pazhvilluar - Numri i vogël i fondit të njësive të banimit për banim social - Ndërtesat e banimit në bashkëpronësi që janë në gjendje të keqe dhe me nevojë për riparim - Mungesa e menaxhimit dhe mirëmbajtjes së ndërtesave të banimit në bashkëpronësi - Mungesa e themelimit të Shoqatave të Pronarëve për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi

Mundësitë	Rreziqet
<ul style="list-style-type: none"> - Seksioni i PZHK-së mbi sektorin e banimit që mund të shtjellohet dhe përditësohet edhe më tutje - Gatishmëria e komunës për të forcuar ekipin e banimit me kapacitete dhe resurse, dhe fillimi i hartimit të politikave dhe strategjive të banimit - Proporcioni i lartë i njësive të banimit që janë të lira kundrejt nevojës për njësi të banimit të përballueshëm 	<ul style="list-style-type: none"> - Tendenca për ndërtimin e banimit pa planifikim përkatës dhe pa leje ndërtimore - Shkalla e lartë e njësive të zbrazëta të banimit - Rritja e kërkesës për banim, përfshirë numrin në rritje të personave të riatdhesuar dhe ekonomive të shume-familjare që janë në ndarje - Kërkesat e mëdha për depozit dhe shkalla e lartë e interesit nga bankat për kreditë e banimit - 80 % e kërkesave të hipotekës janë refuzuar për shkak të mungesës së dokumentacionit - Vlerësimi jo real i pronës nga ana e bankës - Çështjet e përballueshmërisë financiare – kostoja mesatare e njësive të banimi 9 herë më e lartë se të ardhurat e ekonomive familjare - Pronarët e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi nuk janë të prirë për menaxhimin përkatës të ndërtesave të tyre, përfshirë shpenzimin e mjaftueshëm për mirëmbajtje - Dendësia e banimit e ulët në tërë territorin e komunës, përfshirë qytetin e Gjilanit kundrejt presionit për tokë dhe rrjete të infrastrukturës

X. PERFUNDIME DHE REKOMANDIME

Në vitet e fundit kërkesa për banim në Komunën e Gjilanit ka pësuar rritje të shpejtë, për arsye se më shumë njerëz janë duke u vendosur në qytetin e Gjilanit për të punuar dhe jetuar, pjesërisht për shkak të ndryshimeve demografike dhe karakteristikave të ekonomive familjare, të cilat ndikojnë në natyrën e kërkesës për banim.

Aktualisht, infrastruktura administrative lidhur me sektorin e banimit ka resurse të pa-mjaftueshme dhe është e fragmentuar. Prandaj, rekomandohet që fillimisht ekipi i banimit të forcohet si në kapacitet ashtu edhe në resurse me qëllim të krijimit të një Drejtorie të Specializuar të Banimit; e cila do të jetë përgjegjëse për hartimin e strategjisë dhe e politikave të banimit, përfshirë menaxhimin dhe mirëmbajtjen. e banimit.

Komuna karakterizohet nga lloji i shtëpive të veçuara të ndara në vete, që është zhvilluar në dendësi të ulët në tërë territorin e komunës. Fondi i banimit është relativisht i ri dhe është ndërtuar duke përdorur materiale të cilësisë mjaftë të mirë, por një pjesë të madhe i mungon izolimi duhur dhe nuk kanë efikasitet të energjisë. Edhe pse ka fondefinanciare nga donatorët për përmirësimin e efikasitetit të energjisë, Komuna duhet të zhvillojë një program kuptimplotë për përmirësimin e efikasitetit të energjisë, në mënyrë që të ketë qasje në fonde të tilla.

Shumica e njësisve të banimit ofrohen përmes mekanizmit të tregut, të ndërtuara nga firmave ndërtuese, dhe ekonomive familjare që zotërojnë apo përvetësojnë tokën, ndërtojnë njësi të banimit dhe i shesin apo i shfrytëzojnë ato pas përfundimit. Aktivitetet e ndërtimit të njësisve të banimit jo gjithmonë zhvillohen në prona (tokë) e zotëruar ligjërisht dhe shpesh ka ndërtime pa leje. Si pasojë, sasia, cilësia dhe vendndodhja e e njësisve të banimit varen nga mundësia e konsumatorit për të paguar.

Për më tepër, zhvillimet e tilla pa planifikim të duhur jo gjithmonë shoqërohen me infrastrukturë të nevojshme dhe shërbime adekuate, të tilla si furnizimi me ujë, kanalizim etj. Sigurimi i infrastrukturës bazë për ndërtimet joformale është më i vështirë dhe më i kushtueshëm .

Ka një ndryshim të dukshëm në mes niveleve të sigurimit të infrastrukturës publike, që është përgjegjësi e autoriteteve lokale, dhe sigurimi i shërbimeve themelore nga pronarët/shfrytëzuesit e njësisë së banimit; kjo e fundit duke qenë në gjendje shumë më të mirë se e mëparshmeja. Prandaj, *rekomandohet që të rriten shpenzimet publike në mënyrë që infrastruktura themelore të ofrohet në nivel të kënaqshëm për vendbanimet që nuk kanë shërbime të tilla.*

Në përgjithësi ekziston një mospërputhje e konsiderueshme në mes të karakteristikave ekzistuese të llojeve të pronësisë të njësisve të banimit

Dëshira për pronësi të shtëpisë është e fuqishme, 94% e të gjitha ekonomive familjare i kanë në pronësi shtëpitë e tyre; numri i njësisve të banimit është më i madh se numri i ekonomive familjare, dhe 21% të fondit të përgjithshëm të banimit është i zbrazët. Megjithatë, kjo nuk tregon gjithmonë tepëri të banimit; kjo mund të tregojë nivelin e banimit adekuat , vendndodhjes, disponueshmërisë dhe përbalueshmërisë financiare.

Dëshira e madhe për pronësi mundë të kontribuon në çmimin e lartë të shtëpive/banesave ndërsa furnizimi i jo adekuat me njësi të banimit, i paraqitur nga përqindja e lartë e shtëpive të zbrazëta madje edhe në zona me kërkesë të lartë si në qytetin e Gjilanit, duhet të rrisë kërkesat në sektorin e qirasë private dhe sektorin e banimit social me qira, të cilët vazhdojnë mbesin të pazhvilluara.

Komuna duhet të bëjë përpjekje për të gjetur mënyra për prezantimin e elementeve të përballueshmërisë financiare të banimit (politika për banim të përballueshme financiarisht) duke inkurajuar ndërtimin e njërive të reja që plotësojnë nevojat si dhe të gjejë mënyra për të ndërmjetësuar midis pronarëve të banesave dhe shfrytëzuesve të mundshëm duke inkurajuar si zgjidhje alternative banimin me qira,

Bazuar në vlerësimin e përballueshmërisë financiare banesat mesatare kushtojnë rreth nëntë herë më shumë se të ardhura mesatare familjare dhe se ekonomitë familjare shpenzojnë më shumë se 45% të të ardhurave për banim. Edhe në qoftë se çmimet e banesave fillojnë të bien, nuk do të zgjidhet problemi përballueshmërisë financiare, pasi që ato shoqërohen nga kritere strikte të dhënës së kredive (hipotekave), veçanërisht nga kërkesa e lartë për depozitë dhe norma të larta të interesit.

Në aspektin lokal, ka vetëm 52 njësi të banimit social, të cilat nuk mjaftojnë për të plotësuar nevojën e tanishme; ku për momneting janë 289 familje në listën e pritjes (regjistrin për asistencë për banim), duke mos marrë parasysh ekonomitë familjare që mundë të jenë me nevojë mirpo të cilat nuk kanë kërkuar asistencë nga komuna, si dhe nevojat në të ardhmen. *Rekomandohet që Komuna të rris fondin e banimit social, të përcjellë me mekanizma të nevojshëm të menaxhimit dhe mirëmbajtjes, duke përfshirë mbledhjen e qirave dhe kontrollin e shfrytëzimit. Megjithatë, kjo nuk duhet të shihet si e vetmja zgjidhje.*

Spektori i banimit me qira është zhvilluar me normë të ulët, 5% e njërive të përgjithshme të banimit janë në sektorin privat të banimit me qira. Kjo është pjesërisht për shkak se në nuk ka kulturë të qera-dhënies, dhe pronësia është e lidhur fort me pasurinë dhe statusin social; dhe pjesërisht për shkak se sektorit i qera-dhënies nuk është i rregulluar dhe nuk inkurajohet, dhe pronarët ose qeramarrësit ndjehen se nuk ka mekanizma të mjaftueshme rregullues për ti mbrojtur të drejtat e tyre.

Nëse do të lejohej zhvillimi në trendin aktual mospërputhje e konsiderueshme në mes të karakteristikave ekzistuese të llojeve të pronësisë të njërive të banimit do të përkeqësohet edhe më tej nëse nuk merren masa pozitive për të përmirësuar bilancin. Në një komunë të tillë si Gjilani, ku të ardhura mesatare për familje janë relativisht të ulëta, privon një pjesë të madhe të popullsisë në aspektin financiar të kenë qasje në sektorin e pronësisë (të behet pronar i njërisë se banimit), *andaj është thellësisht e rëndësishme që një pjesë e njërive të reja të banimit të janë në dispozicion me kosto të ulët për popullsinë lokal..* Banimi i ofruar përmes mekanizmit të tregut (për shitje private) do të përmbush vetëm një pjesë të kërkesave pasi që shumë njerëz nuk mund ta përballojnë financiarisht blerjen e tyre. *Prandaj, Komuna duhet të inkurajojë shumëllojshmërinë e pronësisë, sidomos kur ka ndërtim të njërive te reja te banimit. Kjo do të kërkojë udhëheqje të qartë të politikës dhe strategjisë e cila mundëson rritje të qëndrueshme të banimit dhe trajton çështjen e përballueshmërisë financiare, duke krijuar ambient të mirë për sektorin e banimit të me qira, dhe duke siguruar mbështetjen e duhur të banimit për ata që kanë nevojë.*

Shkalla e lartë e njërive të zbrazëta të banimit në komunë duhet të shqyrtohet dhe analizohet më tej në mënyrë që të kuptohen arsyet për nivele të larta të tyre; po ashtu edhe kohëzgjatja e mos shfrytëzimit të tyre, duke ofruar më shumë qartësi në lidhje me shkaqet e problemet mbi të cilat Komuna mund të zhvillojë një qasje strategjike për të përmirësuar këtë çështje dhe për shfrytëzimin e banesave të zbrazëta.

Ekzistojnë mundësi të ndryshme për zgjidhjen e problemit të njërive të zbrazëta të banimit ; një prej tyre është prezantimi i tatimit më të lartë në pronë për pronarët e njërive të zbrazëta dhelose për ata që kanë më shumë se një pronë.

Një gjë e tillë mund të përforcojnë konceptin se "pronarët e njërive të banimit kanë sa përgjegjësie shoqërore, po aq edhe ekonomike".

Skemat e banimit me qira duhet të hulumtohen si zgjidhje afat shkurte për të akomoduar më të cenueshmit në listën e pritjes, derisa të zhvillohet një program më i qëndrueshëm i banimit social.

Nevoja për banim të përballueshëm financiarisht në të ardhmen duhet të konsiderohet dhe të rregullohet përmes politikave të planifikimit të banimit . Kjo do të kërkonte një qasje për banim që mbështet pozitivisht qasjen në banim për personat me të ardhura të ulëta ashtu siç kërkohet, me rritjen e ofrimin të banimit social (programit të banimit social) gjatë periudhës 2014-2017 dhe më tej. Kjo pjesërisht mund të bëhet nga skemat gjithëpërfshirëse të banimit (përmes PPP-ve) me elementin e banimit përballueshëm do të zvogëlonte nevojën për ndërhyrje të sektorit publik për investime në banim Social.

Statusi i pronësisë i lidhur me menaxhimin dhe mirëmbajtjen e hapësirës së përbashkët në ndërtesa të banimit në bashkëpronësi mbetet çështje shqetësuese edhe pse është e rregulluar me Ligjin Nr. 04 / L-134 për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi. Në rastin e Gjilanit, mirëmbajtja e ndërtesave të banimit në bashkëpronësi është ndërmarrë nga vetë banorët të cilët mbledhin fonde për kryerjen e riparimeve të tilla, megjithatë, ata nuk janë të organizuar në formë të shoqatës së pronarëve siç përcaktohet me ligj, dhe si rezultat ata ballafaqohen me vështirësi në mbledhjen e fondeve dhe kryerjen e riparimeve.

Për këtë arsye, krijimi i shoqatave të pronarëve është i dëshirueshëm; në qoftë se këto shoqata nuk funksionojnë siç duhet ato nuk mund të përfaqësojnë tërë grupin e pronarëve të një ndërtese. Në shumë vende, shoqatat e pronarëve nuk janë entitet juridik prandaj nuk mund të veprojnë në përputhje me rrethanat, për shembull, në marrjen e kredive ose ngritjen e padive kundër pronarëve individual.

Shtojca I. Numri i njësive të banimit për secilën zonë

Vendbanimet	Numri I njësive të banimit
Bilincë	93
Bresals	660
Bukovik- Capar	53
Cernica	504
Çelik	22
Doberqan	673
Dunav	12
Gadish	69
Goden	14
Gjilan	14521
Haxhaj	46
Inatoc	11
Kishnapolë	85
Kmetoc	210
Kravaricë	41
Lipovicë	4
Livoq I eperm	592
Livoq I ulet	811
Lladova	119
Llashtica	344
Llovçë	76
Malisheve	767
Muçibabë	33
Nasalë	41
Perlepnice	466
Pidiq	68
Pograxhe	362
Ponesh	286
Sllakoc i Epërm	71
Sllakoc i Ulët	30
Sllubicë	26
Stançiq	16
Stublinë	35
Shillove	149
Shurdhan	33
Uglar	260
Veliknice	334
Vërbicë e Kmetocit	87

Verbice e zhegocit	162
Vrapçiq	53
Zhegër	963
Zhegoc	41
Totali	23243

Agjencia e Statistikave të Kosovës ASK, 2011

Shtojca II Numri i njësive të pashfrytëzuara të banimit

Vendbanimet	Të shfrytëzuara	E shfrytëzuar nga banorët që nuk numërohen	Rezervuar për përdorim sezonal	Të pashfrytëzuara	Totali
Bilincë	56	0	2	35	93
Bresals	484	0	28	148	660
Bukovik- Capar	49	0	2	2	53
Cernica	349	0	27	128	504
Çelik	17	0	0	5	22
Doberqan	512	0	109	52	673
Dunav	4	0	0	8	12
Gadish	47	0	0	22	69
Goden	5	0	0	9	14
Gjilan	10678	22	557	3264	14521
Haxhaj	32	0	7	7	46
Inatoc	5	0	0	6	11
Kishnapolë	47	0	2	36	85
Kmetoc	139	0	24	47	210
Kravaricë	36	0	2	3	41
Lipovicë	4	0	0	0	4
Livoq I eperm	427	0	26	139	592
Livoq I ulet	598	0	86	127	811
Lladova	97	0	15	7	119
Llashtica	278	0	44	22	344
Llovcë	29	0	0	47	76
Malisheve	588	1	77	101	767
Muçibabë	14	0	0	19	33
Nasalë	30	0	2	9	41
Perlepnice	355	1	37	73	466
Pidiq	52	0	2	14	68
Pograxhe	230	0	29	103	362
Ponesh	164	0	3	119	286
Sllakoc i Epërm	31	0	0	40	71
Sllakoc i Ulët	10	0	0	20	30
Sllubicë	13	0	0	13	26
Stançiq	1	0	0	15	16
Stublinë	13	0	0	22	35

Shillove	117	0	16	16	149
Shurdhan	27	0	3	3	33
Uglar	190	0	1	69	260
Veliknice	277	0	33	24	334
Vërbicë Kmetocit ^e	62	0	11	14	87
Verbice ezhegocit	84	68	0	10	162
Vrapçiq	43	0	0	10	53
Zheger	715	0	111	137	963
Zhegoc	21	0	0	20	41
	16930	92	1256	4965	23243

Agjencia e Statistikave të Kosovës ASK, 2011

Shtojca III. Situata egzistuese e VJB në Komunën e Gjilanit

IS	Zona në HA	tipologjia	Nr Njësive të banimit	Nr. i Banorëve	Infrast. fizike	Infrast. Sociale	Pronësia	Gjendja	Prioritetet	A ka organizatë tjetër të përfshirë në trajtimin / zgjidhjen e VJ	
Gjilani											
1	Pjesa mbi hallën e sporteve	50 ha	URP	150	750	Pjesërisht	Mungon	E përzier	Jo e mirë	URP	Komuna
2	Rruga e Malishevës	30 ha	URP	200	1200	Pjesërisht	Mungon	Private	Relativisht e mirë	Përmirësimi shkollave	Komuna dhe MESP
3	Te Zabeli i Sahit Agës	100 ha	URP	500	3000	Pjesërisht	Pjesërisht mungon	E përzier	E keqe	Rrjeti ujësjellës në shkollë dhe rrjeti i kanalizimeve	Komuna
4	Arbëria, ish Qenarqeshmja	80	URP	500	3000	Pjesërisht	Pjesërisht	E përzier	E keqe	Aspektet rregullatorë të planit	USAID, Komuna
5	Z.S.A.- ish Kombinati bujqësor	50	URP	230	1300	Në gjendje të keqe	E keqe	Publike	E keqe	UDP	Komuna
6	Rruga Abdullah Presheva	4	URP	400	2100	Pjesërisht	Pjesërisht	E përzier	Relativisht e mirë	Kompletuar	Komuna USAID
7	Rruga e Gllamës	10	URP	140	600	Pjesërisht	Pjesërisht	E përzier	Relativisht e mirë		Komuna

8	Dheu i bardhë	50	URP	200	1400	Pjesërisht	Pjesërisht	E përzier	Relativisht e mirë	Rishikimi URP	Komuna
9	Përgjatë rrugës qarkore	30	URP	80	200	Pjesërisht	Pjesërisht	E përzier	Relativisht e mirë	Plani rregullues (infrastruktura)	Komuna
10	Livoku i Epërm, Pasjak	70		300	1600	Pjesërisht	Pjesërisht	E përzier	Relativisht e mirë	URP	Komuna
11	Rreth rrugës së Prishtinës	15	UDP	100	300	Pjesërisht	Pjesërisht	E përzier	Relativisht e mirë	Infrastruktura	Komuna
12	Pjesa Nën stacionin e autobusëve	4	UDP	250	1200	Pjesërisht	Pjesërisht	E përzier	Relativisht e mirë	Infrastruktura	Komuna
13	Bresalci	1500	MDP	250	1600	Pjesërisht	Pjesërisht	E përzier	Relativisht e mirë	URP	Komuna
14	Pogragjë	400	MDP	400	2300	Pjesërisht	Pjesërisht	E përzier	Relativisht e mirë	URP	Komuna

Burimi: Drejtoria e Urbanismit, Komuna e Gjilanit, 2014

