

Taksonomia e BE-së dhe ESG *për pronarët e pasurive.*

Ndërtesa juaj nuk ndodhet në Bashkimin Evropian. Kërkesa prapëseprapë ju arrin — përmes huadhënësit, investitorit, kompanisë mëmë ose klientit tuaj. Çfarë duhet përcaktuar, nga kush dhe në çfarë radhe.

APIS · INXHINIERI DHE KËSHILLIM

27 faqe · PDF · Shqip

Botimi v1.0 · 20 gusht 2026

Pozicioni në këtë datë – verifikoni përpara se të mbështeteni

Ky udhëzues *do të vjetrohet.*

LEXOJENI KËTË PËRPARA ÇDO GJËJE TJETËR

Ky dokument përshkruan pozicionin më 20 gusht 2026 dhe me siguri do të zëvendësohet. Korniza evropiane e financave të qëndrueshme është ndryshuar vazhdimisht që nga futja e saj, i është nënshtruar një ushtrimi thelbësor thjeshtimi gjatë vitit 2025, dhe vazhdon të zhvillohet. Fushëveprimi, pragjet, afatet dhe identiteti i subjekteve të përfshira kanë ndryshuar të gjitha më shumë se një herë.

Prandaj ky udhëzues nuk deklaron asnjë prag, asnjë përqindje, asnjë datë zbatimi, asnjë numër neni dhe asnjë afat raportimi. Çdo shifër e tillë e shtypur këtu do të ishte e gabuar brenda një viti, dhe një lexues që mbështetet në të do të ishte më keq se një lexues pa asgjë.

Ajo që jep në vend të kësaj është **struktura që ka dëshmuar se qëndron**: si e arrin kërkesa një ndërtesë jashtë BE-së, cila kornizë po pyet realisht, si janë ndërtuar testet, çfarë dëshmie duhet të prodhojë një ndërtesë, dhe radha në të cilën duhet përcaktuar pozicioni juaj. Këto nuk kanë ndryshuar dhe nuk ka gjasa të ndryshojnë.

Çdo kërkesë specifike duhet konfirmuar, me shkrim, me palën që jua kërkon, në kohën kur jua kërkon. Ky udhëzim përsëritet gjatë gjithë dokumentit, dhe është gjëja më e rëndësishme në të.

Kosova nuk është shtet anëtar i Bashkimit Evropian, dhe as shumica e tregjeve për të cilat është shkruar ky udhëzues. Taksonomia e BE-së nuk zbatohet drejtpërdrejt mbi ndërtesën tuaj, dhe asnjë autoritet në Kosovë nuk do t'ju kërkojë ta përmbushni atë.

Do t'ju pyesin gjithsesi. Kërkesa udhëton përmes marrëdhënieve tregtare e jo përmes rregullores: një bankë që duhet ta klasifikojë portofolin e vet të kredive, një investitor që i nënshtrohet raportimit të qëndrueshmërisë, një kompani mëmë që e konsolidon raportimin, një qiramarrës me angazhimet e veta, një klient prokurimi i të cilit tani bën pyetje që nuk i bënte tri vjet më parë.

Ky udhëzues trajton si funksionon ai transmetim dhe kush ka gjasa t'ju pyesë, cila kornizë qëndron pas pyetjes, si janë strukturuar testet e taksonomisë, çfarë duhet të prodhojë fizikisht një ndërtesë si dëshmi, hendekun mes asaj dhe çfarë mund të prodhojnë realisht shumica e ndërtesave, dimensionet sociale dhe të qeverisjes që harrohen, dhe si të përgjigjeni kur mbërrin pyetësi. Përfundon me një listë kontrolluese prej dyzet pikash.

Për kë është shkruar

- ◆ Pronarë pasurish komerciale, industriale, logjistike dhe banimi në Ballkanin Perëndimor
- ◆ Kompani me kompani mëmë, huadhënës, investitorë ose klientë të rëndësishëm nga BE-ja
- ◆ Zhvillues ndërtesat e të cilëve do të shiten ose financohen me kapital të lidhur me BE-në
- ◆ Drejtorë financiarë dhe borde që kanë marrë një pyetësor dhe nuk e dinë për çfarë shërben
- ◆ Institucione publike të financuara nga institucione financiare ndërkombëtare

Çfarë nuk është ky udhëzues

Nuk është këshillë ligjore, rregullatore, kontabël, tatimore ose financiare, dhe nuk është aspak manual përputhshmërie. Nuk mund t'ju thotë nëse një kërkesë zbatohet për ju, çfarë kërkon, ose nëse e përmbushni — ato janë pyetje për këshilltarët tuaj, për auditorin tuaj dhe për palën që pyet. Është shkruar nga ana inxhinierike: çfarë duhet të jetë në gjendje të dëshmojë një ndërtesë, dhe si të vihet në pozitë ta bëjë këtë.

Si ta përdorni

Nëse ka mbërritur një pyetësor: filloni nga Seksioni 07, pastaj ecni prapa. Nëse po planifikoni përpara: Seksionet 01 deri 03 përcaktojnë kush do të pyesë dhe mbi çfarë baze, dhe Seksionet 04 e 05 janë puna inxhinierike. Seksioni 09 është lista kontrolluese.

Përmbajtja

SEKSIONET

01	Pse ju arrin kjo, dhe përmes kujt	04
02	Cila kornizë po pyet realisht	06
03	Si është ndërtuar taksonomia — tri teste	08
04	Çfarë duhet të dëshmojë një ndërtesë	10
05	Hendeku i dëshmisë dhe si të mbyllet	13
06	S-ja dhe G-ja — pjesët që i harron gjithkush	16
07	Pyetësoni ka mbërritur	18
08	Ndërtimi i pozicionit, sipas radhës	20
09	Lista kontrolluese prej dyzet pikash	22
–	Referencat · Rreth APIS	24

APIS Ltd. (APIS sh.p.k.) · Rruga Prishtinë–Lipjan km 10, Livagjë, 10500 Graçanicë, Republika e Kosovës · +383 49 787 233 · apisgroup.net

Dokumenti APS-GD-10-SQ, botimi v1.0 i 20 gushtit 2026. Përgatitur nga APIS Inxhinieri dhe Këshillim. **Ky dokument deklaron një pozicion në datën e botimit. Konfirmoni pozicionin aktual përpara se të mbështeteni në ndonjë pjesë të tij.** © 2026 APIS Ltd. Ky udhëzues mund të qarkullojë i plotë dhe i pandryshuar. Ekstraktet kërkojnë leje me shkrim.

Ky është përkthimi shqip i dokumentit APS-GD-10. Në rast mospërputhjeje, versioni anglisht mbizotëron.

Pse ju arrin kjo, dhe përmes kujt.

Jo përmes rregullatorit tuaj. Përmes personit në anën tjetër të një kontrate që ka një detyrim të vetin.

Keqkuptimi më i zakonshëm për kornizën evropiane të financave të qëndrueshme jashtë Bashkimit është se ajo është çështje përputhshmërie. Për një pronar pasurie në Kosovë, Maqedoni të Veriut, Shqipëri, Mal të Zi ose Bosnjë e Hercegovinë përgjithësisht nuk është. Asnjë autoritet vendor nuk e zbaton taksonominë e BE-së ndaj ndërtesës suaj.

Ju arrin në rrugë tregtare. Dikush me të cilin bashkëpunoni ka një detyrim raportimi ose klasifikimi, ai detyrim kërkon informacion për aktivet në portofolin ose në zinxhirin e tij të vlerës, dhe ndërtesa juaj është një prej atyre aktiveve. Ai nuk mund t'i përgjigjet pyetjes së vet pa iu përgjigjur asaj për ju.

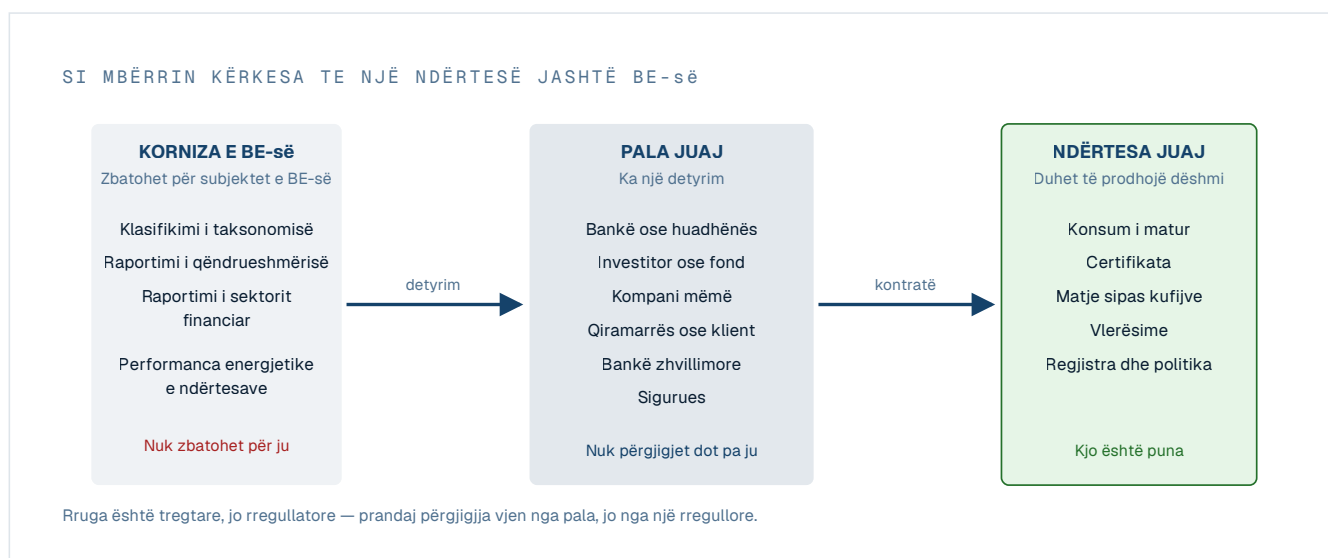


Figura 1.1 – Mekanizmi i transmetimit. Detyrimi ndodhet te pala juaj; dëshmia ndodhet te ndërtesa juaj. Asgjë në këtë zinxhir nuk zbatohet ndaj jush nga një autoritet vendor.

Kush ka gjasa të pyesë, dhe çfarë i duhet

Kush	Pse po pyet	Çfarë i duhet zakonisht nga ju
Një bankë ose huadhënës	Duhet ta klasifikojë kreditimin e vet, dhe gjithnjë e më shumë e çmon ose e kushtëzon kredinë mbi këtë	Dëshmi të performancës së ndërtesës, certifikata, dhe ndonjëherë një angazhim për një rrugë përmirësimi si kusht kredie
Një investitor ose fond	I nënshtrohet raportimit për karakteristikat e qëndrueshmërisë të asaj që mban	Të dhëna në nivel aktiv, në blerje dhe pastaj çdo vit. Ky është më kërkuesi dhe më këmbënguli
Një kompani mëmë ose grup	E konsolidon subjektin tuaj në raportimin e vet	Konsum, emetime dhe të dhëna politikash mbi një shabllon grupi, me afat grupi
Një qiramarrës ose klient korporativ	Raporton zinxhirin e vet të vlerës, ose ka angazhimet e veta	Të dhëna për hapësirën që zë — që zakonisht do të thotë matje që nuk ekziston
Një bankë zhvillimore ose IFN	Zbaton kornizën e vet mjedisore dhe sociale, shpesh më të rreptë dhe më të vjetër se ajo e BE-së	Vlerësime, plane menaxhimi, monitorim, dhe shpesh një proces angazhimi me palët e interesit
Një sigurues	Nënshkruan rrezikun fizik klimatik	Informacion për ekspozimin dhe elasticitetin e aktivitetit dhe të vendndodhjes së tij
Një blerës, përfundimisht	Financimi dhe raportimi i tij varen nga kjo	Gjithçka më sipër, në momentin më të keq të mundshëm — gjatë një transaksioni

PASOJA, E THËNË QARTË

Një ndërtesë që nuk e prodhon dot dëshminë nuk gjobitet. Ajo **financohet me kushte më të këqija, ose nuk financohet; blihet me çmim më të ulët, ose nuk blihet; jepet me qira te një grup më i ngushtë qiramarrësish**. Ekspozimi është tregtar dhe mbërrin në momentet kur keni më së paku hapësirë për të reaguar — në rifinancim, në shitje, në ripërtëritje qiraje.

Prandaj puna ia vlen të bëhet përpara se t’ju pyesin. Dëshmia e mbledhur me qetësi përgjatë një viti kushton një pjesë të vogël të dëshmisë së mbledhur gjatë një transaksioni, dhe është dukshëm më e besueshme.

Çfarë po mbërrin vendore, veçmas

Rruga tregtare më sipër është ajo e menjëhershme. Ekziston një rrugë e dytë, më e ngadaltë: shtetet e Ballkanit Perëndimor kanë angazhime për të përafruar pjesë të legjislacionit të tyre energjetik dhe mjedisor me kornizën evropiane, dhe kërkesat për performancën energjetike të ndërtesave janë brenda atij fushëveprimi.

Çfarë do të thotë kjo për ndërtesën tuaj, dhe deri kur, duhet përcaktuar vendore. Ritmi dhe hollësia e transpozimit ndryshojnë sipas vendit dhe sipas instrumentit, dhe ky udhëzues nuk deklaron asnjë pozicion për asnjërin. Pyeteni këshilltarin tuaj ligjor çfarë është në fuqi, çfarë është në draft dhe çfarë është angazhuar — dhe pyeteni sërish kur ta rishikoni këtë temë, sepse përgjigjja do të ketë ndryshuar.

Cila kornizë *po pyet realisht.*

Gjashtë gjëra të ndryshme quhen „kërkesa ESG“ dhe duan përgjigje të ndryshme. Përcaktimi i asaj me të cilën përballeni është pjesa më e madhe e punës.

Një pyetësor rrallë thotë për çfarë shërben. E njëjta fletë llogaritëse mund t'i shërbejë një klasifikimi taksonomie, një raport korporativ, një raportimi fondi, një politike të brendshme të një huadhënësi ose një certifikimi. Ato mbivendosen, por kërkojnë gjëra të ndryshme në thellësi të ndryshme, dhe përgjigjja ndaj asaj të gabuarës e humbet punën.

ÇFARË QËNDRON PAS PYETJES

Korniza	Çfarë bën	Çfarë do nga një ndërtesë
Taksonomia	Një sistem klasifikimi që përcakton nëse një veprimtari ekonomike llogaritet si e qëndrueshme mjedisore. Jo detyrim raportimi në vetvete — një përkufizim që e përdorin të tjerët	Një përgjigje binare kundrejt kriterëve teknike të përcaktuara, me dëshmi. Seksioni 03
Raportimi i qëndrueshmërisë së korporatës	Kërkon nga kompani të caktuara të raportojnë për çështjet e qëndrueshmërisë sipas një standardi të përcaktuar, përfshirë zinxhirin e vlerës	Konsum, emetime, politika, objektiva dhe përparim — shpesh mbi shabllonin e kompanisë mëmë
Raportimi i sektorit financiar	Kërkon nga pjesëmarrësit e tregut financiar të raportojnë karakteristikat e qëndrueshmërisë të produkteve dhe zotërimeve të tyre	Tregues në nivel aktiv, çdo vit, në format të fiksuara. Kur një fond e mban ndërtesën tuaj, ky është këmbënguli
Rregullat për performancën energjetike të ndërtesave	Legjislacioni kombëtar për performancën energjetike të ndërtesave, përfshirë certifikimin dhe, gjithnjë e më shumë, standardet minimale	Certifikim, dhe përfundimisht përputhje me një standard minimal — e vetmja rrugë në këtë listë që mund të bëhet e zbatueshme vendore
Korniza e vetë një huadhënësi ose IFN-je	Politika e brendshme mjedisore dhe sociale e një institucioni, që mund të jetë më e rreptë se çdo kërkesë ligjore dhe është detyruese kontraktualisht sapo ta nënshkruani	Çfarëdo që thotë politika. Lexojeni përpara se ta nënshkruani e jo pas
Certifikimi vullnetar	Skema certifikimi ndërtesash, të vlerësuara nga palë të treta kundrejt kriterëve të tyre	Një paketë dëshmish e përcaktuar dhe një vlerësim. E dobishme si aktiv marketingu dhe dëshmie, dhe jo zëvendësim i asnjërës më sipër

PESË PYETJE PËR KËDO QË E DËRGOI PYETËSORIN

Bëjini përpara se t'i përgjigjeni çfarëdoje. Janë pyetje të arsyeshme, zakonisht mirëpritene, dhe rregullisht e zvogëlojnë punën për më shumë se gjysmën.

1. **Nën cilën kornizë ose detyrim po mblidhet kjo?**
2. **A është detyrim ligjor mbi ju, apo politika juaj e brendshme?** Përgjigjja e ndryshon hapësirën për të negociuar fushëveprimin dhe afatin.
3. **Cilat pyetje janë të detyrueshme dhe cilat janë me përpjekje më të mirë?** Shumica e pyetësorëve përmbajnë të dyja dhe nuk i dallojnë.
4. **Çfarë ndodh nëse një e dhënë nuk ekziston?** Shumë shpesh një hendek i shpjeguar me një plan është i pranueshëm dhe një vlerësim jo — dhe askush nuk e thotë pa pyetur.
5. **Cili është afati juaj, dhe nga çfarë nxitet?** Cikli i tyre i raportimit zakonisht është kufizimi real, dhe shpesh është më larg se sa sugjeron e-maili përcjellës.

Mbivendosja është reale dhe është avantazhi juaj

Dëshmia themelore është kryesisht e njëjta për të gjashta: konsumi i matur, matja në kufij të arsyeshëm, certifikatat, vlerësimet e gjendjes e të rrezikut, dhe një grup i vogël politikash. Një ndërtesë e përgatitur t'i përgjigjet njëres prej tyre zakonisht mund t'u përgjigjet shumicës së të tjerave.

Ndërtojeni bazën e dëshmisë një herë, mbajeni në një vend, dhe trajtojeni çdo pyetësor si ushtrim përshtatjeje nga ajo bazë e jo si projekt të ri. Seksioni 08 tregon si.

MOS PËRGJIGJUNI PËR ATË QË NUK E KENI VERIFIKUAR

Një vlerësim i futur në një formular huadhënësi ose investitori mund të merret si i mirëqenë, të përsëritet në raportimin e tyre të publikuar dhe të auditohet më vonë. Një shifër e gabuar e dhënë me qëllim të mirë është përfundim dukshëm më i keq se një hendek i deklaruar ndershtëm me një datë deri kur do të mbyllet.

Shënoni çdo përgjigje si e matur, e llogaritur, e vlerësuar ose e padisponueshme. Palët serioze e presin këtë dhe ajo e forcon pozicionin tuaj në vend që ta dobësojë.

Si është ndërtuar taksonomia — *tri teste*.

Struktura ka qenë e qëndrueshme që nga fillimi. Kriteret nën të nuk kanë qenë, prandaj ky seksion përshkruan vetëm strukturën.

Taksonomia përcakton nëse një veprimtari ekonomike është e qëndrueshme mjedisore. Për pasuritë e paluajtshme, veprimtaritë relevante janë gjerësisht blerja dhe zotërimi i ndërtesave, ndërtimi i ri, rinovimi, dhe masa e instalime të caktuara individuale.

Një veprimtari kualifikohet vetëm nëse i kalon të treja më poshtë. Dështimi në njërën e rrëzon gjithë vlerësimin, dhe i dyti e i treti janë aty ku vlerësimet e pasurive dështojnë më shpesh.

TRI TESTET

Testi	Çfarë pyet
1 · Kontribut thelbësor	A kontribuon veprimtaria thelbësisht te së paku një nga objektivat mjedisore të kornizës — të cilat mbulojnë zbutjen e ndryshimeve klimatike, përshtatjen ndaj tyre, ujërat dhe burimet detare, ekonominë qarkulluese, parandalimin e ndotjes, si dhe biodiversitetin e ekosistemet? Për ndërtesat kjo vlerësohet zakonisht kundrejt kriterëve teknike të përcaktuara që lidhen me performancën energjetike
2 · Mosdëmtim i ndjeshëm	A shmanë veprimtaria dëmtimin e ndjeshëm të cilitdo nga objektivat e tjera? Një ndërtesë mund të performojë shkëlqyeshëm në energji dhe të dështojë këtu — te vlerësimi i rrezikut klimatik, përdorimi i ujit, mbetjet e ndërtimit, materialet ose ndotja. Ky është testi për të cilin pronarët e pasurive janë më së paku të përgatitur
3 · Masat minimale mbrojtëse	A i përmbush subjekti masat minimale sociale dhe të qeverisjes, në përputhje me standardet ndërkombëtare për sjelljen e përgjegjshme të biznesit, të drejtat e njeriut dhe punën? Kjo ka të bëjë me kompaninë, jo me ndërtesën — Seksioni 06

PSE KY UDHËZUES NUK DEKLARON ASNJË KRITER

Kriteret teknike të shqyrtimit nën testin e parë — pragjet që duhet të përmbushë një ndërtesë, si maten, dhe si ndryshojnë mes ndërtimit të ri, ndërtesave ekzistuese dhe rinovimit — janë pjesa e kornizës që është ndryshuar më së shumti dhe që ka më shumë gjasa të ndryshojë sërish.

Shtypja e tyre këtu do të prodhonte një dokument të gabuar me siguri brenda një viti. Struktura më sipër ka qenë e qëndrueshme; shifrat jo. **Merrni kriteret aktuale nga këshilltari juaj ose nga pala që pyet, në kohën kur pyet, dhe konfirmoni cili version zbatohet për vlerësimin në të cilin po përfshiheni.**

Dy dallime që shkaktojnë pjesën më të madhe të konfuzionit

E pranueshme nuk është e përafëruar

Një veprimtari është **e pranueshme** nëse është një nga veprimtaritë që përshkruan korniza — kjo është pyetje për atë çfarë bëni. Është **e përafëruar** nëse i kalon edhe të tria testet — kjo është pyetje për sa mirë e bëni. Zotërimi i një ndërtese përgjithësisht është i pranueshëm. Pothuajse asgjë nuk është e përafëruar rastësisht.

Pyetësorët i ngatërrojnë shpesh të dyja, dhe raportimi i një veprimtarie të pranueshme si të përafëruar është gabim serioz me pasojë serioze, sepse pala tjetër do ta përsërisë në raportimin e vet.

Testi i mosdëmtimit përfshin rrezikun klimatik

Testi i mosdëmtimit të ndjeshëm zakonisht kërkon një vlerësim të rreziqeve fizike klimatike ndaj aktivitetit — vërshim, nxehtësi, thatësi, erë, ulje e truallit, çfarëdo që paraqet vendndodhja — së bashku me masat e përshtatjes aty ku identifikohet rrezik i konsiderueshëm.

Shumica e ndërtesave në rajon nuk kanë pasur kurrë një të tillë. Nuk është vlerësim i shtrenjtë, është punë e përcaktuar, dhe është një nga arsyet më të zakonshme që një aktivitet i mirë dështon. Seksioni 05 kthehet te kjo.

I KUJT ËSHTË VLERËSIMI?

Përcaktoni kush e kryen vlerësimin: ju, apo pala tjetër duke përdorur të dhënat që ju jepni. Ka rëndësi, sepse **nëse vlerësojnë ata, ju po jepni dëshmi e nuk po nxirrni përfundim** — dhe duhet të jeni të kujdesshëm të mos deklaroni fare një përfundim mbi përafrimin.

Jepni fakte të verifikueshme për ndërtesën. Lëreni palën me detyrimin, dhe këshilltarët e saj, të arrijnë klasifikimin. Ofrimi vullnetar i një pretendimi përafrimi që nuk e mbështetni dot ju transferon një rrezik që kurrë nuk ishte i juaji.

Çfarë duhet të dëshmojë *një ndërtesë*.

Gjysma inxhinierike. Cilado qoftë korniza, dëshmia që duhet të prodhojë një ndërtesë vjen nga një listë e shkurtër dhe e qëndrueshme.

Kornizat ndryshojnë; dëshmia fizike jo. Një ndërtesë që i mban të mëposhtmet mund t'u përgjigjet shumicës së pyetjeve nga shumica e palëve, dhe një ndërtesë që nuk i mban do të ketë vështirësi me të gjitha pavarësisht sa mirë performon.

Dëshmia	Çfarë është	Pse kërkohet
Konsumi i matur	Përdorimi real i matur i energjisë sipas lëndës, me granularitet intervali, për së paku dy deri tri vjetët e fundit	Themeli i gjithçkaje. Një certifikatë është llogaritur; konsumi është fakt, dhe palët serioze gjithnjë e më shumë duan faktin
Matja sipas kufijve	Nënmatje sipas sistemit dhe, në mënyrë kritike, sipas qiramarrësit ose zonës së zënë	Pa të, të dhënat në nivel qiramarrësi nuk mund të prodhohen fare — dhe qiramarrësit me detyrimet e veta do t'i kërkojnë. Udhëzuesi 09 §03 tregon ku vendosen kufijtë
Certifikimi i performancës energjetike	Certifikata, klasa, data dhe vlerësimi pas saj	Dokumenti i vetëm më i kërkuar, dhe ai më shpesh i vjetruar
Llogaritja e emetimeve	Emetimet e nxjerra nga konsumi, me faktorët e përdorur dhe burimin e tyre të deklaruar	Kërkohet pothuajse gjithmonë. Burimi i faktorëve ka rëndësi dhe duhet regjistruar, sepse palët mund të kërkojnë një të caktuar
Vlerësimi i rrezikut fizik klimatik	Një vlerësim i rreziqeve që paraqet vendndodhja për këtë aktiv, me masa përshtatjeje aty ku rreziku është i konsiderueshëm	Kërkohet nga testi i mosdëmtimit dhe nga siguruesit. Hendeku më i zakonshëm — Seksioni 03
Konsumi i ujit	Përdorimi i matur i ujit, dhe specifikimi i pajisjeve konsumuese aty ku është relevant	Objektiv më vete, dhe shpesh i pamatur
Mbetjet dhe materialet	Rregullimet operative për mbetjet; për ndërtim dhe rinovim, regjistrat e menaxhimit dhe të devijimit të mbetjeve	Objektivi i ekonomisë qarkulluese. I pamundur retrospektivisht për punë të përfunduara — prandaj i takon kontratës
Gazet ftohëse	Lloji, ngarkesa, regjistrat e kontrollit të rrjedhjeve dhe statusi rregullator i çdo sistemi	Emetimet, ndotja dhe jeta e aktivitetit. Të mbuluara në Udhëzuesit 04 dhe 07
Materialet e rrezikshme	Vëzhgimi, regjistri dhe plani i menaxhimit të asbestit aty ku zbatohet sipas moshës së ndërtesës	Objektivi i ndotjes, dhe pyetje përgjegjësie në vetvete
Gjendja dhe plani i ciklit jetësor	Regjistri i aktiveve, gjendja, dhe një parashikim i datuar i shpenzimit kapital	Dëshmon se aktivi menaxhohet e jo thjesht zotërohet. Udhëzuesi 04 i kësaj serie
Rruga e përmirësimit	Një plan i datuar dhe i çmuar për performancën e aktivitetit përgjatë periudhës së mbajtjes	Gjithnjë e më shumë pyetja që ka më shumë rëndësi se performanca aktuale — shihni më poshtë

RRUGA KA MË SHUMË RËNDËSI SE POZICIONI

Një huadhënës ose investitor i sofistikuar e di se pjesa më e madhe e fondit ekzistues të ndërtesave në rajon aktualisht nuk e përmbush një standard kërkuar. Rrallë befasohen nga kjo.

Ajo që e dallon një aktiv të pranueshëm nga një të papranueshëm zakonisht nuk është performanca e sotme por **nëse pronari e di cili është pozicioni dhe ka një plan të besueshëm, të çmuar dhe të datuar për ta përmirësuar**. Një bazëvije e ndershme me një plan pesëvjeçar është përgjigje shumë më e fortë se një pretendim i paqartë për performancë të mirë.

Prandaj veprimi i parë është matja e jo përmirësimi. Nuk mund të ndërtoni një rrugë të besueshme nga një pozicion që nuk e keni përcaktuar.

Ndërtimi i ri dhe rinovimi i madh

Nëse po ndërtoni ose rinovoni, dëshmia është e lirë për t'u prodhuar gjatë punëve dhe e shtrenjtë ose e pamundur më pas. Vendoseni në kontratë:

- ♦ **Llogaritja e performancës në fazën e projektimit**, e ruajtur me supozimet dhe metodën
- ♦ **Strategjia e matjes** e projektuar që në fillim, në kufijtë për të cilët do të pyeten — përfshirë kufijtë e qiramarrësve
- ♦ **Regjistrat e mbetjeve të ndërtimit**, sipas rrymës, me devijimin e dëshmuar. Retrospektivisht të pasigurueshme
- ♦ **Informacioni për materialet** aty ku specifikimi pretendon një karakteristikë që më vonë mund të duhet mbështetur
- ♦ **Vlerësimi i rrezikut klimatik** i kryer në fazën e projektimit, kur ende mund ta ndryshojë projektin e jo vetëm ta dokumentojë
- ♦ **Regjistrat e vënies në punë dhe performanca e matur** pas dorëzimit, jo vetëm llogaritja e projektimit. Hendeku mes të dyjave është pyetja që bën një vlerësues i mirë
- ♦ **Zgjedhja e gazit ftohës** e regjistruar me statusin rregullator, sipas Udhëzuesit 07

LLOGARITJA DHE MATËSI DO TË MOSPËRPUTHEN

Llogaritjet e projektimit dhe konsumi i matur rregullisht divergjojnë, ndonjëherë ndjeshëm, për arsye që zakonisht janë legjitime — zënia, orët, moti, ngarkesat e parregulluara dhe cilësia e vënies në punë.

Prisni pyetjen dhe përgatiteni përgjigjen. Një ndërtesë që mund ta shpjegojë hendekun mes certifikatës dhe matësit të vet, me dëshmi, është në pozicion të fortë. Një ndërtesë pronari i së cilës nuk i ka krahasuar kurrë të dyja është në pozicion të dobët, dhe krahasimi nuk kushton asgjë.

Hendeku i dëshmisë *dhe si të mbyllet.*

Çfarë nuk mund të prodhojnë aktualisht shumica e ndërtesave në rajon, sipas radhës në të cilën ia vlen të rregullohet.

Hendeku rrallë është performanca. Zakonisht është dokumentimi: ndërtesa mund të jetë e përshtatshme dhe nuk e dëshmon dot. Më poshtë është ajo që zakonisht mungon, sa kushton mbyllja e saj në mund e jo në para, dhe çfarë hap.

Hendeku	Mundi për ta mbyllur	Çfarë hap mbyllja e tij
Pa të dhëna konsumi me interval	I ulët — zakonisht i mbahen tashmë nga furnizuesi ose operatori dhe thjesht nuk janë kërkuar kurrë	Pothuajse gjithçka. Veprimi i parë në këtë udhëzues
Pa nënmatje	I mesëm — instalim, më lirë gjatë punëve të tjera	Përgjigje në nivel qiramarrësi, analizë në nivel sistemi, dhe çdo plan i besueshëm përmirësimi
Certifikata mungon ose ka skaduar	I ulët — një vlerësim i përcaktuar	Dokumenti i vetëm më i kërkuar
Pa vlerësim të rrezikut fizik klimatik	I ulët — punë e përcaktuar, dhe që askush nuk e ka kërkuar deri kohët e fundit	Testi i mosdëmtimit, dhe biseda me siguruesin. Kthimi më i lartë për mundin
Pa llogaritje emetimesh	I ulët, sapo ekziston konsumi	Raportimi i grupit dhe i investitorit
Pa matje uji	I ulët deri i mesëm	Objektiv më vete, dhe zbulim rrjedhjesh veçmas
Pa regjistër gazesh ftohëse	I ulët — një vëzhgim	Emetimet, dhe pyetja e jetës së aktivitetit në Udhëzuesit 04 e 07
Pa regjistër aktivesh ose plan kapitali	I mesëm	Dëshmon menaxhim. Udhëzuesi 04 tregon si
Pa regjistra mbetjesh	I ulët operativisht; i pamundur retrospektivisht për ndërtim të përfunduar	Objektivi i ekonomisë qarkulluese. Duhet kontraktuar përpara punëve
Pa politika — mjedisore, të drejtash njeriu, kundër korrupsionit	I ulët, dhe shpesh gjëja e fundit për të cilën mendon dikush	Testi i masave minimale mbrojtëse. Seksioni 06
Pa një pronar të emërtuar për asnjërën prej tyre	Nuk kushton asgjë	Gjithçka më sipër, e mbajtur përtej pyetësorit të parë

RADHA NË TË CILËN DUHEN MBYLLUR

E para. Siguroni të dhënat me interval. Zakonisht ekzistojnë tashmë, të mbajtura nga furnizuesi ose nga operatori i shpërndarjes, dhe thjesht nuk janë kërkuar kurrë. Kushtojnë një e-mail dhe janë themeli i çdo përgjigjeje tjetër.

E dyta. Porositni vlerësimin e rrezikut klimatik. Punë e përcaktuar, pika e vetme më e zakonshme e dështimit, dhe zëri me kthimin më të lartë për mundin e përfshirë.

E treta. Rregulloni certifikatën. Dokumenti më i kërkuar, dhe i vjetruar më shpesh se jo.

E katërta. Gjithçka tjetër, kundrejt rrugës së përmirësimit. Sapo ta dini pozicionin, hendeqet e mbetura mund të renditen e çmohen si çdo plan tjetër kapital.

Ku duhet të qëndrojnë dëshmia

Hendeqet rihapen kur largohet personi që i mbylli, ose kur përgjigjja mblidhet nga e para për çdo pyetësor nga kushdo që e ka dosjen. Një vend, një pronar:

- ◆ **Një paketë e vetme të dhënash aktivi** për çdo ndërtesë, që mban gjithçka nga Seksioni 04, me datën dhe burimin e çdo zëri të regjistruar
- ◆ **Një status i deklaruar për çdo zë** — i matur, i llogaritur, i vlerësuar, ose i padisponueshëm me një datë deri kur do të jetë. Kjo e bën paketën të përdorshme nën presion
- ◆ **Një pronar i emërtuar** dhe një interval rishikimi, që të jetë aktuale kur kërkohet e jo e rindërtuar
- ◆ **Një përshtatje** nga paketa të çdo pyetësor që keni plotësuar, që i ardhshmi të jetë ushtrim përshtatjeje e jo projekt

Kjo është pa shkëlqim dhe është ndryshimi mes përgjigjes së një kërkesë brenda një jave dhe përgjigjes brenda tre muajsh. Gjatë një transaksioni, ai ndryshim është e gjithë vlera.

KUJDES ME PRETENDIMIN E PËRMIRËSIMIT QË NUK E DËSHMONI DOT

Pretendimi i një përmirësimi — një përqindje kursimi, një ulje emetimesh, një përfitim përmirësimi — pa një bazëvijë të matur dhe një metodë verifikimi është rrezik, jo aktiv. Mund të përsëritet në raportimin e publikuar të një pale tjetër, dhe pretendimet mjedisore të pambështetura mbartin ekspozim reputacional dhe, gjithnjë e më shumë, ligjor.

Udhëzuesi 05 i kësaj serie tregon si të vendoset një bazëvijë dhe si të verifikohet një kursim si duhet.

Mos pretendoni atë që ajo metodë nuk do ta konfirmonte.

S-ja dhe G-ja — pjesët që i harron gjithkush.

Pronarët e pasurive përgatiten për pyetjet mjedisore dhe zihen në befasi nga ato sociale e të qeverisjes — të cilat kanë të bëjnë me kompaninë, jo me ndërtesën.

Testi i masave minimale mbrojtëse në Seksionin 03 nuk ka të bëjë me energjinë. Pyet nëse subjekti sillet në përputhje me pritshmëritë ndërkombëtare për sjelljen e përgjegjshme të biznesit, të drejtat e njeriut dhe punën — dhe zbatohet për kompaninë, filialet e saj dhe, deri në një masë, zinxhirin e saj të furnizimit.

Për një organizatë të udhëhequr nga inxhinieria kjo është territori më pak i njohur, dhe dështon jo sepse sjellja është e dobët por sepse asgjë nuk është dokumentuar. Testi i masave mbrojtëse dëshmohep përgjithësisht me politika, procedura dhe regjistra e jo me rezultate, dhe një organizatë që sillet mirë pa e dokumentuar do ta ketë të vështirë ta dëshmojë.

ÇFARË PRITET ZAKONISHT

Fusha	Çfarë kërkohet zakonisht
Të drejtat e njeriut	Një angazhim politike, një proces kujdesi të duhur në përpjesëtim me biznesin, dhe një rrugë për ngritjen e shqetësimeve
Puna dhe punësimi	Përputhje me ligjin e zbatueshëm të punës, liria e organizimit, mospërdorimi i punës së detyruar ose të fëmijëve, dhe si sigurohet kjo në zinxhirin e kontraktorëve
Shëndeti dhe siguria	Një sistem menaxhimi dhe regjistrat e tij. Ndërtimi dhe puna me pasuri janë me rrezik të lartë, dhe kjo shqyrtohet seriozisht
Kundër korrupsionit dhe ryshfetit	Një politikë, trajnim, dhe një rrugë raportimi. Shpesh pyetja e parë në pyetësin e një huadhënësi
Mekanizmi i ankesave	Një mjet që punëtorët, fqinjët dhe palët e prekura të ngrenë një shqetësim, dhe një regjistër që shqetësimet trajtohen
Zinxhiri i furnizimit	Çfarë kërkohet nga kontraktorët e furnizuesit, dhe si verifikohet. Këtu pyetja e masave mbrojtëse e arrin pronarin e pasurisë më drejtpërdrejt
Sjellja tatimore	Gjithnjë e më shpesh e përfshirë në vlerësimet e sjelljes së përgjegjshme të biznesit
Palët e interesit dhe komuniteti	Veçanërisht kur një zhvillim prek fqinjët, përdorimin e tokës ose qasjen. Kornizat e IFN-ve në veçanti janë kërkuese këtu

QEVERISJA ËSHTË RRUGA MË E SHKURTËR DREJT NJË PËRGJIGJEJE TË FORTË

Pyetjet e qeverisjes — kush është përgjegjës, çfarë është dokumentuar, çfarë rishikohet dhe nga kush — janë pjesa më e lirë e gjithë kësaj teme për t'iu përgjigjur mirë, dhe mbartin peshë joproporcionale sepse i tregojnë një vlerësuesi nëse përgjigjet e tjera tuajat mund të besohen.

Përcaktoni dhe regjistroni: **kush në nivel bordi ose drejtimi është përgjegjës për çështjet e qëndrueshmërisë; cilat politika ekzistojnë dhe kur u rishikuan për herë të fundit; si monitorohet e raportohet performanca brenda organizatës; dhe nëse është raportuar diçka përmes një rruge ankese apo sinjalizimi dhe si u trajtua.** Një set i shkurtër, i ndershëm dhe i datuar dokumentesh ia kalon një seti të gjerë që askush nuk e ka rishikuar që kur u shkrua.

Certifikimet ekzistuese vlejnë më shumë se sa përdoren

Një organizatë që tashmë operon sisteme menaxhimi të certifikuara është më përpara se sa mendon. Certifikimi sipas standardeve të njohura për cilësinë, mjedisin, shëndetin e sigurinë në punë dhe menaxhimin e energjisë ofron procese të dokumentuara, regjistra, auditim të brendshëm dhe rishikim nga drejtimi — që është pjesa më e madhe e asaj që kërkon një pyetje qeverisjeje.

Përshtatni atë që tashmë mbani me atë që kërkohet, përpara se të ndërtoni diçka të re. Përshtatja rregullisht mbulon një pjesë të konsiderueshme të një pyetësoi dhe kushton një pasdite.

KU HYJNË TË DHËNAT PERSONALE

Disa raportime sociale kërkojnë të dhëna për fuqinë punëtore — përbërjen, pagat, qarkullimin, incidentet. Aty ku ato të dhëna identifikojnë individë, drejtpërdrejt ose përmes grupeve të vogla, zbatohen detyrimet e mbrojtjes së të dhënave.

Përcaktoni bazën ligjore dhe nivelin e agregimit përpara se të jepni çfarëdo, veçanërisht një pale jashtë juridiksionit tuaj. Agregimi në një nivel ku individët nuk mund të identifikohen zakonisht e plotëson kërkesën dhe e heq ekspozimin — por duhet vendosur përpara se të dalin të dhënat, jo pas. Kjo është pyetje për juristin.

Pyetësoni *ka mbërritur.*

Çfarë të bëhet në javën e parë, sipas radhës — dhe çfarë të mos bëhet fare.

Java e parë

- Përcaktoni për çfarë shërben.** Pesë pyetjet e Seksionit 02. Mos filloni të përgjigjeni përpara se t'i keni përgjigjet, dhe mos u turpëroni të pyesni — dërguesi zakonisht e di se pyetësoni nuk është i synuar përsosmërisht.
- Përcaktoni afatin real dhe çfarë e nxit.** Zakonisht është cikli i tyre i raportimit, dhe shpesh është më vonë se sa nënkupton e-maili përcjellës.
- Emërtoni një pronar të vetëm brenda organizatës.** Një pyetësor i plotësuar nga katër departamente në mënyrë të pavarur prodhon katër përgjigje jokonsistente, dhe jokonsistenca është gjëja e parë që vëren një vlerësues.
- Ndajini pyetjet** në: e kemi këtë; mund ta sigurojmë këtë; kjo nuk ekziston për këtë aktiv; kjo pyetje nuk zbatohet. Katër kategori, shpejt, përpara se të fillojë çdo përgjigje.
- Kthehuni me atë ndarje** përpara se të plotësoni çfarëdo. Konfirmimi i asaj që kërkohet vërtet, dhe i asaj se si duket një përgjigje e pranueshme kur të dhënat nuk ekzistojnë, kursen më shumë kohë se çdo hap tjetër.

TRI GJËRA QË NUK DUHEN BËRË

Mos vlerësoni në heshtje. Një vlerësim i pashënuar bëhet fakt në raportin e audituar të dikujt tjetër. Shënoni çdo përgjigje si e matur, e llogaritur, e vlerësuar ose e padisponueshme.

Mos pretendoni përafrim. Jepni fakte të verifikueshme për ndërtesën; mësoni palën me detyrimin të arrijë klasifikimin. Seksioni 03.

Mos u përgjigjini pyetjeve që nuk zbatohen. Përgjigjja ndaj një pyetjeje për një veprimtari që nuk e kryeni, ose një aktiv që nuk e zotëroni, krijon një të dhënë që do t'ju kthehet vitin tjetër dhe atë pas tij.

Si të paraqitet një hendek

Hendeqet janë normale dhe të pritshme. Ajo që e dallon një përgjigje të mirë është si paraqiten. Një hendek i deklaruar me arsye, pronar dhe datë është plan; një qelizë bosh është problem, dhe një shifër e shpikur është përgjegjësi.

PËRGJIGJJA ME KATËR KOLONA

Pyetja	Statusi	Baza	Plani
Konsumi vjetor i energjisë elektrike	I matur	I matur, të dhëna me interval, 2023–2025	—
Konsumi në nivel qiramarrësi	I padisponueshëm	Pa nënmatje në kufijtë e qiramarrësve	Nënmatja në planin kapital 2027; e disponueshme nga TM1 2028
Rreziku fizik klimatik	Në proces	Vlerësimi i porositur	Raporti pritët më [datë]
Kategoria X e emetimeve indirekte	Nuk zbatohet	Veprimtaria nuk kryhet nga ky subjekt	—

Ky format nuk merr më shumë kohë se një i zbrazët, dhe e ndryshon tërësisht karakterin e përgjigjes. Bëhet gjithashtu ndjekësi juaj: vitin tjetër, kolona e planit është lista e punës.

Nëse është kusht kredie ose investimi

Aty ku kërkesa është kontraktuale e jo informative, rreziku ndryshon dhe duhet të ndryshojë edhe procesi.

- ♦ **Lexojeni klauzolën përpara se ta nënshkruani.** Çfarë saktësisht duhet dorëzuar, me çfarë standardi, deri kur, dhe çfarë ndodh nëse jo — një rregullim marzhi, një ngjarje mospagimi, apo vetëm një detyrim raportimi
- ♦ **Përcaktoni kush verifikon** dhe me koston e kujt, dhe nëse kërkohet verifikim nga palë e tretë
- ♦ **Negocioni afatin kundrejt punëve,** jo kundrejt ciklit të raportimit. Një angazhim për të arritur një standard deri në një datë që nuk lejon projektim, prokurim dhe një periudhë sezonale të vënies në punë është angazhim që do ta shkelni
- ♦ **Përcaktoni çfarë ndodh nëse ndryshon vetë standardi** gjatë afatit. Ky është rrezik real në këtë fushë dhe rrallë trajtohet në hartim
- ♦ **Merrni këshillë ligjore për klauzolën.** Ky është momenti në gjithë temën ku ekspozimi bëhet konkret dhe detyrues

Ndërtimi i pozicionit, sipas radhës.

Dymbëdhjetë muaj punë pa shkëlqim që e shndërrojnë një ekspozim në aktiv — dhe radha që ka rëndësi.

Muajt një deri tre — përcaktoni pozicionin

- ◆ **Kërkoni të dhënat me interval** për çdo matës, çdo lëndë, sa larg prapa sa ekzistojnë. Kushton një e-mail; hap gjithçka
- ◆ **Mblidhni atë që ekziston tashmë** — certifikatat, vlerësimet, vëzhgimet, politikat, certifikimet, regjistrat e mirëmbajtjes. Shumica e organizatave mbajnë më shumë se sa mendojnë dhe e dinë ku ndodhet më pak prej saj se sa mendojnë
- ◆ **Identifikoni kush do të pyesë.** Listoni huadhënësit, investitorët, kompaninë mëmë, qiramarrësit kryesorë dhe klientët kryesorë, dhe përcaktoni se çfarë i nënshtrohet secili. Pyetini; do t'ju thonë
- ◆ **Emërtoni pronarin** brenda organizatës, me kohë në objektivat e tij

Muajt tre deri gjashtë — mbyllni hendeqet e lira

- ◆ **Porositni vlerësimin e rrezikut fizik klimatik.** Zëri me kthimin më të lartë
- ◆ **Përtëritni ose siguron certifikatën e performancës energjetike**
- ◆ **Llogaritni emetimet** nga të dhënat e konsumit, duke regjistruar faktorët dhe burimin e tyre
- ◆ **Plotësoni regjistrin e gazeve ftohëse** — një vëzhgim, dhe ushqen Udhëzuesit 04 e 07
- ◆ **Hartoni ose rishikoni politikat** e Seksionit 06, dhe përshtatni certifikimet ekzistuese me atë që kërkohet
- ◆ **Ndërtoni paketën e të dhënave të aktivitetit** dhe vendoseni në një vend me një pronar

Muajt gjashtë deri dymbëdhjetë — ndërtoni rrugën

- ◆ **Porositni një auditim energjetik** për të përcaktuar çfarë përmirësimi është i disponueshëm dhe sa kushton — Udhëzuesi 05 i kësaj serie
- ◆ **Mbushni hendeqet e matjes**, duke prioritetizuar kufijtë e qiramarrësve aty ku qiramarrësit do të pyesin — Udhëzuesi 09 §03
- ◆ **Prodhoni rrugën e datuar dhe të çmuar të përmirësimit** përgjatë periudhës së mbajtjes. Ky është rezultati që ka më shumë rëndësi, sipas Seksionit 04
- ◆ **Integrojeni me planin kapital** që përmirësimi të ndodhë në momentin kur impianti zëvendësohet gjithsesi, me kosto margjinale e jo të plotë — Udhëzuesi 05 §07
- ◆ **Caktoni intervalin e rishikimit** për gjithë pozicionin, dhe vendoseni në kalendar

DY DISIPLINAT QË E RUAJNË KËTË NGA RRËNIMI

Një: gjithçka mbart një datë dhe një burim. Një shifër e padatuar në një paketë të dhënash aktivi është e papërdorshme brenda një viti, sepse askush nuk mund të thotë nëse është aktuale ose nga çfarë u nxor.

Dy: pozicioni rishikohet në një interval të vendosur në kalendar, jo kur pyetesh. Kjo temë ndryshon. Një paketë e mbledhur një herë dhe e parashikuar do të jetë me siguri e vjetruar pikërisht në momentin kur ka rëndësi, që është gjatë një transaksioni ose një rifinancimi.

Sa vlen kjo

Argumenti për ta bërë punën përpara se t'ju pyesin nuk është përputhshmëria — nuk ka asgjë për të përmbushur. Është tregtar:

- ♦ **Kushtet e financimit dhe qasja te huadhënës** klasifikimi i të cilëve e kërkon
- ♦ **Gatishmëria për transaksion.** Dëshmia e mbledhur me qetësi kushton një pjesë të vogël të dëshmisë së mbledhur gjatë kujdesit të duhur, dhe është dukshëm më e besueshme. Udhëzuesi 04 përshkruan çfarë bën këshilltari i një blerësi me një hendek
- ♦ **Qasja te qiramarrësit.** Qiramarrësit korporativë me detyrimet e veta janë grup që po ngushtohet për ndërtesat që nuk japin dot të dhëna
- ♦ **Vlera e aktivitetit,** në masën që tregu e çmon këtë — që ndryshon, po zhvillohet, dhe i takon vlerësuesit tuaj e jo këtij udhëzuesi
- ♦ **Puna është e dobishme gjithsesi.** Të dhënat me interval, nënmatja, një auditim dhe një plan kapital e përmirësojnë shfrytëzimin e një ndërtese pavarësisht nëse dikush i kërkon ndonjëherë. Ky është argumenti më i fortë në këtë dokument, dhe nuk varet nga mbijetesa e asnjë rregulloreje

Për koston e gjithë kësaj. Ky udhëzues nuk deklaron asnjë shifër, sepse kostoja varet tërësisht nga ajo që ekziston tashmë. Për shumicën e ndërtesave gjashtë muajt e parë të programit më sipër janë një tarifë profesionale modeste dhe pak kohë e brendshme, dhe e mbyllin shumicën e hendeqeve. Elementi kapital ndodhet te rruga e përmirësimit, dhe i takon planit kapital e jo një buxheti ESG.

Lista kontrolluese prej dyzet pikash.

Punojeni një herë, pastaj rishikojeni në një interval të vendosur në kalendar. Çdo zë është diçka që ose e mbani, ose e dini se nuk e mbani.

A · PËRCAKTONI KUSH PO PYET

- ☐ Huadhënësit të listuar, dhe çfarë i nënshtrohet secili e përcaktuar me ta
- ☐ Investitorët dhe aksionarët të listuar, dhe detyrimet e tyre të përcaktuara
- ☐ Kërkesa dhe shablloni i raportimit të grupit të siguruar
- ☐ Kërkesat e qiramarrësve dhe klientëve kryesorë të përcaktuara
- ☐ Çdo kornizë e IFN-së ose bankës zhvillimore e siguruar dhe e lexuar
- ☐ Kërkesat e siguruesit për rrezikun klimatik të përcaktuara
- ☐ Pozicioni ligjor vendor i përcaktuar me juristin, dhe një datë e caktuar për të pyetur sërish
- ☐ Një pronar i vetëm i brendshëm i emërtuar, me kohë në objektivat e tij

B · KUR MBËRRIN NJË KËRKESË

- ☐ Korniza ose detyrimi pas kërkesës i identifikuar
- ☐ Detyrimi ligjor i dalluar nga politika e brendshme
- ☐ Pyetjet e detyrueshme të dalluara nga ato me përpjekje më të mirë
- ☐ Trajtimi i pranueshëm i të dhënave të padisponueshme i dakorduar me dërguesin
- ☐ Afati real dhe çfarë e nxit të përcaktuara
- ☐ Pyetjet të ndara në e kemi / mund ta sigurojmë / nuk ekziston / nuk zbatohet
- ☐ Çdo përgjigje e shënuar e matur, e llogaritur, e vlerësuar ose e padisponueshme
- ☐ Asnjë përfundim përafrimi i ofruar vullnetarisht — faktet të dhëna, klasifikimi i lënë atij që pyet
- ☐ Hendeqet të paraqitura me arsye, pronar dhe datë e jo të lëna bosh

C · DËSHMIA E NDËRTESES

- ☐ Të dhënat e konsumit me interval të siguruara për çdo matës dhe lëndë
- ☐ Dy deri tri vjet histori të siguruara
- ☐ Pozicioni i nënmatjes i përcaktuar, me kufijtë e qiramarrësve të identifikuar
- ☐ Certifikata e performancës energjetike aktuale, me vlerësimin pas saj të ruajtur

- ☐ Emetimet e llogaritura, me faktorët dhe burimin e tyre të regjistruar
- ☐ Certifikata dhe konsumi i matur të krahasuar, dhe çdo hendek i shpjeguar
- ☐ Vlerësimi i rrezikut fizik klimatik i porositur ose i mbajtur
- ☐ Masat e përshtatjes të identifikuara aty ku u gjet rrezik i konsiderueshëm
- ☐ Konsumi i ujit i matur, ose hendeku i regjistruar
- ☐ Regjistri i gazeve ftohëse i plotë me lloj, ngarkesë dhe status rregullator
- ☐ Pozicioni i asbestit dhe i materialeve të rrezikshme i përcaktuar aty ku zbatohet
- ☐ Regjistri i aktiveve dhe parashikimi i datuar i shpenzimit kapital në vend
- ☐ Rregullimet për mbetjet të dokumentuara; mbetjet e ndërtimit të kontraktuara kur planifikohen punë
- ☐ Rruga e datuar dhe e çmuar e përmirësimit e prodhuar përgjatë periudhës së mbajtjes

D · KOMPANIA, MASAT MBROJTËSE DHE QEVERISJA

- ☐ Politikat për të drejtat e njeriut, punën, kundër korrupsionit dhe ankesat në vend dhe të datuara
- ☐ Sistemi i menaxhimit të shëndetit e sigurisë dhe regjistrit e tij të disponueshëm
- ☐ Kërkesat për kontraktorët dhe furnizuesit të përcaktuara dhe të verifikuara
- ☐ Certifikimet ekzistuese të sistemeve të menaxhimit të përshtatura me atë që kërkohet
- ☐ Përgjegjësia në nivel bordi ose drejtimi për çështjet e qëndrueshmërisë e emërtuar
- ☐ Niveli i agregimit dhe baza ligjore për të dhënat e fuqisë punëtore të përcaktuara me juristin

E · MBAJTJA E SAJ

- ☐ Një paketë e vetme të dhënash aktivi për ndërtesë, çdo zë me datë dhe burim
- ☐ Përshtatja nga paketa të çdo pyetësori i plotësuar e ruajtur
- ☐ Intervali i rishikimit i vendosur në kalendar, dhe pozicioni ligjor i rikontrolluar në çdo rishikim

Nënshkrimi i pozicionit

Plotësojeni, datojeni, dhe rishikojeni në intervalin e deklaruar.

Zëri	Emri dhe roli	Data dhe nënshkrimi
Subjekti dhe aktivi		
Pozicioni i përcaktuar në datën		
Kërkesat e palëve të konfirmuara nga		
Pozicioni ligjor i konfirmuar nga		
Pronari i paketës së të dhënave		
Pikat 1–40 të konfirmuara		
Rishikimi i ardhshëm		

NËSE MUND TË BËNI VETËM TRI GJËRA

E para. Siguroni të dhënat e konsumit me interval. Zakonisht ekzistojnë tashmë, kushtojnë një e-mail, dhe çdo përgjigje tjetër varet prej tyre.

E dyta. Porositni vlerësimin e rrezikut fizik klimatik. Është hendeku i vetëm më i zakonshëm dhe më i liri për t'u mbyllur.

E treta. Prodhoni një rrugë të datuar e të çmuar përmirësimi. Një palë serioze rrallë befasohet nga performanca aktuale e një ndërtese — po pyet nëse e dini cila është dhe çfarë synoni të bëni për të.

Referencat dhe ku duhet parë.

Kjo temë rregullohet nga legjislacioni dhe nga politika e palëve e jo nga standardet inxhinierike. Në vijim është ku duhet parë, jo çfarë thotë.

PSE NË KËTË UDHËZUES NUK CITOHEJ ASNJË INSTRUMENT LIGJOR ME NUMËR

Korniza evropiane e financave të qëndrueshme dhe e performancës së ndërtesave përbëhet nga disa instrumente, secili i ndryshuar vazhdimisht, secili i mbështetur nga akte të deleguara dhe standarde teknike që vetë rishikohen, dhe të gjitha subjekt i një ushtrimi thjeshtimi gjatë vitit 2025 forma përfundimtare e të cilit duhet verifikuar në datën kur e lexoni këtë.

Citimi i një instrumenti, një neni ose një pragu këtu do të krijonte një përshtypje të rreme aktualiteti.

Merreni pozicionin nga këshilltari juaj ligjor dhe nga pala që pyet, në kohën kur pyet. Kjo nuk është shmangie — është udhëzimi i vetëm i përgjegjshëm që mund të japë ky dokument.

Ku duhet përcaktuar pozicioni

Për	Pyetni
Nëse ju zbatohet diçka	Këshilltarin tuaj ligjor, dhe palën që pyet. Askush tjetër nuk mund t'i përgjigjet
Kriteret aktuale për një ndërtesë	Palën që kryen vlerësimin, dhe kriteret teknike aktuale të publikuara që po zbaton — konfirmoni versionin
Legjislacionin vendor dhe transpozimin	Këshilltarin tuaj ligjor, dhe ministrinë ose agjencinë përgjegjëse. Ritmi ndryshon sipas vendit dhe instrumentit
Kornizën e vetë një huadhënësi ose IFN-je	Institucionin. Është e publikuar, është detyruese kontraktualisht sapo nënshkruhet, dhe shpesh është më e reptë se çdo kërkesë ligjore
Faktorët e emetimeve	Palën e parë — mund të kërkojnë një burim të caktuar. Përndryshe grupin e njohur kombëtar ose ndërkombëtar të të dhënave, i regjistruar me versionin
Skemat e certifikimit	Operatorin e skemës. Kriteret dhe versionet ndryshojnë dhe një certifikatë e vjetër mund të vlerësohet kundrejt një versioni të zëvendësuar

Referenca	Rëndësia
Seria EN 16247	Auditimet energjetike — metoda pas çdo rruge të besueshme përmirësimi
ISO 50001 · ISO 50006	Sistemet e menaxhimit të energjisë, dhe matja e performancës me bazëvija e tregues
IPMVP	Matja dhe verifikimi — si mbështetet një kursim i pretenduar. Udhëzuesi 05 i kësaj serie
Seria EN ISO 52000	Performanca energjetike e ndërtesave — korniza e përgjithshme e vlerësimit pas certifikimit
EN ISO 52120-1	Kontributi i automatizimit dhe kontrolleve të ndërtesës, duke zëvendësuar EN 15232 të mëparshme
ISO 14001	Sistemet e menaxhimit mjedisor — procese të dokumentuara që i përgjigjen pjesës më të madhe të një pyetjeje qeverisjeje
ISO 45001	Sistemet e menaxhimit të shëndetit e sigurisë në punë — dëshmia e masave mbrojtëse
Seria ISO 55000	Menaxhimi i aktiveve — korniza pas planifikimit të ciklit jetësor dhe rrugës kapitale
Seria ISO 14064	Gazet serrë — sasiorizimi dhe raportimi në nivel organizate

UDHËZIMI QË RREGULLON GJITHË KËTË DOKUMENT

Asgjë në këtë udhëzues nuk është deklaratur e ligjit, e një kërkesë rregullatore, ose e përmbajtjes së ndonjë kornize. Ai përshkruan një strukturë dhe një metodë përgatitjeje. Çdo kërkesë specifike duhet konfirmuar me këshilltarin tuaj ligjor dhe me palën që pyet, në kohën kur pyet, kundrejt versionit atëherë në fuqi.

Rreth APIS

APIS është një grup i integruar inxhinierik i themeluar në Kosovë, që vepron në Ballkanin Perëndimor dhe në Bashkimin Evropian. Grupi ofron punë mekanike, elektrike, energjetike dhe infrastrukturore përmes njëzet e një divizioneve në dy njësi strategjike biznesi — Sistemet dhe Teknologjitë e Ndërtesave, dhe Energjia, Industria dhe Infrastruktura — të mbështetura nga katër qendra ekselence inxhinierike. APIS operon sisteme menaxhimi të certifikuar sipas ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001 dhe ISO 50001.

Qendrat e Ekselencës Inxhinierike ofrojnë gjysmën inxhinierike të kësaj teme: matjen dhe zhvillimin e bazëvijës, auditimin energjetik, projektimin e matjes e të monitorimit, planifikimin kapital e të ciklit jetësor, dhe rrugët e përmirësimit që e shndërrojnë një pozicion në plan. **APIS nuk ofron këshillë ligjore, rregullatore ose kontabël, dhe asgjë në këtë udhëzues nuk duhet lexuar si e tillë.** Aty ku zbatueshmëria e një kërkesë është në pikëpyetje, ajo është çështje për këshilltarin tuaj ligjor dhe për palën që pyet.

Përgatitur nga APIS Inxhinieri dhe Këshillim · **Dokumenti** APS-GD-10-SQ botimi v1.0 i 20 gushtit 2026 · **Kontakti** apisgroup.net/contact

Ky dokument deklaron një pozicion më 20 gusht 2026 dhe do të zëvendësohet. Ofrohet për informacion të përgjithshëm dhe nuk është këshillë ligjore, rregullatore, kontabël, tatimore, e vlerësimit ose financiare, dhe nuk krijon asnjë marrëdhënie këshillimore. Nuk deklaron asnjë prag, datë, nen ose kërkesë raportimi, dhe asgjë në të nuk duhet marrë si deklaratë e ndonjë pozicioni ligjor ose rregullator. Çdo zbatim për një subjekt ose aktiv specifik kërkon këshillë ligjore dhe konfirmim nga pala që e imponon kërkesën. APIS nuk pranon asnjë përgjegjësi për mbështetjen në këtë dokument të marrë veçmas. © 2026 APIS Ltd. Të gjitha të drejtat e rezervuara.

Ky është përkthimi shqip i dokumentit APS-GD-10. Në rast mospërputhjeje, versioni anglisht mbizotëron.

Ju erdhi një pyetësor nga banka *dhe nuk e dini për çfarë është?*

Gjysma inxhinierike e kësaj është e matshme dhe ne e bëjmë: të dhënat me interval, bazëvijat, projektimin e matjes, kontributin për rrezikun klimatik, auditimin energjetik, dhe rrugën e datuar e të çmuar të përmirësimit që e shndërron një hendek në plan. Gjysma ligjore i takon juristit tuaj — dhe të dish cila gjysmë është cila është pjesa më e madhe e betejës.

FLISNI ME APIS INXHINIERI DHE KËSHILLIM

Ndërtim i paketës së të dhënave të aktivitetit · bazëvijë dhe konsum i matur · projektim matjeje dhe monitorimi · auditim energjetik sipas EN 16247 · rrugë përmirësimi dhe integrim kapital · matje dhe verifikim · mbështetje me dëshmi për kërkesat e huadhënësve dhe investitorëve

apisgroup.net/contact · +383 49 787 233

Më shumë udhëzues, manuale dhe lista kontrolluese falas nga inxhinierët e APIS:
apisgroup.net/guides-ebooks