

RELACION

PËR MIRATIMIN E METODOLOGJISË PER LLOGARITJEN E ÇMIMIT MESATAR TË BANESAVE NË TREG

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Projektudhëzimi “Për miratimin e metodologjisë per llogaritjen e çmimit mesatar të banesave në treg” propozohet në zbatim të pikës 10 të nenit 2 të ligjit 22/2018, “Për strehimin social”, me qëllim që të përcaktojë llogaritjen e çmimeve mesatare të shit-blerjes së banesave në treg, të cilat, në zbatim të ligjit nr. 22/2018 “Për strehimin social”, përdoren për:

- a) të vlerësuar nëse në një njësi administrative të vetëqeverisjes vendore është më ekonomike të ndërtohen banesa të reja ose të blihen nga tregu;
- b) t’a përdorur si nivel reference në rastet kur EKB ose njësitë e vetëqeverisjes vendore vendosin të blejnë banesa në tregun e lirë;
- c) qëllime të tjera që parashikohen në kuadër të ligjit;
- d) nivel reference gjatë procesit të vlerësimit të pasurive të paluajtshme dhe për efekt të përlllogaritjes së tatimit të kalimit të së drejtës së pronësisë nga AShK.

II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE

Projektudhëzimi “Për miratimin e metodologjisë per llogaritjen e çmimit mesatar të banesave në treg” është në përputhje të plotë me ligjin nr. 22/2018, “Për strehimin social”, dhe nuk është i parashikuar në programin politik të Këshillit të Ministrave për sa i përket politikës ekonomiko-sociale të shtetit shqiptar.

Projektudhëzimi plotëson kuadrin ligjor të kërkuar nga Strategjia e Strehimit Social 2016-2025 miratuar me Vendimin nr. 405, datë 01.06.2016, të Këshillit të Ministrave. Kjo Strategji nxori në pah situatën reale të strehimit, identifikoi nevojat për të mbështetur këtë sektor në kushtet e reja të reformës administrative-territoriale si dhe diktoi nevojën e një kuadri ligjor të ri.

III. ARGUMENTIMI I PROJEKTU LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME

Projektudhëzimi “Për miratimin e metodologjisë per llogaritjen e çmimit mesatar të banesave në treg” propozohet në zbatim të pikës 10 të nenit 2 të ligjit 22/2018.

Projektudhëzimi i vjen në ndihmë Entit Kombëtar të Banesave duke sqaruar aspekte Informacioni për llogaritjen e çmimeve mesatare të shit-blerjes së banesave në treg, si dhe bashkëpunimin mbi shkëmbimin e informacionit me institucionet kompetente që lidhet drejtpërdrejtë ky udhëzim. Grupet e punës të ngritur me këtë udhëzim ngrihen me qëllim që

mesatarja e çmimeve të jetë sa më përfaqësuese dhe afër realitetit, për të gjitha transaksionet e kryera gjatë vitit të mëparshëm.

IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR

Projektudhëzimi është hartuar në mbështetje të nenit 118 të Kushtetutës, dhe ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social".

- a) *Përputhshmëria e aktit të propozuar me nenin 100, pikën 1 dhe pikën 2 të nenit 118 të Kushtetutës:* Akti i propozuar propozohet nga një organ kushtetues (Ministri i Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë) përpara një organi kushtetues (Këshilli i Ministrave), i cili ka tagrin të miratojë këtë akt (neni 100 i Kushtetutës). Bazuar në nenin 51, pika 2 të ligjit 22/2018, jemi në kushtet e plotësimit të kërkesave kushtetuese të parashikuara në nenin 118 të Kushtetutës për nxjerrjen e akteve nënligjore për arsye se: (i) ligji material përcakton organin publik i cili ka tagrin të urdhërojë nxjerrjen dhe miratimin e këtij akti nënligjor (Këshilli i Ministrave), (ii) ligji, i cili shërben si bazë ligjore e aktit të propozuar, autorizon në mënyrë të shprehur nxjerrjen e aktit nënligjor (iii) ligji parashikon çështjet që duhen rregulluar si dhe parimet në bazë të të cilave nxirret akti i propozuar.
- b) *Përputhshmëria e aktit të propozuar me qëllimin e dispozitës përkatëse të ligjit, në funksion të propozimit:* Ligji për strehimin social ka të përcaktuara qartë edhe modalitetet që duhet të plotësojë akti sa i takon qëllimit të propozimit. Konkretisht, neni 2, pika 10 e ligjit nr. 22/2018 parashikon se: "Çmim mesatar i banesave në treg" është mesatarja e çmimeve të shitjes së banesave në treg gjatë një viti, e cila llogaritet sipas metodologjisë që miratohet me udhëzim të Këshillit të Ministrave". Çështjet e kësaj pike adresohen sa në titull aq edhe në përmbajtjen e projektaktit dhe shterohen si të tilla në të.
- c) *Përputhshmëria e aktit me legjislacionin ndërkombëtar:* Akti nuk lidhet drejtpërdrejt me ndonjë akt ndërkombëtar.

V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME ACQUIS COMMUNAUTAIRE (PËR PROJEKTAKET NORMATIVE)

Ky projektudhëzim nuk ka si objektiv të përafrohet me ndonjë akt ligjor të Bashkimit Evropian.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektudhëzim propozohet nga Ministri i Financave dhe Ekonomisë në kuadër të zbatimit të politikës së qeverisë shqiptare në fushën e strehimit social, me qëllim që të përcaktojë "Çmim

mesatar i banesave në treg” e cila llogaritet sipas metodologjisë që miratohet me udhëzim të Këshillit të Ministrave”.

Projektudhëzim është i strukturuar në 14 pika, si vijon:

Pika 1 përcakton Metodologjinë e llogaritjes së çmimeve mesatare të shit-blerjes së banesave në treg, të cilat, në zbatim të ligjit nr. 22/2018 “Për strehimin social”, përdoren për: a) të vlerësuar nëse në një njësi administrative të vetëqeverisjes vendore është më ekonomike të ndërtohen banesa të reja ose të blihen nga tregu; b) t’u përdorur si nivel reference në rastet kur EKB ose njësitë e vetëqeverisjes vendore vendosin të blejnë banesa në tregun e lirë; c) qëllime të tjera që parashikohen në kuadër të ligjit; d) nivel reference gjatë procesit të vlerësimit të pasurive të paluajtshme dhe për efekt të përlllogaritjes së tatimit të kalimit të së drejtës së pronësisë nga AShK.

Pika 2 parashikon se për mbledhjen dhe përpunimin e të dhënave sipas këtij udhëzimi, ngrihen grupet rajonale ndërinstytucional të punës me përbërje dhe detyra specifike, konkretisht: a) Një përfaqësues i drejtorisë rajonale të Entit Kombëtar të Banesave (EKB), përgjegjës për drejtimin e punës së grupit dhe llogaritjen e çmimeve mesatare sipas metodologjisë së përcaktuar në këtë vendim; b) Përfaqësues të zyrave rajonale të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (AShK), përgjegjës për nxjerrjen e të dhënave mbi çmimet e shit-blerjes së banesave në treg, të regjistruara në AShK, sigurimin e informacionit mbi evidentimin e vitit të ndërtimit të objekteve të ndërtuara para dhe pas vitit 1990, tipit të banesës, sipërfaqës së njësisë së banimit, zonës kadastrale, si dhe hedhjen e tyre sipas kërkesave të tabelës nr. 1 që i bashkëlidhet këtij vendimi; c) Përfaqësues të njësisë së vetëqeverisjes vendore që mbulohen nga drejtoria rajonale përkatëse e EKB-së, përgjegjës për sigurimin e informacioneve të ndërthurura parashikuar në shkronjat “b” e “c” të pikës 5 të këtij udhëzimi.

Pika 3 përcakton se grupet e punës duhet të kenë në përbërje të tyre, inxhinier civil ose arkitekt dhe ekonomist. Në rastet kur një a më shumë nga këta specialistë mungojnë në degët rajonale të EKB-së, ata caktohen nga Drejtoria e Përgjithshme e EKB.

Pikat 4 përcakton Brenda datës 30 Tetor të çdo viti AShK dhe njësitë vendore dërgojnë emrat e anëtarëve të grupit rajonal/ndërinstytucional të punës, në Drejtorinë e Përgjithshme të EKB-së.

Pika 5 përcakton rrugën e marrjes së informacionit për llogaritjen e çmimeve mesatare të shit-blerjes së banesave në treg e cila mblidhet në rrugë operative nëpërmjet: të dhënave që disponon AShK nga regjistrimi i kontratave mbi titujt e pronësisë, brenda muajit Nëntor të vitit paraardhës – Nëntor të vitit korrent; agjencive të shitblerjeve të pasurive të paluajtshme; studimit të tregut të lirë nga punonjësit e degëve rajonale të EKB-së për rastet kur nuk ka informacion të mjaftueshëm nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

Pika 6 parashikon se cmimet e shit-blerjes në treg të lirë, merren vetëm për transaksionet e kryera për banesa shumë familjare, sipas specifikimeve konkrete; janë të ndërtuara para viteve 1990 dhe pas viteve 1990; ndodhen në zona dhe nënzona kadastrale; janë me sipërfaqe të ndryshme, të ndara sipas strukturave G, 1+1, 2+1 dhe 3+1. Gjithashtu, qartëson banesën shumë familjare si: Me banesë shumë familjare sipas kësaj pike, kuptohen banesat që kanë të paktën një shkallë dhe të paktën katër hyrje gjithësej.

Pika 7 parashikon Enti Kombëtar i Banesave, me qëllim që mesatarja e çmimeve të jetë sa më përfaqësuese dhe afër realitetit kërkon nga ASHK brenda muajit nëntor të cdo viti, të gjitha transaksionet e kryera gjatë vitit të mëparshëm, për të siguruar informacionin sipas shkronjës "b" të pikës 2 të këtij udhëzimi dhe sipas tabelës nr. 1 që i bashkëlidhet këtij udhëzimi. ASHK brenda 10 ditësh nga marrja e kërkesës përcjell informacionin e kërkuar.

Pika 8 parashikon se llogaritja e çmimit të shitjes së banesave në zona e nënzona kadastrale, në të cilat nuk janë kryer shitje-blerje brenda një viti kalendarik, kryhet nga grupi i punës, mbi bazën e metodikës indirekte, duke iu referuar kontratave të shitjes në një nivel më të afërt sipas zonës kadastrale, qytet komunë, për të njëjtin lloj pasurie. Në mungesë të këtyre të dhënave, vlerësimi do të bëhet bazuar në njoftimet e publikuara dhe pyetësorëve e intervistave me banorët, pronar të banesave.

Pika 9, përcakton se grupet e punës, për çdo transaksion të kryer sipas zonave kadastrale, llogarisin çmimin e shitjes për metër katror sipërfaqe apartamenti dhe plotësojnë tabelat nr. 2 dhe 3 bashkëlidhur këtij udhëzimi. Sipërfaqe apartamenti është sipërfaqja e njësisë së banimit të regjistruar në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, bazuar në Vendimin nr. 782 datë 7.10.2020 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të dhënave në përmbajtje të hartës kadastrale". Mesatarja e çmimeve të tregut për çdo zonë kadastrale, llogaritet si mesatare e ponderuar e të gjitha çmimeve për metër katror, bazuar në peshën që zë çdo klasifikim i përcaktuar në Tabelën nr. 1, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi. Çmimi mesatar i shit-blerjes së banesave në një njësi vendore llogaritet si mesatare e ponderuar e çmimeve mesatare të çdo zone kadastrale.

Pika 10 saktëson se çmimi mesatar për çdo njësi administrative, llogaritet veç për zonat urbane dhe veç për zonat rurale. Për zonat urbane, në vlerësimin e çmimit mesatar, përjashtohen nga llogaritja çmimet e grupit të dhjetë (decil) më të lartë, kur këto çmime janë baraz ose më të larta se 1.3 herë mesatarja e nëntë grupeve të tjera. Enti Kombëtar i Banesave për çdo zonë kadastrale hedh të dhënat sipas tabelës nr.2 dhe 3 të këtij udhëzimi. Pika 11 shpjegon se vlerësimet sipas pikës 10 të këtij vendimi dërgohen pranë Drejtorisë Teknike në Drejtorinë e Përgjithshme të EKB-së, e cila bën përmbledhësen sipas tabelës nr. 2 bashkëlidhur këtij Udhëzimi. Të dhënat sipas tabelës nr. 2 miratohen nga ministri përgjegjës për strehimin dhe botohen në Fletoren Zyrtare. Pika 12 përcakton institucionet apo strukturat e ngarkuara me zbatimin e këtij projektakti.

Pika 11 parashikon se për llogaritjet e kryera nga Degët Rajonale të EKB-së, sipas pikës 9 dhe 10 të këtij udhëzimi, dërgohen pranë Drejtorisë Teknike në Drejtorinë e Përgjithshme të EKB-së, e cila kontrollon dhe përmbledh të dhënat sipas tabelës nr. 2 dhe nr. 3 bashkëlidhur.

Pika 12 parashikon se të dhënat sipas tabelës nr.2 dhe 3 të këtij udhëzimi, miratohen nga ministri përgjegjës për strehimin dhe botohen në Fletoren Zyrtare. Të dhënat sipas zonave kadastrale i dërgohen edhe Autoritetit Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG), për t'i reflektuar në sistemin Gjeohapësinor. Pika 13 dhe 14 parashikon institucionet që ngarkohen për zbatimin e këtij udhëzimi. Në fund parashikohet, në përputhje me kushtetutën, se hyrja në fuqi e aktit është pas botimit në Fletore Zyrtare.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Me zbatimin e këtij projektudhëzimi ngarkohen Enti Kombëtar i Banesave, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Autoriteti Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor si dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore për zbatimin e këtij udhëzimi

VIII. PERSONAT DHE INSTITUCIONET QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT

Ky projektudhëzim u hartua në kuadrin e një bashkëpunimi midis Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë (MFE) si ministria përgjegjëse për strehimin dhe UNDP-së, me asistencën e ekspertëve kombëtarë të kontraktuar nga UNDP-ja mbështetur në procedurat e UNDP-së.

Pranë MFE-së u ngrit grupi i punës me anëtarë nga stafi i MFE-së i cili diskutoi intensivisht dhe konsultoi projektaktin paraprakisht me punonjës të Entit Kombëtar të Banesave, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, në takime të vazhdueshme dhe periodike. Draftet e përgatitur nga ekspertë u rishikuan disa herë në takime të përbashkëta të grupit të punës për të pasqyruar në të çdo problematikë të ndeshur në praktikën e deritanishme. Grupi i punës dhe ekspertët analizuan edhe aktet nënligjore përkatëse që kanë mbuluar rregullimet e këtij projektudhëzimi për të konstatuar nga pikëpamja historike zhvillimin e rregullimit ligjor.

Me shkresën tonë nr. 6661, datë 12.04.2021, Ministria e Financave dhe Ekonomisë, projektudhëzimi i'u dërgua për mendim Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe Entit Kombëtar të Banesave. Të cilat janë shprehur si më poshtë:

AShK me anë të shkresës nr. 6661 datë 5.5.2021 është shprehur mbi projektudhëzimin dhe rezulton se Ministria e Financave dhe Ekonomisë ka pranuar sugjerimet e dhëna duke i integruar në projektudhëzim. Për pikën 3 të shkresës së ASHK ku kërkohet *“zëvendësimi i formatit tabela 1, për arsye se njësia administrative, nuk e ka të pasqyruara në kartelën kadastrale vitin e ndërtimit dhe tipin e banesës”*, nuk është pranuar, pasi këto të dhëna ndikojnë në mesatarizimin e vlerës së tregut si dhe saktësojnë përafrimin e vlerës mesatare sa më afër realitetit të tregut të shitblerjes së banesave.

EKB me anë të shkresës nr. 1630/1 datë 7.5.2021 ka përcjellë sugjerimet mbi projektudhëzimin *“Për miratimin e metodologjisë për llogaritjen e çmimit mesatar të shitjes së banesave në treg”*. Projektudhëzimi është ristrukturuar duke sjellur elementë të rinj në mënyrën e hartimit si dhe ka marrë në konsideratë sugjerimet e dhëna nga ana tyre.

I. RAPORTI I VLERËSIMIT TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Zbatimi i ligjit 22/2018 “Për Strehimin Social” përcjell kosto shtesë financiare për të gjitha programet, një pjesë e të cilave do të përballohen nga buxheti qendror dhe nga buxheti i njësive të vetëqeverisjes vendore. Lidhur me kostot institucionale, projektudhëzimi nuk kërkon ndryshim të numrit të të punësuarve pranë institucioneve të ngarkuara me zbatimin e këtij udhëzimi.

MINISTRI PROPOZUES

Delina IBRAHIMAJ

