

RELACION

PËR PROJEKTUDHËZIMIN PËR MIRATIMIN E KOSTOS MESATARE VJETORE TË NDËRTIMIT TË BANESAVE DHE VLERAT MESATARE TË SHITBLERJES SË BANESAVE NË TREG, PËR VITIN 2025

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Projektudhëzimi *“Për miratimin e kostos mesatare vjetore të ndërtimit të banesave dhe vlerat mesatare të shitblerjes së banesave në treg, për vitin 2025”* është propozim i Ministrisë të Ekonomisë dhe Inovacionit në përputhje me shkronjën “dh” të nenit 72 të ligjit nr. 22/2018 *“Për strehimin social”*, i ndryshuar.

Qëllimi i këtij projektudhëzimi është përcaktimi dhe miratimi i kostos së ndërtimit, si dhe përcaktimi i vlerave mesatare të shitblerjes së banesave në tregun e lirë, për vitin 2025.

Sipas dispozitës autorizuese në shkronjën “dh” të nenit 72, të ligjit nr. 22/2018 *“Për strehimin social”*, i ndryshuar, Ministria përgjegjëse për strehimin, përcakton nëpërmjet Entit Kombëtar të Banesave koston mesatare vjetore të ndërtimit të banesave dhe vlerat mesatare të shitblerjes së banesave në treg në kuadër të programeve të këtij ligji, e cila propozohet nga ministria përgjegjëse për strehimin dhe miratohet me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

Këto vlera përbëjnë elementë thelbësorë referues për zbatimin e politikave shtetërore në fushën e strehimit social, për llogaritjen e subvencioneve, për përcaktimin e vlerës së ndihmës financiare dhe për garantimin e trajtimit të barabartë të përfituesve në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë.

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

Projektudhëzimi është parashikuar në programin analitik të akteve për vitin 2025 dhe në zbatim të ligjit nr. 22/2018, *“Për strehimin social”*, i ndryshuar.

Relacion shpjegues për Projekt-udhëzim *“Për miratimin e kostos mesatare vjetore të ndërtimit të banesave dhe vlerat mesatare të shitblerjes së banesave në treg, për vitin 2025”*

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

Projektudhëzimi “*Për miratimin e kostos mesatare vjetore të ndërtimit të banesave dhe vlerat mesatare të shitblerjes së banesave në treg, për vitin 2025*” është propozim i Ministrit të Ekonomisë dhe Inovacionit në përputhje me shkronjën “dh” të nenit 72, të ligjit nr. 22/2018 “*Për strehimin social*”, i ndryshuar, duke pasqyruar kështu një situatë reale të çmimeve të reja të ndërtimit, si dhe për përcaktimin e vlerave mesatare të shitblerjes së banesave në tregun e lirë, për vitin 2025.

Përcaktimi mbi koston mesatare vjetore të ndërtimit të banesave për vitin 2025, është miratuar me Udhëzimin nr.1., datë 10.09.2025 të Këshillit të Ministrave, e cila duhet të shfuqizohet, bazuar në shkronjën dh), të nenit 72, të ligjit nr.22/2018 “*Për strehimin social*”, i ndryshuar, në të cilën parashikohet në mënyrë literale si vijon:

“dh) përcakton nëpërmjet Entit Kombëtar të Banesave koston mesatare vjetore të ndërtimit të banesave dhe vlerat mesatare të shitblerjes së banesave në treg në kuadër të programeve të këtij ligji, e cila propozohet nga ministri përgjegjës për strehimin dhe mratohet brenda muajit dhjetor të çdo viti me udhëzim të Këshillit të Ministrave;

Në referim të sa më sipër, dhe bazuar në një interpretim literal të normës, shprehemi se projektudhëzimi duhet të parashikojë përcaktimin e kostos mesatare vjetore të ndërtimit dhe gjithashtu vlerat mesatare të shitblerjes së banesave në treg në kuadër të programeve të këtij ligji.

Praktika e ndjekur deri më sot, bazohej tek pika 8, e Udhëzimit nr.1, datë 17.3.2023 “*Për miratimin e metodologjisë për llogaritjen e çmimit mesatar të shitjes së banesave në treg*”, në të cilën parashikohet se:

“*Të dhënat sipas tabelave nr. 2 dhe 3, të shtojcës “B”, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi, miratohen brenda muajit dhjetor të çdo viti nga ministri përgjegjës për strehimin dhe botohen në Fletoren Zyrtare.*”.

Bazuar në sistemin e mbivendosjes ligjore, pika 8, e Udhëzimit nr.1., datë 17.3.2023 “*Për miratimin e metodologjisë për llogaritjen e çmimit mesatar të shitjes së banesave në treg*”, është evidentuar si mbivendosje bazuar në hierarkinë

e ligjeve, dhe janë përgatitur projektaktet përkatëse për përmirësimin e kuadrit ligjor.

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

Projektudhëzimi është hartuar në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe shkronjës “dh” të nenit 72 të ligjit nr. 22/2018 "*Për strehimin social*", i ndryshuar.

V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME ACQUIS COMMUNAUTAIRE

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

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektudhëzimi "*Për miratimin e kostos mesatare vjetore të ndërtimit të banesave dhe vlerat mesatare të shitblerjes së banesave në treg, për vitin 2025*", përmban këto rregullime kryesore:

1. Miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banesave, në shkallë Republike, për vitin 2025, në vlerën 56,491 lekë/m² sipërfaqe shfrytëzimi;
2. Miratimin e kostos mesatare të ndërtimit dhe të vlerave mesatare të apartamenteve në tregun e lirë të banesave, sipas qyteteve, zonave kadastrale dhe njësive administrative të njësive të vetëqeverisjes vendore, të pasqyruara në tabelat nr. 1 dhe nr. 2, bashkëlidhur projektudhëzimit;
3. Përcaktimin e rregullit sipas të cilit, për qytetet për të cilat nuk janë nxjerrë vlera të kostos mesatare të ndërtimit, përdoren vlerat e qytetit më të afërt;

4. Në tabelën nr. 1 janë pasqyruar kostot mesatare të ndërtimit, duke sqaruar se në këto kosto nuk përfshihen elementë të tillë si rrjeti inxhinierik, projekti, studimet gjeologjike e sizmike, leja e ndërtimit, trualli dhe shenzimet operationale.
5. Në tabelën nr. 2 janë pasqyruar vlerat mesatare të shitblerjeve të banesave në tregun e lirë, sipas zonave kadastrale dhe njërive administrative.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Ky projektudhëzim i shërben Entit Kombëtar të Banesave dhe njërive të vetëqeverisjes vendore.

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

Ky projektudhëzim u hartua nga Enti Kombëtar i Banesave dhe propozohet për miratim nga Ministria e Ekonomisë dhe Inovacionit në cilësinë e ministrisë përgjegjëse për strehimin.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Projektudhëzimi nuk sjell efekte financiare shtesë për buxhetin e shtetit.

