

# KËSHILLI I MINISTRAVE

## UDHËZIM

Nr. \_\_\_\_ datë \_\_\_\_ .2021

### PËR MIRATIMIN E METODOLOGJISË PËR LLOGARITJEN E ÇMIMIT MESATAR TË SHITJES SË BANESAVE NË TREG

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 10 të nenit 2 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social", me propozimin e Ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

#### UDHËZON:

1. Metodologjia që miratohet me këtë udhëzim, shërben për 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 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) për të përcaktuar kufirin maksimal të kreditimit në zbatim të pikës 30 të vendimit nr. 453, datë 3.7.2019 "Për masën e subvencionit të interesave të kredisë dhe procedurën e dhënies së tij për familjet që përfitojnë banesë me kosto të ulët, me kredi të lehtësuara nga shteti".
  - d) nivel reference gjatë procesit të vlerësimit të pasurive të paluajtshme për efekt të përlllogaritjes së tatimit të kalimit të së drejtës së pronësisë nga AShK.
2. Për mbledhjen dhe përpunimin e të dhënave sipas këtij udhëzimi, ngrihen grupet rajonale ndërinstytucional të punës me përbërje dhe detyra specifike si më poshtë:
  - 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.

3. Grupet e punës duhet të kenë në përbërje të tyre, inxhnier 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 Drejtorja e Përgjithshme e EKB.
4. Brenda datës 30 Tetor të çdo viti AShK dhe njesitë vendore dërgojnë emrat e anëtarëve të grupit rajonal/ndërinstitucional të punës, në Drejtorinë e Përgjithshme të EKB-së.
5. Informacioni për llogaritjen e çmimeve mesatare të shit-blerjes së banesave në treg mbledhet në rrugë operative nëpërmjet:
  - a) të dhënave që disponon AShK nga regjistrimi i kontratave mbi titujt e pronësisë, brenda muajit Nëntor të vitit paraardhës – Nëntor të vitit korrent;
  - b) agjencive të shitblerjeve të pasurive të paluajtshme;
  - c) 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.
6. Çmimet e shit-blerjes në treg të lirë, merren vetëm për transaksionet e kryera për banesa shumë familjare, sipas specifikimeve si më poshtë:
  - a) janë të ndërtuara para viteve 1990 dhe pas viteve 1990;
  - b) ndodhen në zona dhe nënzona kadastrale;
  - c) janë me sipërfaqe të ndryshme, të ndara sipas strukturave G, 1+1, 2+1 dhe 3+1.
- A. Me banesë shumë familjare sipas kësaj pike, kuptohen banesat që kanë të paktën një shkallë dhe të paktën katër hyrje gjithësej.
7. 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 çdo 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.
8. 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.
9. 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.

10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Çdo akt tjetër nënligjor, që bie në kundërshtim me këtë udhëzim, shfuqizohet.
14. 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.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në "Fletoren zyrtare".

**KRYEMINISTRI**

**Edi Rama**

**Tabela nr 1:** Informacioni mbi çmimin mesatar të shit-blejjes së banesave nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës

Nr.	Qarku	Njësia e vetëqeverisjes vendore	Njësia administrative	Zona Kadastrale	Viti i ndërtimit				Sipërfaqe apartamenti (njësi banimi), sipas regjistrimit në ASHK	Çmimi (lekë)
					Para 1990	Pas 1990	G	1+1		

**Tabela nr 2:** Çmimet mesatare të shit-blejjes së banesave në tregun e lirë, sipas zonave urbane, të njëjrive të vetëqeverisjes vendore.

Nr.	Njësia e vetëqeverisjes vendore	Çmimi mesatar (lekë/ m2 sipërfaqe apartamenti)	Zona Kadastrale		Çmimi (lekë/ m2)
			ZK 1	ZK 2	
1					

**Tabela nr 3:** Çmimet mesatare të shit-blejjes së banesave në tregun e lirë, sipas zonave rurale, të njëjrive të vetëqeverisjes vendore.

Nr.	Njësia Administrative	Zona Kadastrale	Çmimi mesatar (lekë/ m2 sipërfaqe apartamenti)	
1				
2				