

**Studim mbi vështirësitë dhe pengesat  
që hasin firmat e ndërtimit  
në Shqipëri**

Përgatitur nga:

**Qendra për Kërkim dhe Zhvillim, Tiranë**

Me porosi të veçantë nga:

**Shoqata e Ndërtuesve të Shqipërisë**

Tiranë, Maj 2003

Përmbajtja

Lista e figurave

I. Kapitulli i parë: Qëllimi dhe metodologjia e përdorur

II. Kapitulli i dytë: Treguesit e përgjithshëm të ecurisë së biznesit në sektorin e ndërtimit

III. Kapitulli i tretë: Vështiresitë dhe pengesat administrative

IV. Kapitulli i katërt: Konkluzione dhe rekomandime

## Lista e Figurave

- Figura 1: Indikatori i konfidences ne sektorin e ndertimit
- Figura 2: Vleresimi i aktivitetit te ndertimit
- Figura 3: Vleresimi i kontratave te lidhura
- Figura 4: Parashikimi i punesimit
- Figura 5: Parashikimi i çmimeve
- Figura 6: Puna e kontraktuar
- Figura 7: Vleresimi i situates financiare
- Figura 8: Vlerësimi i vonesave në pagesa
- Figura 9: Vleresimi i pozicionit konkurues
- Figura 10: Vleresimi i pozicionit konkurues (Tirane- Durres)
- Figura 11: Kufizimet gjatë aktivitetit te ndertimit
- Figura 12: Kufizimet gjatë aktivitetit te ndertimit (Tirane- Durres)
- Figura 13: Vleresimi mbi shkallen e informacionit ne lidhje me aktet ligjore dhe nen ligjore
- Figura 14: Vleresimi mbi shkallen e informacionit ne lidhje me aktet ligjore dhe nen ligjore (Tirane- Durres)
- Figura 15: Vleresimi mbi shkallen e parashikimit te ndryshimeve ligjore dhe interpretimi i tyre
- Figura 16: Vleresimi mbi shkallen e parashikimit te ndryshimeve ligjore dhe interpretimi i tyre (Tirane- Durres)
- Figura 17: Vleresimi i kohes se punes se harxhuar nga drejtuesit e firmave me administraten shteterore
- Figura 18: Vleresimi i kohes se punes se harxhuar nga drejtuesit e firmave me administraten shteterore (Tirane- Durres)
- Figura 19: Fazat ku shkelen me shume procedurat e prokurimit
- Figura 20: Fazat ku shkelen me shume procedurat e prokurimit (Tirane- Durres)
- Figura 21: Vleresimi i kohes per sigurimin e lejeve per shesh ndertimi
- Figura 22: Vleresimi i kohes per sigurimin e lejeve per shesh ndertimi (Tirane- Durres)
- Figura 23: Vleresimi i kohes per sigurimin e lejeve per ndertim
- Figura 24: Vlerësimi i kohës për sigurimin e lejeve per ndertim (Tirane- Durres)
- Figura 25: Vleresimi i mungeses se planeve rregulluese urbane
- Figura 26: Vleresimi i mungeses se planeve rregulluese urbane (Tirane- Durres)
- Figura 27: Shkeljet me te renda gjate procedurave te dhenies se lejes se ndertimit
- Figura 28: Shkeljet me te renda gjate procedurave te dhenies se lejes se ndertimit (Tirane- Durres)

### Qellimi dhe metodologjia e perdorur

#### 1.1. Qellimi i studimit

Ky studim është kryer me porosi të vecantë të Shoqatës së Ndërtuesve të Shqipërisë në Tiranë dhe ka për qëllim të vëzhgojë dhe analizojë një aspekt shumë të rëndësishëm të zhvillimit të biznesit, atë të evidentimit dhe analizës së vështirësive dhe pengesave administrative që hasin firmat private në sektorin e ndërtimit. Kjo analizë është e rëndësishme pasi sektori i ndërtimit aktualisht për ekonominë e Shqipërisë përbën një nga sektorët me zhvillim më të vullshëm dhe me peshë të konsiderueshme në krijimin e të ardhurave kombëtare. Me këtë rast ne falenderojmë Shoqatën e Ndërtuesve të Shqipërisë për ndarmarrjen e kësaj inisiative, si dhe për mendimet paraprake që ata shtruan në lidhje me problematikën aktuale që ndeshin firmave ndërtuese në Shqipëri dhe vecanarisht në qytetet e Tiranës dhe Durrësit.

Qellimi i këtij studimi është realizimi i objektivave të mëposhtme:

1. Evidentimin e pengesave dhe vështirësive me karakter administrativ që ndikojnë në aktivitetin e firmave të ndërtimit në rrethet Tiranë, Durrës dhe me gjere.
2. Analizën e ecurisë ekonomike afatshkurter të firmave të ndërtimit duke përdorur një grup të caktuar të indikatorëve të biznesit.
3. Përcaktimin e faktorëve që ndikojnë në kufizimin e aktivitetit ekonomik të firmave të ndërtimit.
4. Përcaktimin e një grupi rekomandimesh përkatëse për përmirësimin e klimës së biznesit dhe eliminimin e pengesave apo kufizimeve administrative që hasin firmat e ndërtimit.
5. Të nxisë dialogun ndërmjet Shoqatës së Ndërtuesve të Shqipërisë dhe institucioneve shtetërore për zgjidhjen e problemeve dhe krijimin e një klime të përshtatshme për aktivitetin e ndërtimit.

#### 1.2. Karakteristikat kryesore të studimit dhe kufizimet e përdorimit të tij

Studimi i paraqitur u përgatit duke u mbështetur mbi një metodologji të zhvilluar më parë nga Qendra për Kërkim dhe Zhvillim në Tiranë, (QKZh). Kjo përvojë e mëparshme lidhet me (1) teknikat e hartimit të pyetjeve përkatëse për ndjekjen e vështirësive në aktivitetin e biznesit, (2) mënyrën e përzgjedhjes së firmave, (3) vlerësimin të rezultateve, (4) interpretimin të tyre dhe (5) mënyrën e paraqitjes së tyre në trajtën e indikatorëve të vecantë. Mjaft nga këto çështje janë zgjidhur duke u mbështetur në principet bazë të rekomandimeve të bera nga Komisioni Evropian, mbi kryerjen e harmonizuar të anketimeve të biznesit në Evropën e Bashkuar. Megjithatë, përdorimi i rezultateve të këtij studimi duhet të bëhet në këndvështrimin e kufizimeve të mëposhtme:

- Rezultatet e paraqitura për ecurinë ekonomike afatshkurter të firmave të ndërtimit duhet të marrë një vlerësim si përfaqësues për të gjithë sektorin e ndërtimit. Kjo pasi kampioni i përzgjedhur duhet të përgjigjet një numri më të madh ndërmarrjesh që të bëjë të mundur të mbulojë pjesën më të madhe të aktivitetit të ndërtimit në të gjithë shtrirjen e tij territoriale. Si të tilla ato duhet të lexohen si një trajektore zhvillimi për një grup të caktuar firmash të ndërtimit në qytetet me kryesore të vendit, ciklin e biznesit të cilave mund të mos përputhet plotësisht me ciklin e biznesit për të gjitha firmat e ndërtimit që operojnë në Shqipëri.
- Anketimet e biznesit që zhvillohen nga ana e QKZH-së, bazohen në përgjithësi në principet bazë të rekomanduara nga Komisioni Evropian.
- Vlerësimet dhe rekomandimet e dhëna në studim për ecurinë e firmave të ndërtimit, janë analiza profesionale të kryera nga ekspertët e ngarkuar nga QKZH, megjithatë asnjëra palë

nuk është përgjegjëse nëse rekomandimet e bëra në këtë studim nuk cojnë në rezultatet e dëshiruara.

Megjithë kufizimet e mësipërme, studimi merr parasysh një numër relativisht të gjërë vëzhgimesh të kryera më parë, si dhe duke marrë parasysh edhe problematiken dhe gamën e pyetjeve të reja të përzgjedhura enkas për këtë studim, ai jep një informacion të bollshëm të ecurisë së biznesit në sektorin e ndertimit, problematikën e këtij sektori, si dhe pengesat kryesore dhe natyrën e vështirësive administrative që hasin pjesa dërmuese e firmave ndërtuese në rrethet e Tiranës dhe Durrësit por edhe në qytete të tjera të Shqipërisë.

### 1.3. Përzgjedhja e të intervistuarve dhe përgatitja e kampionit

Firmat e ndertimit të përfshira në këtë vërtetim janë përzgjedhur në mënyrë të rastësishme duke u mbështetur në repertorin e ndermarrjeve të ndertimit. Tabela e mëposhtme jep një pasqyrë të ecurisë së intervistimeve të kryera gjatë muajit prill 2003. Siç shikohet nga totali i firmave të kontaktuar në disa nga qytetet kryesore të Shqipërisë u realizua plotësisht intervistimi në rreth 52 % të tyre. Në pjesën më të madhe intervistimi nuk u realizua (përkatesisht në 31 % të rasteve), pasi drejtuesit e firmave neglizhuan plotësimin e tyre në kohë, megjithatë në mënyrë të shumtën e rasteve këta drejtues u kontaktuan edhe dy deri në tre here. Vetëm 2 % ishte numri i refuzimeve dhe 3 % të tjera të mbyllura.

Te plotesuara	Kontakte jo të plota	Refuzime	Te mbyllura	Pamundesi kontakti	Te tjera	TOTALI
53%	31%	2%	3%	4%	7%	100%

Shpërndarja gjeografike e ndermarrjeve të intervistuarve është si më poshtë:

Tiranë	Durrës	Elbasan	Fier	Vlorë	Lezhë	Shkoder
49%	14%	12%	5%	5%	9%	8%

Sipas tabelës së dytë del se intervistimet janë shpërndarë në disa nga qytetet kryesore të Shqipërisë dhe sipas shpërndarjes së aktivitetit të ndertimit, d.m.th. Tirana dhe Durrësi, që kanë aktivitetin kryesor të ndertimit në vend, kanë edhe më shumë ndermarrje të intervistuarve.

Kontaktimi i ndermarrjeve në pjesën më të madhe u bë i drejtperdrejtë, duke kontaktuar drejtpërdrejtë pronarin (ndertuesin) ose një nga bashkëpronarët që ishte edhe drejtues i njësisë së vrojtuar. Kjo mënyrë u zgjodh për të vlerësuar sa më realisht jo vetëm përgjigjet por edhe për të parë situatën dhe ambientin e biznesit të ndertimit.

### 1.4. Metodologjia e përdorur për vlerësimin e përgjigjeve

Ecuria kohore e firmave të ndertimit bazohet mbi një sërë indikatorësh, ku nga më kryesoret është indikator i konfidencës apo klimës së biznesit. Indikator i besueshmërisë në ndertim është përcaktuar si mesatare aritmetike e përgjigjeve të pyetjeve (pas korrigjimit të bërë për parafrimin e rezultatit të tyre në formën e differences apo ndryshe të quajtur balance) të lidhura me vlerësimin e kërkesës së tregut dhe parshikimit të punësimit. Ky lloj indikator është tepër i rëndësishëm sidomos në lidhjen e tij me investimet në sektorin e ndertimit duke u parë në nivel kombëtar e në përpjestim me zhvillimin e përgjithshëm të ekonomisë.

Te gjithat pyetjet jane te vleresuara ne baze te koeficientave si dhe perbejne seri kohore te vecanta per cdo vit, duke nxjerre dhe korrelacione te tjera ekonomike. Pas numerimit statistikor te pergjigjeve, behet vleresimi individual i pergjigjeve qe do te thote peshimi i çdo pergjigjeje te ndermarrjeve ne straten e saj (aktivitetin). Ne te njejten menyre është bërë **peshimi** i cdo strate ne totalin e ndermarrjeve te stratifikuara.

Te dhenat jane paraqitur grafikisht ne figurat perkatese. Kalkulimi i rezultateve eshte bere ne menyren me tradicionale, ate te evidentimit te pergjigjeve positive me ato negative. Pjesa informatike qendron ne hartimin e data base ne pershtatje me llojin e pyetjeve: disa pergjigje ne rritje-te pandryshuar-ne renie, dhe te tjerat me mundesi te shumte zgjedhjeje. Te dhenat e mbledhura nga intervistat u hodhen nepermjet progamit te parapergatitur ne database. Me pas, te dhenat u kaluan ne programin SPSS per t'u perpunuar. Nga të dhenat e perpunuara ne SPSS dolen dhe tabelat e grafiket per çdo pyetje, duke treguar perqindjet e pergjigjeve pozitive apo negative te peshuara. Balanca e pergjigjes se pyetjes eshte diferenca ndërmjet perqindjes së pergjigjeve positive dhe negative.

### 1.5. Përgatitja e pyetesorit

Hartimi i pyetesorit është një nga momentet kyce të të gjithë projektit, pasi përgatitja e tij behet duke ndërthurur mjedisin ekonomik te biznesit ndertimor vendas, me pengesat dhe kufizimet qe has ai gjate zhvillimit te aktivitetit, sipas problematikes se ngritur edhe nga Shoqata e Ndertuesve. Ndertimi i pyetesoreve ka pasur qellim qe te perfshihen ne anketim tre format e biznesit te ndertimit: i vogli, i mesmi si dhe ai i madh, per ndermarrjet ndertuese (apartamente banimi dhe objekte te tjera). Gjate hartimit te pyetesoreve jane pasur parasysht keto drejtime kryesore:

- Pyetensori eshte përgatitur nga ana e QKZH ne menyre qe te jete mjaft i kuptueshem nga ana e drejtuesve te intervistuar dhe i thjeshte ne te plotësuar. Pyetensori i perdorur kryesisht eshte i njohur nga firmat ndertuese, sepse baza e tij eshte ajo standard, e cila eshte perdorur ne anketimet e mepareshme.
- Nga vete ndertimi i pyetjeve mundësohet lidhja direkte e treguesve te prodhimit me pengesat dhe veshtiresite qe hasen nga veprimtaria e institucioneve te ndryshme shtetore, ne treg apo dhe probleme te tjera te tyre.
- Pavaresisht prej numrit te kufizuar te pyetjeve te adresuara, nga te dhënat e paraqitura dalin mjaft konkluzione mbi veshtiresite kryesore qe hasin firmat e sektorit te ndertimit sot, sic jane problemet qe mund/ose kufizojne rritjen e aktivitetit ndertues.

Veçori tjetër e studimit eshte zhvillimi i pyetesorit per pengesat dhe kufizimet e aktivitetit te ndertimit, sipas problemeve qe jane ngritur nga Shoqata e Ndertuesve. Me verejtjet dhe syjerimet e Shoqates se Ndertuesve u hartuan pyetjet shtese qe pasuruan pyetensorin perkates, per te pasqyruar me mire problematiken e biznesit vendas.

Perveç sa u trajtuan me siper, duhet cilesuar qe pyetensori i perdorur, duke qene i ngjashem me ate te perdorur ne vrojtimit e meparshme, lejon qe te studjohet aktiviteti i ndertimit me te dhena ne vijueshmeri qe nga prill 2002.

Lidhur me këtë specifikë të problemeve të ngritura nga Shoqata e Ndertuesve, në pyetensorin përkatës janë shtuar disa pyetje kundrejt formës standarte. Perveç pyetjeve standarte te perfshira ne pyetensor jane shtuar dhe pyetje te tjera specifike, sipas te cilave analizohen me mire pengesat dhe kufizimet qe kane firmat ndertuese. Këto pyetje specifike kanë lidhje kryesisht me aspektet e kufizimeve dhe pengesave administrative, te cilat nuk gjejne pasqyrim ne nje anketim standart te biznesit. Me konkretisht ne pyetensor gjejne pasqyrim keto aspekte te rendesishme:

- **Disponimin e ndryshimeve te paketes ligjore dhe rregulloreve përkatëse** që lidhen me funksionimin e aktivitetit te ndertimit, per te cilat drejtuesit e firmat te ndertimit mund te kene objeksionet e tyre ne lidhje me informimin per keto akte.
- **Interpretimin korrekt te ligjeve dhe akteve nenligjore** që lidhen me aktivitetin ndertues, per te cilat firmat ndertuese kane objeksione lidhur me ndryshimet e shpeshta, te paparishikueshme dhe disa here me kontraditat ndermjet ligjeve dhe rregulloreve perkatese.

- ***Koha që duhet shpenzuar nga drejtuesit e firmave ndërtuese për aplikimet*** e ndryshme në institucionet shtetërore (prokurimet dhe marrja e lejeve të ndryshme për ndërtim), për të cilat firmat kanë objeksione lidhur me kohën e madhe që u ze drejtuesve për gatitja e dokumentacionit voluminoz që kërkohej.
- ***Ndikimi i shkeljeve që hasen gjatë prokurimeve***, sepse ka objeksione lidhur me njoftimet e tenderave, procedurat parakualifikuese, specifikimet teknike që kërkohej, aplikimi i kriterëve të vlerësimit dhe në përgjithësi administrimi i të gjithë procedurave të prokurimit..
- ***Ndikimi i shkeljeve që hasen gjatë marrjeve të lejeve të ndërtimit***, për të cilat firmat e ndërtimit kanë objeksione lidhur me moszbatimin e afateve, korrektesinë e personelit administrativ shtetëror, mosbarazimin në zbatimin e kushteve urbanistike, mungesën e transparencës, dokumentacion voluminoz të kërkuar, dhe pengesat nga shërbimet publike (ujë-kanalizime, elektrik, telekomunikacion, etj.).
- ***Ndikimi i mungesës së planeve rregulluese urbane*** në aktivitetin e firmave ndërtuese, për të cilat firmat ndërtuese mund të pengohen gjatë procedurave në marrjen e lejeve të ndërtimit.

## 1.6. Rëndësia e studimit

Spektori i ndërtimit është specifik për faktin e kërkesës mjaft të lartë të popullsisë për apartamente banimi, një të tjerë fasilitues si dhe ndryshimi i strukturës së ekonomisë gjatë kalimit në ekonomi tregu. Ndryshimet kanë sjellë një zhvillim të vullshëm të sektorit privat të ndërtimit: duke krijuar fuzionime e plote të prodhimit të lendeve të ndërtimit, përpunimit të tyre në gjysëm produkte, si dhe investimit (prodhimit) në ndërtim. Megjithatë nga vetë zhvillimi aktual i vendit nuk mund të thuhet që këtij biznesi në Shqipëri i janë krijuar të gjitha kushtet adekuate për një zhvillim normal sipas idesë së hartimit të një plani baze rregullimi dhe ndërtimi për çdo qytet si dhe në rang republikan, ashtu edhe për ndërtimet infrastrukturale sipas parimeve dhe standarteve bashkohore, apo në drejtimin tjetër të rendesishëm, atë të hartimit dhe funksionimit të një legjislacioni kompleks dhe mbështetës për këtë biznes.

Në këtë drejtim janë të nevojshme të ndërmerren vërtetime biznesi, të cilat duhet të evidentojnë funksionimin normal të një ekonomie në përgjithësi dhe biznesit privat të ndërtimit në veçanti. Informacioni do të ishte akoma edhe më vlefshëm në rast se ky studim do të përsëritej në mënyrë periodike për të bërë të mundur krahasim e rezultateve për pyetje të njëjta.

## Treguesit e përgjithshëm të ecurisë së biznesit në sektorin e ndërtimit

### 2.1. Klima e biznesit ne ndertim duket e paqendrueshme dhe jo plotesisht e qarte

FIGURA 1 : Indikatori i konfidencës ne sektorin e ndertimit

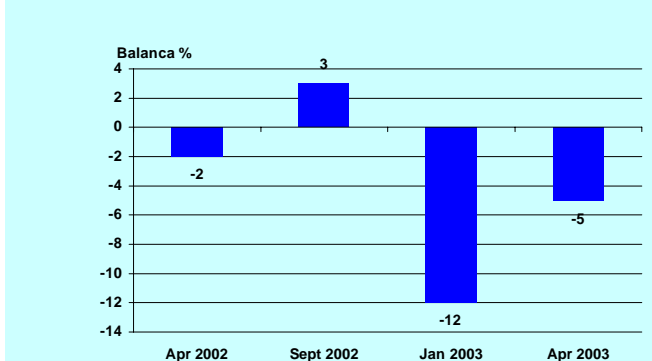
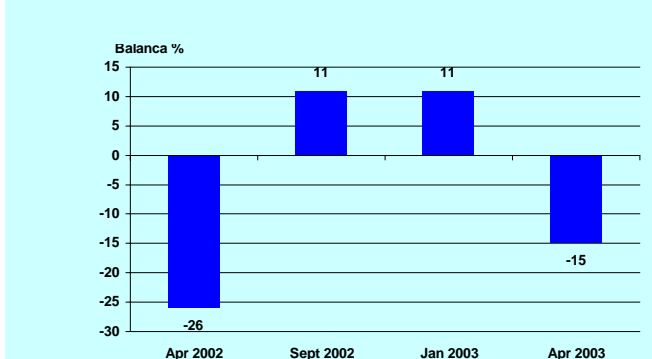


Figura 1 tregon se klima e biznesit per firmat e ndertim duket se eshte e paqendrueshme dhe jo plotesisht e qarte. Kjo tregohet me indikatorin e besueshmerise (konfidences) i cili ka patur deviacione te theksuara per gjate periudhave 3-mujore kur jane zhvilluar anketimet e biznesit ne sektorin e ndertim. Keshtu per shembull ne shtator 2002 indikatorin e konfidences tregon optimizem dhe klime pozitive te biznesit prej 3 pikesh, ndersa ulet me rreth 12 pike ne janar te 2003, ndersa ne muajin prill vazhdon e jete negativ, por me nje vlere me te vogel prej 5 pikesh. Si konkluzion mund te thuhet se te dhenat e deritanishme tregojne se biznesi ne ndertim duket se ka karakter te theksuar sezonal dhe jo qendrueshem.

### 2.2. Gjate vitit te fundit duket se aktiviteti i ndertimit ka tendence pozitive

FIGURA 2 : Vlerësimi i aktivitetit të ndërtimit



Nje nga treguesit me ane te se cilet llogaritet indikatorin e konfidences eshte vleresimi i aktivitetit te biznesit per 3 mujorin e kaluar. Nga figura 2 shikohet se aktiviteti i ndertimit eshte mjaft dinamik dhe duket se ka nje tendence pozitive ne rritje gjate periudhes se fundit 1 vjecare prill 2002 – prill 2003. Ky



konkluzion mbeshtet ne keta tre tregues. Se pari, balanca e pergjigjeve nga 3 mujori i dyte dhe i trete i vitit te kaluar ndryshon me 36 perqind ndersa ky tregues nga 3 mujori i katert ne te parin e ketij viti ndryshon me 26 pike. Se dyti, ne dy anketime te njepasnjeshme balanca e pergjigjeve ka qene positive prej 11 pikesh, dhe se treti renia qe shikohet ne muajin prill 2003 eshte rreth 13 pike me e vogel se ajo qe shenohet ne muajin prill 2002.

### 2.3. Kontratat e lidhura jane vleresuar gjithmone pozitive

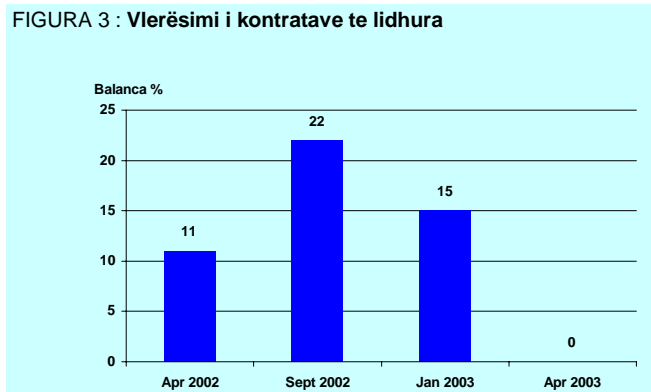
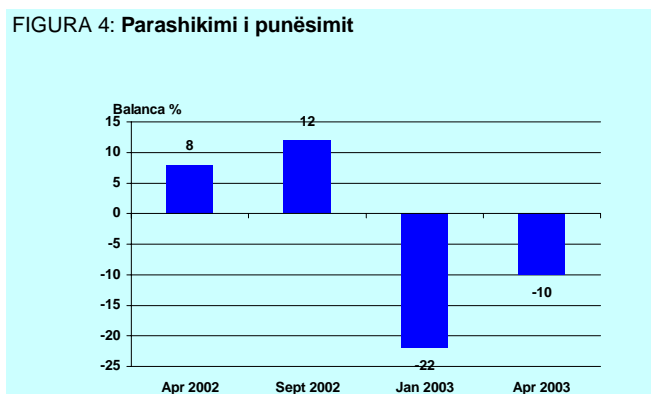


Figura 3 tregon se balanca e pergjigjeve te drejtuesve te firmave ne lidhje me nivelin e kontraktimeve ka qene gjithmone pozitive, perkatesisht 11 pike ne prill 2002, 22 pike ne shtator 2002, dhe 15 pike ne janar 2003. Ne muajin prill 2003, balanca e pergjigjeve ne lidhje me nivelin e kontraktimeve eshte zero, gje qe tregon se ekzaktesisht pergjigjet e peshura ne rritje te nivelit te kontraktimeve kane qene te barabarta me pergjigjet ne ulje te kontraktimeve, gje qe tregon se aktiviteti i ndertimit per 3 mujorin e ardhshem mund te mos pesoje ndryshime ne krahasim me 3 muaj me pare.

### 2.4. Punesimi ne ndertim parashikohet ne renie



Ne lidhje me parashikimin e punesimit per 3 mujorin e ardhshem, drejtuesit e firmave te ndertimit qe jane intervistuar nuk duken optimiste per dy 3 mujoret e fundit. Kjo situatë verëhet nga balanca e pergjigjeve per parashikimin e punesimit qe ne janar ishte negative prej 22 pikesh ndersa ne pergjigjet e muajit prill kjo balanca eshte me e vogel po perseri ajo eshte negative me 10 pike.

Kjo renie ne parashikimin e punesimit duhet te shikohet jo vetem ne kontekst te nje renie te optimizimit te drejtuesve te firmave ne periudhat e ardhshme, e shoqeruar kjo me nje renie te fuqise punetore, por duhet te shikohet edhe ne kontekst te ndryshimeve te ndodhura ne tregun formal dhe informal te punes. Si rrjedhoje e ketij efekti mund te kete ndodhur qe numri i te punesuarve ne ndertim

mund të mos ndryshojë, por të jetë pakësuar numri i punonjësve që nuk janë deklaruar (e reflektuar kjo në përgjigjen që numri i punonjësve do të zvogëlohet). Për të dhënë përgjigje më të sakta kësaj çështje është e nevojshme të bëhen analiza më të hollësishme për zhvillimet e tregut të punës dhe studimin e faktorëve që nxisin rritjen e informalitetit në tregun e punës.

## 2.5. Çmimet në ndërtim duket se janë në rritje

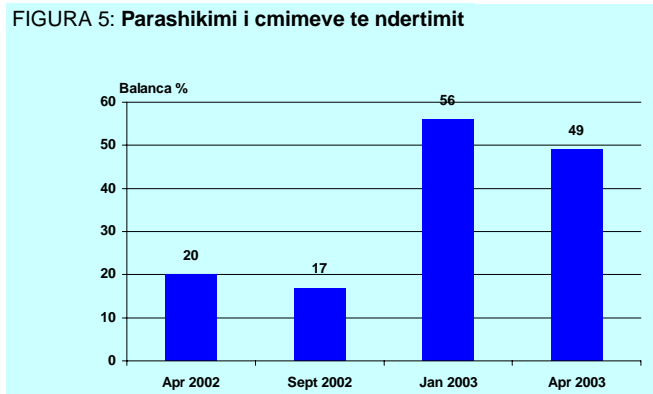
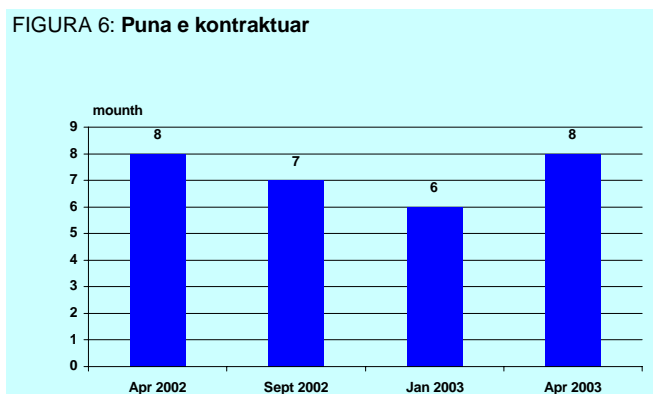


Figura 5 tregon se çmimet e ndërtimit gjatë vitit të fundit kanë pësuar rritje. Kjo duket se në shumicën e tyre pyetjes në lidhje me parashikimin e çmimeve për njësi në ndërtim, drejtuesit e firmave të intervistuar i janë përgjigjur se ato janë në rritje. Figura tregon se në të gjitha periudhat e intervistuar balanca e përgjigjeve për çmimet është pozitive, megjithatë amplituda e rritjeve është e ndryshme për periudha të ndryshme. Në dy anketimet e fundit balanca e përgjigjeve është rreth 50 pike, që tregon se me shumë se gjysma e firmave të intervistuar do të aplikojnë çmime më të larta. Rritja e çmimeve në ndërtim mund të jetë rrjedhojë e mjaft faktorëve, nga të cilat mund të përmendim, si rritjen e çmimeve të materialeve nga importi, rritjen e pagave për specialitete të vecanta, ndryshimet e bazës tatimore, apo rritja e kërkesës për ndërtime (si apartamente etj.) nga ajo shtresë e popullsisë që ka të ardhura mbi nivelin mesatar të popullsisë.

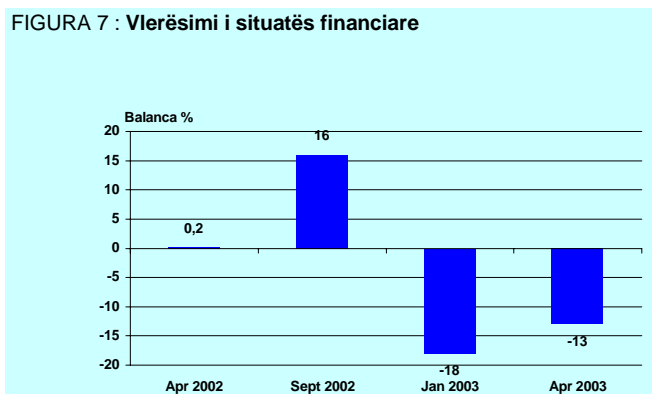
## 2.6. Puna e kontraktuar duket se ka stabilitet



Indikatori i kohës së punës së kontraktuar është tregues sasior, pasi shpreh se për sa kohë në muaj firmat kanë siguruar punë. Figura 6 tregon se gjatë vitit të fundit firmat e ndërtimit kanë një stabilitet në kohën e punës së kontraktuar, pasi në prill të vitit 2002 ashtu edhe në prill 2003, koha mesatare e punës është e njëjtë me 8 muaj. Ndërsa krahasuar me muajin janar 2003, treguesi i kohës së punës së kontraktuar e shprehur në muaj tregon se mesatarisht firmat e intervistuar në muajin prill 2003 kanë rreth 2 muaj më shumë punë të kontraktuar se dy muaj më parë.

## 2.7. Situata financiare duket se eshte e paqendrueshme

FIGURA 7 : Vlerësimi i situatës financiare



Drejtuesit e firmave mendojne se situata e tyre financiare ne 3 muajt e fundit eshte me e dobet se ne periudhat e meparshme. Figura 7 tregon se ne muajin prill 2003 balanca e pergjigjeve ne perqindje eshte negative me 13 pike. Tre muaj me pare ky tregues shenonte perseri ne nivel negativ me 18 pikë, ndersa ne periudhat e me parshme ky tregues shenonte vlera pozitive. Ky ndryshim i ketij treguesi mund te shpjegohet me paqendrueshmerine e biznesit te ndertimit ne pergjithesi, gje qe reflektohet edhe ne atmosferen jo optimiste e shprehur ne pershkrimin e situates financiare si jo te favorshme.

## 2.8. Vonesat ne pagesa duket se kane nje rritje te lehte

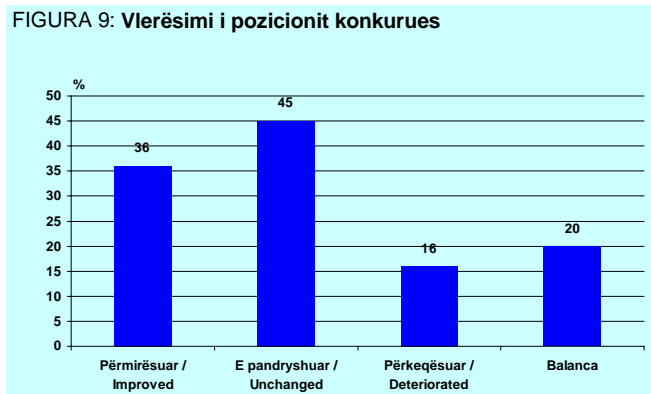
FIGURA 8: Vlerësimi i vonesë-pagesave



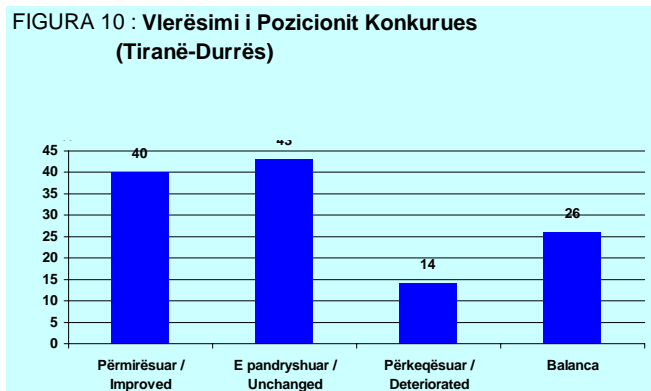
Nga treguesi i vonesave ne pagesa te klienteve shtetere dhe private duket se kemi nje tendence qe shënon rritje ne te gjitha anketimet e zhvilluara. Nga figura 8 shikohet se ne janar eshte siguruar niveli me i larte i pergjigjeve ne te cilen permendet se jane rritur vonesat e pagesave, megjithëse në muajin prill 2003, balanca e pergjigjeve eshtë rreth 12 pike me e vogel se 3 muaj me parë. Kjo mund te kete ardhur si vecanti e muajit janar, ne te cilet klientet (sidomos ata shtetere) nuk kane ne dispozicion fondet per kryerjen e pagesave.

### Veshtiresite dhe pengesat administrative

#### 3.1. Konkurrenca brenda sektorit ka efekte ne veprimtarine e firmave te ndertimit



Ne pergjithesi pozicioni konkurrues i firmave te intervistuar ne 3 muajt e fundit eshte permiresuar. Nga figura 9 tregohet se 45 perqind e firmave theksojne se pozicioni i tyre konkurrues eshte i pandryshuar, ndersa 36 perqind mendojne se eshte permiresuar, dhe si rrjedhoje balanca e pergjigjes eshte pozitive me 20 pikë. Permiresimi i pozicionit konkurrues eshte pergjithesisht nje tregues mjaft pozitiv per ecurine e tregut te ndertimeve, por qe kjo situatë nuk eshte shoqeruar me uljen e çmimeve te ndertimit (figura 5). Pozicioni konkurrues ndermjet firmave qe ushtrojne veprimtarine ne rrethet e Tiranës dhe Durrës eshte permiresuar perseri. Figura 10 tregon se mbi 40 perqind e firmave ndejne se konkurrenca eshte permiresuar ne sektorin ku ata veprojne.

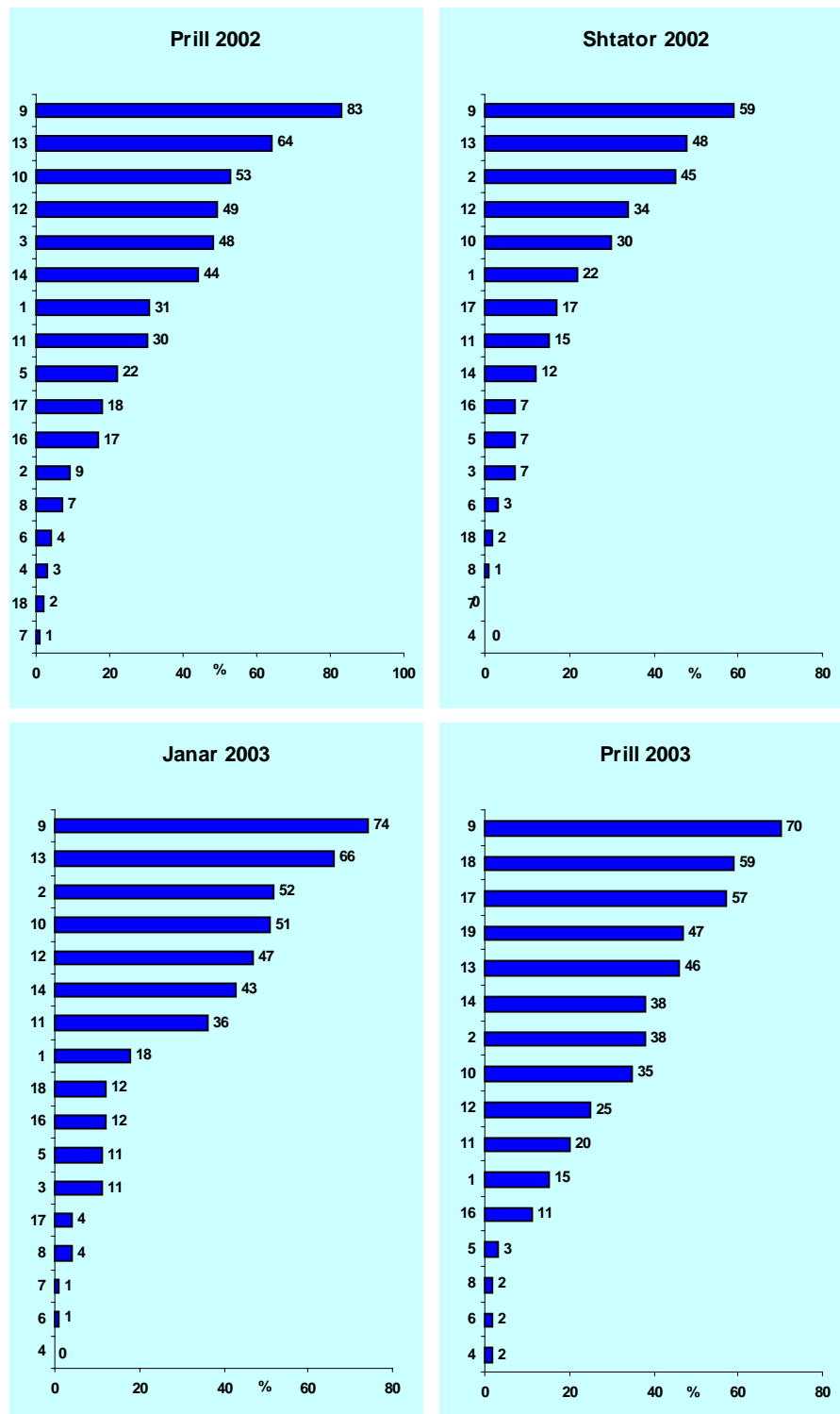


Treguesit e paraqitur ne figurat 9 dhe 10 tregojne gjithashtu se momentalisht konkurrenca eshte nje faktor nxites per veprimtarine e firmave te ndertimit, por qe duhet punuar me shume per rritjen e metejshme te tij meqenese me sa shikohet ai ka pak ndikimin ne stabilitetin apo uljen e cmimeve ne tregun e ndertimeve.

#### 3.2. Energjia elektrike, procedurat e lejeve te ndertimit dhe mosbatimi korrekt i legjislacionit fiskal, kufizuesit kryesor te aktivitetit te ndertimit

Energjia elektrike vazhdon te mbetet faktori numer nje kufizues ne aktivitetin e ndertimit. Ky faktor vazhdon te cilesohet kufizues nga me shume se 2/3 e firmave te intervistuar (shiko figuren 11). Megjithate karakteristike e anketimit te muajit prill eshte se drejtuesit e firmave te ndertimit kane vene gjithmone e me shume ne dukje si pengesa te aktivitetit te tyre pengesa me karakter administrativo-ligjor, si dhe mosfunktionimin e tregut te ndertimeve.

Figura 11: Kufizimet gjate aktivitetit te ndertimit



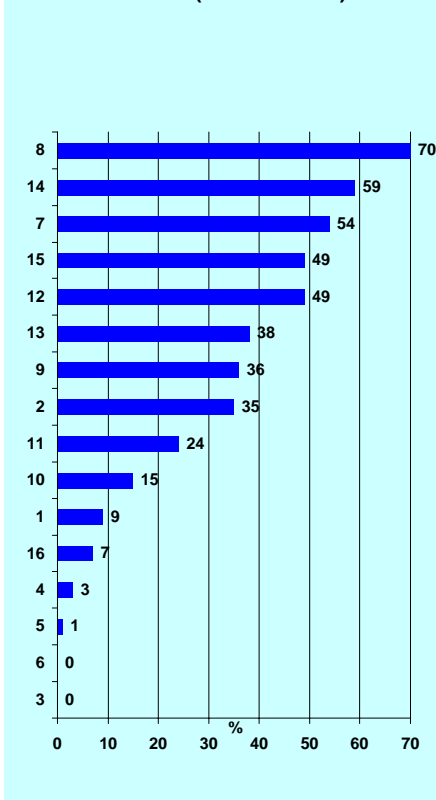
Legjenda:

- |    |  |    |  |
|----|--|----|--|
| 1  | Mungesë e kërkesës                             | 11 | Probleme financiare (si mungesë likuiditeti) |
| 2  | Mos zbatim korrekt i ligjit të prokurimit      | 12 | Vështirësi për të siguruar kredi             |
| 3  | Konkurrencë nga importi për materiale ndërtimi | 13 | Legjislacion fiskal i paqartë                |
| 4  | Mungesë të fuqisë punëtore                     | 14 | Të papritura në mjedisin makro-ekonomik      |
| 5  | Mungesë e fuqisë punëtore të kualifikuar       | 15 | Proçedura për liçensa                        |
| 6  | Mungesë në gjysëm produktet                    | 16 | Të tjera, ju lutem specifikoni               |
| 7  | Mungesë e paisjeve te përshtatshme             | 17 | Proçedura për të kërkuar leje ndërtimi       |
| 8  | Mungesë të lëndëve të para                     | 18 | Konkurence e pandershme nga tregu i zi       |
| 9  | Mungesë të energjisë elektrike                 | 19 | Mos zbatim korrekt i ligjeve për tatimet     |
| 10 | Mungesa në infrastrukturë (rrugë, hekurudha)   |    |  |

Si faktori i dyte kufizues shikohet qe te jete problemi i konkureses se pandershme nga firmat e palicensuara te ndertimit, te cilat kryesisht kryejne punime ndihmese, plotesuese ose furnizime me materjale ndertimi. Ky faktor eshte dalluar nga rreth 58 % e firmave te intervistuar. Dy faktore te tjere perseri te dalluar nga firmat e ndertimit jane mosbatimi korrekt i rregullave per lejet e ndertimit dhe legjislacionit fiskal, te cilat jane percaktuar si kufizues nga 57 dhe 47 % e firmave.

Interesant eshte fakti se faktori kufizues i kerkeses konsumatore per ndertime duket se ka nje tendence ne ulje. Ne prill te vitit 2002, ky faktor eshte perzgjedhur nga 31 % e firmave, ndersa ne prill te ketij viti vetem nga 15 % e firmave te intervistuar. Faktore te tjere e pak te perzgjedhur jane, moszbatimi korrekt i ligjit te prokurimeve (6 %), si dhe mungesa e fuqise punetore.

FIGURA 12: Kufizimet Gjatë Aktivitetit të Ndërtimit (Tiranë-Durrës)



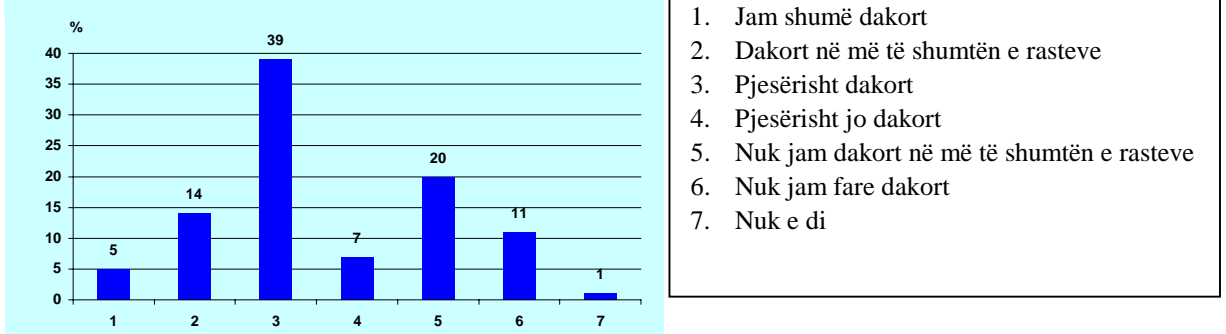
1. Mungesë e kërkesës
2. Mos zbatim korrekt i ligjit të prokurimit
3. Mungesë të fuqisë punëtore
4. Mungesë e fuqisë punëtore të kualifikuar
5. Mungesë e paisjeve te përshtatshme
6. Mungesë të lëndëve të para
7. Konkurence e pandershme nga tregu i zi
8. Mungesë të energjisë elektrike
9. Mungesa në infrastrukturë (rrugë, hekurudha)
10. Probleme financiare (si mungesë likuiditeti)
11. Vështirësi për të siguruar kredi
12. Legjislacion fiskal i paqartë
13. Të papritura në mjedisin makro-ekonomik
14. Proçedura për të kërkuar leje ndërtimi
15. Mos zbatimi korrekt i ligjeve për tatimet
16. Të tjera, ju lutem specifikoni

I pare ky aspekt vetem per firmat e intervistuar ne Tirane dhe Durres (figura 12), nuk verehen ndryshime thelbesore ne renditjen e kufizuesve kryesore. I vetmi dallim i rendesishem duket se eshte

faktori i mosbatimit korrekt i ligjit te prokurimeve qe eshte perzgjedhur nga rreth 35 % e firmave te intervistuar ne Tirane dhe Durres, ç'ka nenkupton qe ky faktor duket se eshte me problematik per procedurat e prokurimit qe zbatohen ne rajonin e Tiranës dhe Durresit. Po keshtu procedurat per te kerkuar leje ndertimi eshte faktori i dyte kufizues, ndersa ne total ky faktor eshte i treti, c'ka nenkupton se firmat e ndertimit ne rrethe kane me shume shqetesimi nga aktiviteti informal ne aktivitetin e ndertimit.

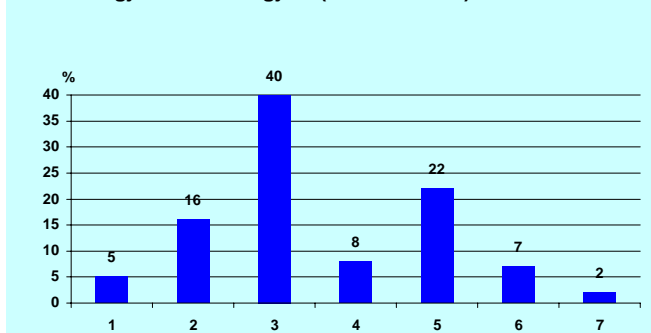
### 3.3. Shkalla e informimit per aktet ligjore dhe nenligjore eshte e pjeseshme

**FIGURA 13: Vlerësimi mbi shkallen e informacionit në lidhje me aktet ligjore dhe nënligjore**



Ne lidhje me pyetjen mbi shkallen e informimit qe kane drejtuesit e firmave mbi legjislacionin qe ndikon mbi biznesin e tyre, drejtuesit e firmave ne pjesen me te madhe (rreth 39 % e tyre) pergjigjen se jane pjeserisht dakort se kane nje shkalle informimi te caktuar mbi keto ndryshime ligjore. Po keshtu ne total me shume se gjysma e firmave (rreth 58 % e firmave te intervistuar) shprehen se jane te informuar deri ne nje fare shkalle. Nisur nga fakti se pjesa me madhe pergjigjeve ose rreth 80 % shprehen se jane pjeserisht dakort se jane te informuar ose nuk jane te informuar tregon se me shume duhet bere per te rritur shkallen e informacionit qe duhet te kene drejtuesit e firmave per ndryshimet ligjore dhe nenligjore me ndikim ne biznesin e tyre.

**FIGURA 14 : Vlerësimi mbi shkallen e informacionit në lidhje me aktet ligjore dhe nënligjore (Tiranë-Durrës)**

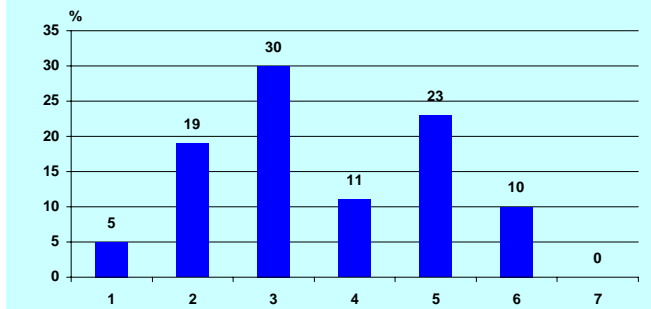


Kjo pyetje e vleresuar per pergjigjet e drejtuesve te firmave te intervistuar vetem ne Tirane dhe Durres, tregon pak a shume te njejten situatë, gje qe tregon qe informacioni ka qene i mangët si per firmat e Tiranës dhe Durresit ashtu dhe per ato ne qytetet e tjera te Shqiperise.

### 3.4. Niveli i parashikimit te ndryshimeve ligjore dhe interpretimi i tyre eshte mjaft i ulet

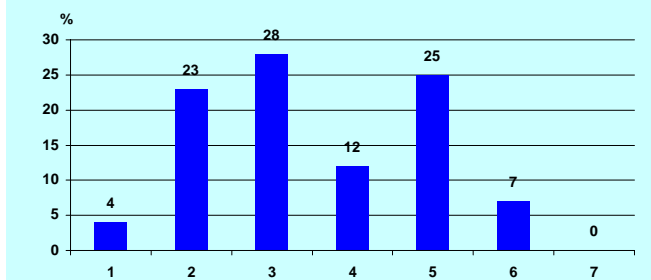
Per pyetjen se sa nga drejtuesit e firmave jane dakort me shprehjen ne lidhje me parashikimin e ndryshimeve ligjore dhe shkallen e mjaftueshme te interpretimit te tyre shikojme nje pergjigje pak a shume te ngjashme me ate te shkalles se informacionit. Keshtu nga figura 15 shikohet se rreth 33 % e firmave jane pjeserisht dakort me kete shprehje, ndersa 23 % nuk jane dakort ne me te shumten e rasteve. Kjo situatë tregon se nga ana e institucioneve shteterore ne mjaft raste ndermeren inisiativa per ndryshime ligjore dhe akte nenligjore te cilat jane te paparishikueshme nga biznesi ne ndertim, ose interpretimi i tyre nuk i pergjigjet atyre drejtimeve qe mendohet nga drejtuesit e firmave.

FIGURA 15 : Vlerësimi mbi shkallen e parashikimit te ndryshimeve ligjore dhe interpretimi i tyre.



Po e njejta strukture e pergjigjeve shikohet edhe ne vleresimet vetem per Tiranen dhe Durresin, me te vetmin ndryshim qe shkalla e mos qenies dakort ne me te shumten e rasteve eshte me larte per kete grup firmash.

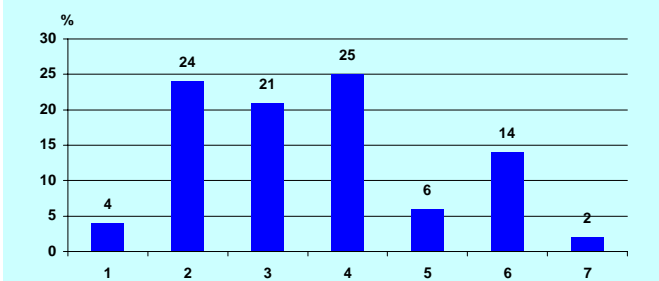
FIGURA 16 : Vlerësimi mbi shkallen e parashikimit te ndryshimeve ligjore dhe interpretimi i tyre (Tiranë-Durrës)





### 3.5. Drejtuesit e firmave harxhojne kohe te konsiderueshme te punes se tyre me administraten shteterore

FIGURA 17: Vlerësimi i kohës së punës së harxhuar nga drejtuesit e firmave me administraten shteterore



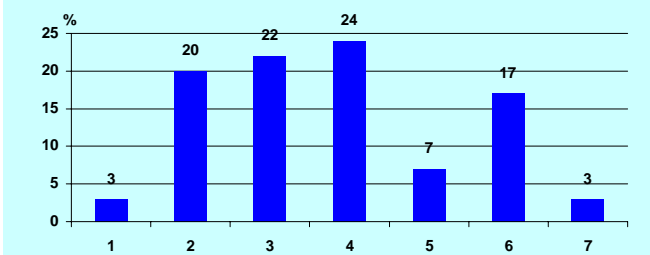
#### Legjenda

1. Deri në 1 % të kohës së punës
2. Nga 1- 10 % të kohës së punës
3. Nga 11 - 25 % të kohës së punës
4. Nga 26 - 50 % të kohës së punës
5. Nga 51 - 75 % të kohës së punës
6. Më shumë se 76 % të kohës së punës
7. Nuk e di

Koha e punes se harxhuar nga drejtuesit e firmave me perfaqesues te administrates shteterore eshte nje tregues mjaft i rendesishem qe flet per shkallen e nderhyrjes se shtetit ne ceshtjet e biznesit dhe ne nje shkalle te konsiderueshme edhe mbi ineficencen e administrates dhe ne menyre me te tertorte edhe mbi shkallen e abuzimeve ne rast se vertetohet se drejtuesit e firmave harxhojne kohe te konsiderueshme me administraten shteterore per ceshtje qe kane te bejne me mbarevajtjen e biznesit te tyre.

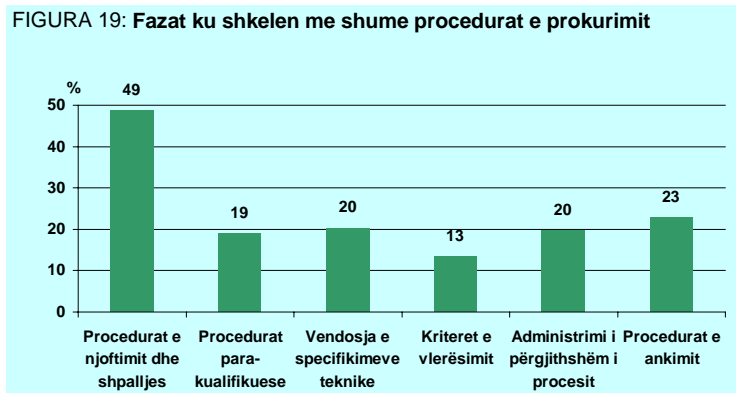
Nga figura 17 shikohet se rreth 65 % e pergjigjeve tregojne se drejtuesit e firmave harxhojne nga 11 deri 50 % te kohes se punes se tyre per tu marre me perfaqesues te administrates lokale dhe qendrore. Perqindje te larte prej 25 % zene pergjigjet e atyre qe deklarojne se harxhojne nga 26-50 % te kohes se tyre. Per me shume ekziston edhe nje grup tjetër drejtuesish te firmave (14 %) te cilet deklarojne se harxhojne mbi 76 % te kohes se tyre me nenpunesit e administrates shteterore.

FIGURA 18 : Vlerësimi i kohës së punës së harxhuar nga drejtuesit e firmave me administraten shteterore (Tiranë-Durrës)



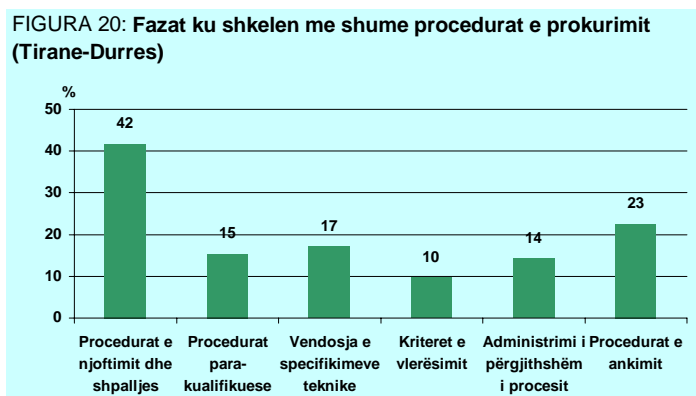
Vetem vleresimet e pergjigjeve te drejtuesve te firmave ne Tirane dhe Durres tregon nje situatë edhe me kritike, pasi ne krahasim me totalin eshte me e larte perqindja e drejtuesve qe merren me shume se 76 % te kohes dhe ajo qe vlereson harxhimin nga 11-25 % te kohes. Si konkluzion mund te thuhet se per shkak te ineficences se punes se administrates shteterore, pengesave administrative apo abuzimeve te llojeve te ndryshme, drejtuesit e firmave te ndertimit harxhojne nje kohe te konsiderueshme me nenpunes te administrates shteterore, gje qe mund te kete ndikuar ne uljen e efieneses te vete firmave te ndertimit.

### 3.6. Shkeljet me te renda ne prokurimet e fondeve publike kane te bejne me procedurat e njoftimit dhe shpalljes se tenderave dhe ne moszbatimin korrekt te procedurave te ankimit



Pyetja ne lidhje me procedurat ku vertetohen shkeljet me te medha gjate procedurave te prokurimit eshte llogaritur nga rivleresimi i pegjigjeve te drejtuesve te firmave te ndertimit te cilet kane nenvizuar sipas nje shkalle rritese nga 1-6 fazat e prokurimit ku ata mendojne se shkelen me shume procedurat. Nga keto perlllogaritje del se faza ku vertetohen shkelje me te renda eshte ajo e njoftimit dhe e shpalljes se njoftimit per tenderat e reja. Kjo situatë eshte dukshem e dallueshme nga shkeljet ne fazat e tjera, pasi diferenca ne perqindje eshte me shume se dy here me e madhe nga shkeljet ne fazat e tjera. Nga figura 19 shikohet gjithashtu se perqindjen me te ulet per shkeljet e vertetura e ka faza e kriterëve te vlerësimit, ndersa per te gjitha fazat e tjera vleresimi i pergjigjeve eshte ne kufij te ngushte dhe varion nga 19 % per procedurat parakualifikuese tek 23 % ne procedurat e ankimit.

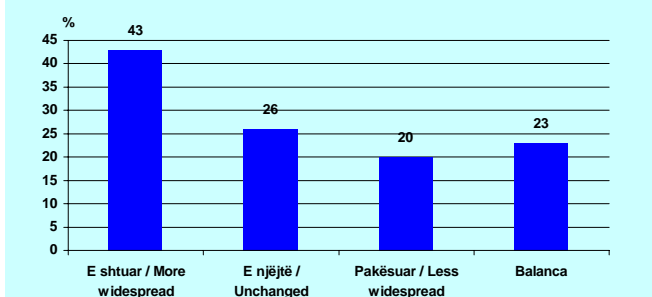
Ne figuren 20 pasqyrohen rezultatet e vleresimit vetem per firmat e Tiranës dhe Durrës. Renditja shkeljeve kundrejt totalit nuk ndryshon, por sinjifikanca eshte disi me e ndryshme ne firmat e Tiranës dhe Durrës. Keshtu eshte disi me e ulet perqindja e shkeljes per fazen e njoftimit dhe shpalljes (42 % nga 49 % qe ishte per totalin e pergjigjeve), por shikohet gjithashtu se procedurat e ankimit jane me te dallueshme si shkelje e rende nga fazat e tjerat te prokurimit te fondeve publike.



Si perfundim mund te thuhet se drejtuesit e firmave te ndertimit mendojne se problemi kryesor gjate procedurave te zbatimit te rregullave te prokurimit qendron jo aq ne rregullat ne vetvete, por ne zbatimin e tyre dhe sidomos kjo e theksuar ne fazen e njoftimit dhe shpalljes dhe disi me pak ne zbatimin korrekt te procedurave te ankimit. Te dy keto shkelje mund te korrigjohen ne qofte se organet prokuruese permiresojne transparencen dhe rrisin aksesin qe kane firmat ne informacion.

### 3.7. Koha per sigurimin e lejes per shesh ndertimi duket se eshte rritur

FIGURA 21: Vlerësimi i kohës për sigurimin e lejeve për shesh ndërtimi

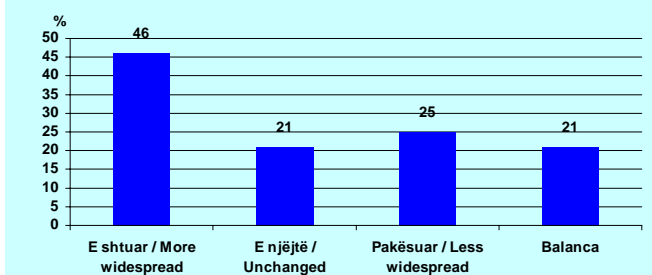


Nga vlerësimi i përgjigjeve në lidhje me kohën e harxhuar për sigurimin e lejeve për shesh ndërtimi shikohet se rreth 43 % e firmave mendojnë se kjo kohë është shtuar, 26 % mendojnë se është pandryshuar dhe 20 % mendojnë se ajo është zvogeluar (figura 21). Kjo strukturë e përgjigjeve nuk jep një informacion të plotë dhe bindës mbi çështjen e kohës pasi po të kthehemi parasysh se ata që mendojnë se koha nuk ka ndryshuar apo është më e ulët (gjithsej 46 %), tregojnë një opinion pothuajse të barabartë me ata që mendojnë se kjo kohë është rritur. Megjithatë duke parë vetëm treguesin e balancës (23 %), mund të thuhet se gjatë 3 muajve të parë të vitit 2003 koha për sigurimin e lejeve për shesh ndërtimi mund të jetë rritur.

Balanca e përgjigjeve vetëm për firmat e Tiranës dhe Durrësit është disi më e vogël nga totali (21 %), por është shtuar në të njëjtën kohë përqindja e firmave që mendojnë se koha për të siguruar leje për shesh ndërtimi është rritur në krahasim me 3 muaj më parë (46 % nga 43 % që është për totalin e firmave).

Si përfundim mund të thuhet se koha e sigurimit të lejeve për shesh ndërtimi mund të jetë rritur disi, por për të përcaktuar më me saktësi këto ndryshime kërkohen të bëhen vlerësime periodike të këtij treguesi, për të gjykuar për ndryshimet kohore dhe ndikimet sezonale që mund të kenë vepruar edhe për këto faktor (për shembull koha e gjatë e pushimeve për Krishtlindjet dhe Vitin e Ri, mund të kenë ndikuar për zgjatjen e procedurave për shesh ndërtimi).

FIGURA 22: Vlerësimi i kohës për sigurimin e lejeve për shesh ndërtimi (Tiranë-Durrës)



### 3.8. Vleresimi i kohes per te siguruar leje ndertimi tregon po ashtu nje rritje te lehte

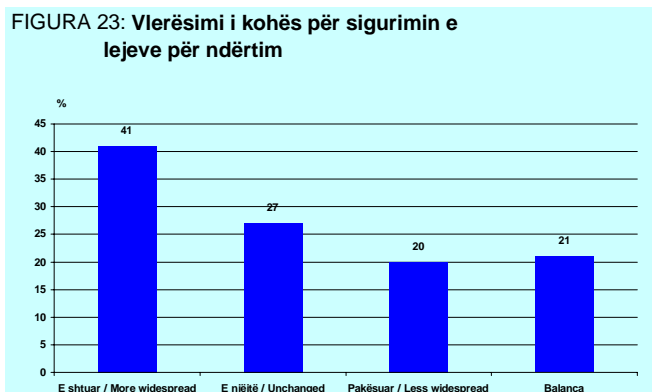
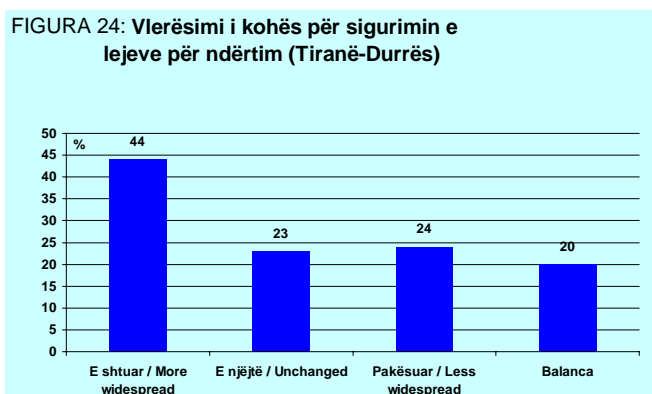


Figura 23 tregon rezultatet e perpunimit te pergjigjeve ne lidhje me ndryshimin e kohes per sigurimin e lejeve per ndertim. Nga te dhenat rezulton se 41 % mendojne se koha eshte shtuar, 27 % mendojne se ajo nuk ka ndryshuar dhe 20 perqind mendojne se ajo eshte pakesuar. Ne figuren 24 tregohen rezultatet vetem per firmat e Tiranës dhe Durrësit, ku nuk pasqyrohen ndryshime te medha kundrejt totalit, megjithese shikohet se perqindja e firmave qe mendojne se koha per sigurimin e lejeve per ndertim eshte disi me e larte se ajo qe tregohet nga totali i firmave ( 44 % nga 41 % qe eshte per totalin).



Ashtu si dhe ne rastin e vleresimit te kohes per sigurimin e lejes per shesh ndertimi, edhe monitorizimi dhe pasqyrimi me i sakte i ndryshimit te kohes ne sigurimin e lejes per ndertim, kerkon nje vleresim periodik te ketij faktori, megjithese te dhenat e siguruar flasin per nje rritje te pjesshme te ketij treguesi.

### 3.9. Mungesa e planeve rregulluese ka nje ndikim mjaft te dukshem ne aktivitetin e ndertimit

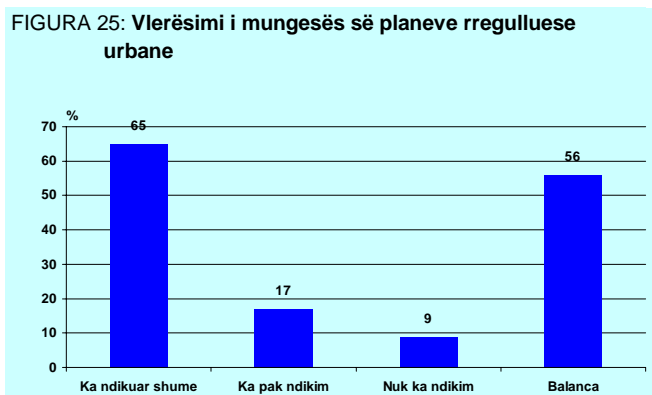
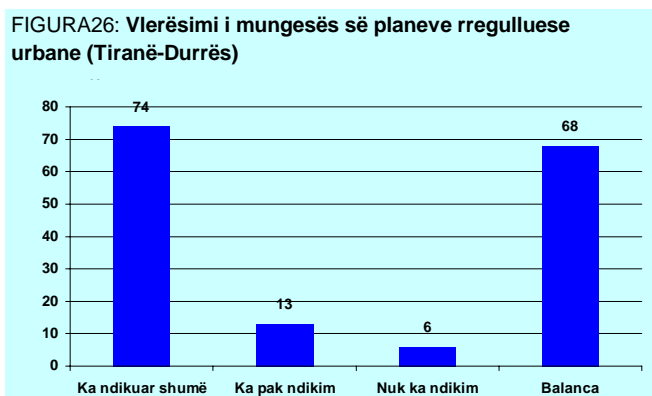


Figura 25 tregon rezultatet e pyetjes ne lidhje me ndikimin qe ka ne aktivitetin e ndertimit mungesa e planeve rregulluese ne zonat urbane. Nga figura shikohet se 65 % e firmave shprehen se mungesa e planeve rregulluese ka nje ndikim te madh ne aktivitetin e ndertimit, 17 % mendojne se ka pak ndikim dhe vetem 9 % shprehen se nuk ka ndikim. Duke lene si konstante pergjigjen se ka pak ndikim shikohet se treguesi i balances eshte 56 %, qe tregon se mungesa e planeve rregulluese perben nje shqetesim real per aktivitetin e firmave te ndertimit ne pergjithesi.



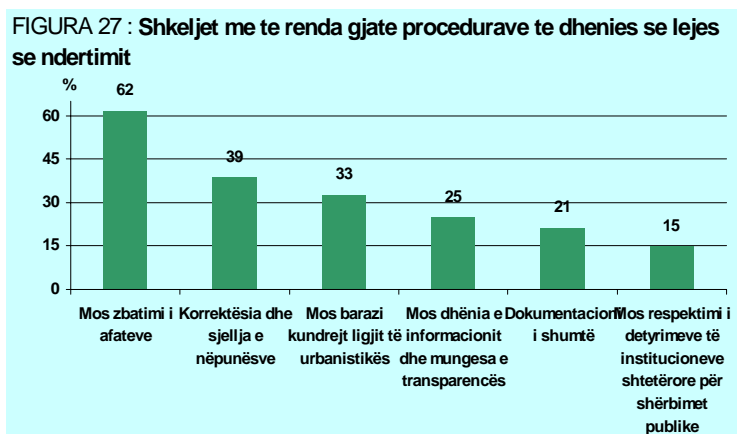
Duke analizuar ndikimin e mungeses se planeve rregulluese vetem per firmat e pyetura ne Tirane dhe Durres (figura 26), shikohet se ne keto qytete, mungesa e planeve rregulluese ka nje ndikim akoma me te madh (ne krahasim me qytete e tjera). Kjo pasi jane rreth 74 % e firmave qe shprehen se aktiviteti i tyre ndikohet shume nga mungesa e planeve rregulluese ne Tirane dhe Durres, dhe vetem 6 % shprehen se keto plane nuk kane ndikim ne aktivitetin e tyre.

Si konkluzion mund te thuhet se pershpejtimi nga organet kompetente te hartimit dhe miratimit te planeve rregulluese ne pergjithesi dhe ne vecanti ne Tirane dhe Durres do lehtësoje mjaft aktivitetin e firmave te ndertimit.

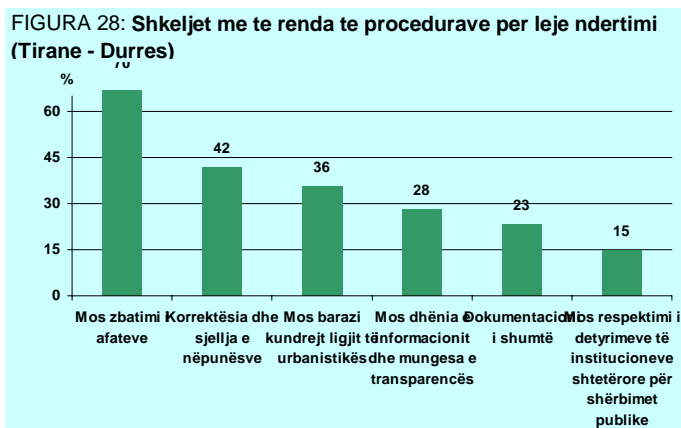
### 3.10. Shkelja me e rende gjate procedurave te sigurimit te lejes se ndertimit eshte moszbatimi i afateve

Nisur nga fakti se procedurat per sigurimin e lejes se ndertimit jane faze e vecante dhe permbyllese perpara fillimit te punimeve, keto procedura u pane me ne hollesi, duke ndertuar nje pyetje komplekse qe merr parasysh hallkat apo fazat me te rendesishme te zbatimit te procedurave dhe renditjeve te shkeljeve sipas perceptimit nga shkeljet me te renda tek ato me te lehta (sipas shkalles 1- shkeljet me

te medha...dhe 6 shkeljet me te vogla). Vleresimi i pergjigjeve te mbledhura pasqyrohet ne figuren 27 per te gjitha firmat dhe ne figuren 28 paraqiten rezultatet e perpunimit vetem per firmat e pyetura ne Tirane dhe Durres. Nga figura 27 shikohet se nga 62 % e firmave vleresohet se shkelja me rëndesishme gjate procedurave te lejes se ndertimit eshte moszbatimi i afateve kohore te percaktuara ne aktet ligjore dhe nenligjore per procedurat qe duhet te zbatoje organet perkatese per dhenien e lejes perfundimtare te ndertimit. Shkelja e dyte me e rende shikohet se eshte mungesa e korrektesise dhe sjellja jo e mire e nenpuneseve qe administrojne procesin e procedurave te dhenies se lejeve te ndertimit. Si faktor me pak i rëndesishem permendet mosrespektimi i detyrimeve kontraktore nga subjektet e treta qe lidhen me venien ne shfrytezim te lejes se ndertimit (si elektrik, ujesjellesi etj).



Vleresimi i kesaj pyetje vetem per firmat e Tiranes dhe Durresit (figura 28), tregon te njeten renditje si per totalin, por shikohet se shkeljet me te renda jane me te rëndesishme dhe me shume te perzgjedhura nga drejtuesit e firmave te Tiranes dhe Durresit. Keshtu, 70 % e drejtuesve te firmave shprehen se shkelja me e madhe eshte moszbatimi i afateve, ndersa 42 % e tyre vleresoje sjelljen dhe korrektesen e nenpuneseve si shkeljen me te rende.



Si konkluzion mund te thuhet ndjekja dhe monitorizimi i mosbatimit te afateve per leje ndertimi eshte nje element mjaft i rëndesishem. Kjo pasi ky element perben shkeljen me te rende gjate procedurave te akordimit te lejes se ndertimit. Po keshtu duhen gjetur rruge dhe mundesi te reja per monitorimin e etikes se nenpuneseve. Megjithate duhen theksuar se si shkelje jo pak te rëndesishme permenden edhe moszbatimi kundrejt ligjit te urbanistikes si dhe mungesa e transparences dhe informacionit (e cila ishte shkelja me rëndesishme gjate procedurave te prokurimit).

## Kapitulli 4

### Konkluzione dhe rekomandime

Konkluzionet kryesore qe dolen nga analiza e treguesve te pergjithshem te ecurise se biznesit ne sektorin e ndertimit jane:

1. Treguesi i besueshmerise tregon se klima e biznesit ne sektorin e ndertimit duket se ka karakter te theksuar sezonal dhe eshte jo e qendrueshem.
2. Aktiviteti i ndertimit eshte mjaft dinamik dhe ka nje tendence positive ne rritje gjate periudhes 1 vjecare prill 2002 – prill 2003.
3. Pergjigjet e peshura per nivelin e kontraktimeve ne kete periudhe tregojne se per 3 mujorin e ardhshem aktiviteti i ndertimit mund te mos pesoje ndryshime ne krahasim me 3 muaj me pare.
4. Ne lidhje me parashikimin e punesimit per 3 mujorin e ardhshem, drejtuesit e firmave te ndertimit qe jane intervistuar nuk duken optimiste per dy 3 mujoret e fundit. Kjo renie ne parashikimin e punesimit duhet te shikohet jo vetem ne kontekst te nje renie te optimizmit te drejtuesve te firmave ne periudhat e ardhshme, e shoqeruar kjo me nje renie te fuqise punetore, por duhet te shikohet edhe ne kontekst te ndryshimeve te ndodhura ne tregun formal dhe informal te punes.
5. Cmimet e ndertimit gjate vitit te fundit duket se jane ne rritje. Kjo rritje duket se ka ardhur nga ndryshime ne disa elemente te kostos, ristrukturimit dhe ndryshime te nivelit te taksave, si dhe rritjes se kerkeses per ndertime te reja dhe elitare.
6. Drejtuesit e firmave mendojne se situata e tyre financiare ne 3 muajt e fundit eshte me e dobet se ne periudhat e meparshme. Ky ndryshim i ketij treguesi mund te shpjegohet me paqendrueshmerine e biznesit te ndertimit ne pergjithesi, gje qe reflektohet edhe me atmosferen jo optimiste e shprehur ne pershkrimin e situates financiare si jo te favorshme.

Ne menyre te permbledhur konkluzionet kryesore qe dolen nga analiza e faktoreve kufizues dhe pengesave te tjera administrative jane keto:

1. Energjia elektrike vazhdon te mbetet faktori numer nje kufizues ne aktivitetin e ndertimit. Ky faktor vazhdon te cilesohet kufizues nga me shume se 2/3 e firmave te intervistuar. Megjithate karakteristike e anketimit te muajit prill eshte se drejtuesit e firmave te ndertimit kane vene gjithmone e me shume ne dukje si pengesa te aktivitetit te tyre pengesat me karakter administrativo-ligjor, si dhe mosfunksionimin e tregut te ndertimeve. Interesant eshte fakti se faktori kufizues i kerkeses konsumatore per ndertime duket se ka nje tendence ne ulje. Faktori i mosbatimit korrekt te ligjit te prokurimeve eshte perzgjedhur nga rreth 35 % e firmave te intervistuar ne Tirane dhe Durres, cka nenkupton qe ky faktor duket se eshte me problematik per procedurat e prokurimit qe zbatohen ne rajonin e Tiranes dhe Durresit. Po keshtu procedurat per te kerkuar leje ndertimi eshte faktori i dyte kufizues, ndersa ne total ky faktor eshte i treti, c'ka nenkupton se firmat e ndertimit ne rrethe kane me shume shqetesime nga aktiviteti informal ne aktivitetin e ndertimit.
2. Nisur nga fakti se pjesa me madhe e pergjigjeve ose rreth 80 % e drejtuesve te firmave shprehen se jane pjeserisht dakort qe jane te informuar ose nuk jane te informuar mbi ndryshimet e akteve ligjore me ndikim ne biznesin e tyre, tregon se me shume duhet bere per te rritur shkallen e informacionit qe duhet te kene drejtuesit e firmave per keto ndryshime.
3. Analiza e pyetjes ne lidhje me parashikimi i ndryshimeve ligjore dhe shkalla e pamjaftueshme e interpretimit te tyre tregon se nga ana e institucionve shteterore ne mjaft raste ndermerren inisiativa per ndryshime ligjore dhe akte nenligjore, te cilat jane te

- paparishikueshme nga biznesi i ndertimit, ose interpretimi i tyre nuk i pergjigjet atyre drejtimeve qe mendohet nga drejtuesit e firmave.
4. Per shkak te inefficences se punes se administrates shteterore, pengesave administrative apo abuzimeve te llojeve te ndryshme, drejtuesit e firmave te ndertimit harxhojne nje kohe te konsiderueshme me nenpunes te administrates shteterore, gje qe mund te kete ndikuar ne uljen e efficiencies se vete firmave te ndertimit.
  5. Drejtuesit e firmave te ndertimit mendojne se problemi kryesor gjate procedurave te zbatimit te rregullave te prokurimit qendron jo aq ne rregullat ne vetvete, por ne zbatimin e tyre dhe sidomos kjo e theksuar ne fazen e njoftimit dhe shpalljes dhe disi me pak ne zbatimin korrekt te procedurave te ankimit. Te dy keto shkelje mund te korrigjohen ne qofte se organet prokuruese permiresojne transparencen dhe rrisin aksesin qe kane firmat ne informacion.
  6. Koha e sigurimit te lejeve per shesh ndertimi mund te jete rritur disi, por per te percaktuar me me saktesi keto ndryshime kerkohen te behen vleresime periodike te ketij treguesi, per te gjykuar per ndryshimet kohore dhe ndikimet sezonale qe mund te kene vepruar edhe per kete faktor.
  7. Mungesa e planeve rregulluese perben nje shqetesim real per aktivitetin e firmave te ndertimit ne pergjithesi. Pershpejtimi nga organet kompetente te hartimit dhe miratimit te planeve rregulluese ne pergjithesi dhe ne vecanti ne Tirane dhe Durres, do te lehtesoje mjaft aktivitetin e firmave te ndertimit.
  8. Shkelja me e rendesishme gjate procedurave te lejes se ndertimit eshte moszbatimi i afateve kohore te percaktuara ne aktet ligjore dhe nenligjore per procedurat qe duhet te zbatojne organet perkatese per dhenien e lejes perfundimtare te ndertimit. Si konkluzion mund te thuhet se ndjekja dhe monitorimi i moszbatimit te afateve per leje ndertimi eshte nje element mjaft i rendesishem. Kjo pasi ky element perben shkeljen me te rende gjate procedurave te akordimit te lejes se ndertimit. Po keshtu duhen gjetur rruge dhe mundesi te reja per monitorimin e etikes se nenpunesve.

#### Rekomandime per Shoqaten e Ndertuesve:

- Ndergjegjesimi i anetareve te Shoqates se Ndertuesve per plotesimin ne kohe te pyetsoreve te pergatitur nga ana e QKZH, pasi kjo do te siguroje vazhdimin e suksesshem te projektit per monitorimin e biznesit ne sektorin e ndertimit.
- Informacioni mbi pengesat administrative dhe analiza perkatese e treguesve te biznesit do te jene akoma edhe me te vlefshme dhe te perdorshme ne rast se ky studim i detajuar do te perseritej ne menyre periodike cdo 6-mujor, per te bere te mundur krahasimin e rezultateve per pyetje te njejta.
- Kryerjen e analizave dhe studimeve me te hollesishme mbi zhvillimet ne tregun e punes ne sektorin e ndertimeve.
- Te negociroje me perfaqesues te qeverise per rritjen ne menyre te vecante te kanaleve te informacionit ne lidhje me procedurat e reja te prokurimeve dhe njoftimet per tendera te rinj, duke perdorur per kete qellim te gjitha mjetet e mundshme te informacionit, botimeve te ndryshme, faqeve te vecanta ne internet etj. Nje botim te vecante per tenderat qe zhvillohen mund te organizoje edhe vete shoqata, neqofte se ajo do te kete nje rrjet informacioni dhe komunikimi te majftueshem me ministrite, institucionet qendrore, Agjensine e Prokurimeve Publike dhe strukturave te pushtetit lokal.
- Monitorimin periodik te pengesave administrative duke perdorur si nje kriter baze ndryshimin e kohes per sigurimin e nje dokumentacioni te caktuar, apo pergjigjen per aplikimin e lejeve te ndryshme.
- Ne rastin e permiresimeve te procedurave te prokurimit, prioritet duhet ti jepet zbatimit dhe administrimit te ligjit ekzistues se prokurimeve dhe jo ndryshimeve te tij.
- Pershpejtimin e procedurave per hartimin dhe miratimin e planeve rregulluese urbane sidomos per zonat urbane te Tiranes dhe Durresit, por pa perjashtuar ketu edhe qendrat e tjera urbane.