



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE

V E N D I M

Nr., datë2020

MBI KRITERET PËR PËRFITUESIT NGA PROGRAMI PËR ZHVILLIMIN E ZONËS ME QËLLIM STREHIMIN, MËNYRA E SIGURIMIT TË STREHIMIT TË TYRE GJATË PERIUdhËS SË NDËRTIMIT, FORMA E KALIMIT TË PRONËSISË PËR KUOTA TË PËRCAKTUARA PËR BANESA SOCIALE NGA NDËRTUESIT OSE PRONARËT, PËR STREHIMIN E PËRFITUESVE QË JANË ZHVENDOSUR PREJ TYRE

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 2 të nenit 51 të ligjit nr. 22/2018 “Për strehimin social”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Ky vendim ka si qëllim përcaktimin e:
 - a) kritereve për përfituesit e programit për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin;
 - b) mënyrës së sigurimit të strehimit të përfituesve gjatë ndërtimit të banesave sociale;
 - c) formës së kalimit të pronësisë për kuota të përcaktuara për banesat sociale ose pronarët e tyre për strehimin e përfituesve që janë zhvendosur nga zona që do të zhvillohet për strehim.
2. Zhvillimi i një zone me qëllim strehimin realizohet kur toka:
 - a) e zënë me ndërtime pa leje që nuk mund të legalizohen në përputhje me nenin 35 të Ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, me ndërtime të papërfunduara, ose me ndërtime të vjetra industriale, jo funksionale, të zëna nga individë pa autorizime përkatëse, është në pronësi të shtetit ose subjekteve private;
 - b) e zënë me ndërtime të rregullta, me intensitet të ulët ndërtimi, është në pronësi të subjekteve private, pronarë të banesave;
 - c) është e lirë dhe është në pronësi të shtetit ose subjekteve private.
3. Trualli që përdoret për zbatimin e programit për zhvillimin e zonës sipas këtij vendimi, vlerësohet nga vlerësues të licencuar të pasurive të paluajtshme, të cilët kontraktohen nga pronari i truallit. Kjo vlerë negociohet me investitorin me qëllim arritjen e një marrëveshje bashkëpunimi me leverdi ekonomike. Në negociatat me investitorin, subjektet që kanë në bashkëpronësi truallin, përfaqësohen individualisht ose sipas rregullave të administrimit të sendit në bashkëpronësi në përputhje me nenet 209 - 221 të Kodit Civil.
4. Njësia e vetëqeverisjes vendore si pronare e truallit zhvillon zonën vetë apo në marrëveshje me investitorë privatë, sipas procedurave të përcaktuara në përputhje me nenin 52 të ligjit 22/2018 ‘Për strehimin social’. Zhvillimi i zonës me qëllim strehimi për ndërtimin e banesave sociale në truall në pronësi të subjekteve privatë realizohet në marrëveshje midis njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe pronarëve të truallit. Marrëdhëniet midis njësisë së

vetëqeverisjes vendore dhe pronarëve të truallit rregullohen sipas rregullave për zhvillimin e detyrueshëm të tokës të legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

5. Kriteret për përfituesit dhe kushtet për trajtimin e tyre janë si vijon:
 - a) Në rastet e germës a) të pikës 2 të këtij vendimi, fillimisht përfitojnë strehim banorët që ndodhen në zonë. Ndarja e pronësisë mbi sipërfaqen e ndërtimit në objektin që ndërtohet në këtë rast realizohet si vijon:
 - i. familjet që banojnë në zonë përfitojnë sipërfaqe ndërtimi sipas normave të strehimit në fuqi,
 - ii. kjo sipërfaqe zbritet përpjesëtimisht nga pjesët fituese të sipërfaqes së ndërtimit të ri midis pronarit të tokës dhe investitorit, të cilët vlerësojnë nëse, pas zbritjes së sipërfaqes së ndërtimit që përfitojnë këto familje, investimi është me leverdi ekonomike për ta ose jo;
 - b) Në rast zhvillimi të zonës me intensitet të ulët ndërtimi, sipas germës b) të pikës 2 të këtij vendimi:
 - i. fillimisht përfitojnë banorët që banojnë në banesat që ndodhen në zonë dhe janë pronarë të truallit dhe banesës,
 - ii. sipërfaqja e ndërtimit që i takon investitorit në ndërtimin e ri, edhe kur investitor është njësi e vetëqeverisjes vendore, është e barabartë me diferencën midis sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit dhe sipërfaqes që i takon pronarit sipas marrëveshjes,
 - iii. në rastet kur investimi realizohet nga subjekte private, njësi e vetëqeverisjes vendore përfiton 3% të sipërfaqes funksionale të ndërtimit mbi 2,000m², sipas parashikimeve të nenit 19 të ligjit nr. 22/2108 “Për strehimin social”;
 - c) Në rastet e germës c), të pikës 2 të këtij vendimi, kur trualli është në pronësi private, përparësi në trajtimin me strehim kanë pronarët e truallit, nëse ata janë në nevojë për strehim. Ndarja e pronësisë në objektin që ndërtohet, realizohet sipas kriterëve të përcaktuara në germën b) të kësaj pike.
6. Përqindja e pjesëmarrjes në bashkëpronësi midis pronarëve të truallit, njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe investitorit, regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës. Me përfundimin e investimit, me të njëjtën përqindje ndahet edhe sipërfaqja e ndërtimit, sipas funksionit të çdo sipërfaqeje.
7. Sipërfaqet e banimit që rezultojnë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, sipas germave a) deri c) të pikës 5 të këtij vendimi, i shtohen fondit të banesave sociale dhe përdoren për strehimin e individëve/familjeve sipas kriterëve të përzgjedhjes të përcaktuara në nenin 16 të ligjit nr. 22/2018 “Për strehimin social”.
8. Programi i zhvillimit të zonave për strehim, në rastin kur trualli është pronë e shtetit dhe nuk transferohet në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, zbatohet në bashkëpunim midis njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe ministrisë përgjegjëse për strehimin.
9. Marrëveshja apo kontrata e sipërmarrjes, porosisë, premtimit apo shitjes ndërmjet investitorit me pronarin e truallit apo me të tretë, që synon në të ardhmen kalimin e pronësisë së objektit në ndërtim, regjistrohet në regjistrin e lejes së ndërtimit dhe më tej në regjistrin e karabinasë në respektim të rregullave të ligjit për kadastrën në Republikën e Shqipërisë.
10. Toka pronë shtetërore që përdoret për programet e zhvillimit të zonës me qëllim strehimi, vlerësohet njëllëj si toka private. Kur trualli është në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes

vendore, ajo zhvillon një procedurë të hapur konkurrimi për të siguruar përqindjen më të lartë të këmbimit të vlerës së tokës me sipërfaqe ndërtimi.

11. Procedura e kalimit të pronësisë së truallit, që ndodhet brenda juridiksionit territorial të njësisë së vetëqeverisjes vendore, realizohet nga kjo njësi. Nëse zona për zhvillim shtrihet në territorin e më shumë se një njësie të vetëqeverisjes vendore, ato lidhin marrëveshje me natyrë koordinimi për realizimin e procedurës për zhvillimin e zonës, ndërtimin e banesave dhe kalimin e pronësisë.
12. Pas përfundimit të procedurës sipas këtij vendimi, njësia e vetëqeverisjes vendore regjistron marrëveshjen e shkëmbimit në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.
13. Gjatë ndërtimit të banesave në zonat që zhvillohen me qëllim strehimi, familjeve/individëve që do të përfitojnë prej tyre, iu sigurohet strehim sipas rregullave të mëposhtme:
 - a) Nëse investitor është njësia e vetëqeverisjes vendore, kur familjet/individët janë zhvendosur nga ngrehinat apo ndërtimet e papërfunduara, të palegalizuara, si dhe nga objektet e papërshtatshme për banim, apo janë gratë kryefamiljare dhe nëna të vetme, njësitë e vetëqeverisjes vendore kujdesen që këto familje të përfshihen në programin e banesave sociale me qira dhe, kur njësia e vetëqeverisjes vendore nuk disponon banesa sociale me qira, familjet dhe individët e zhvendosur, trajtohen me subvencionimin e qirasë në tregun e lirë, ose mund të vendosen në strehat e përkohshme;
 - b) Nëse investitor i zonës që zhvillohet është një subjekt i ndryshëm nga njësia e vetëqeverisjes vendore, familjet që banojnë në zonat që zhvillohen me qëllim strehimi sistemohen nga subjekti që investon në banesa të përshtatshme dhe në distanca sa më të afërta me zonën e tyre origjinale të banimit. Shpenzimet për pagesat e qirave ndahen mes investitorit, familjeve dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore. Për familjet pa të ardhura dhe me të ardhura shumë të ulëta, si dhe gratë kryefamiljare dhe nënat e vetme, qiraja mbulohet tërësisht nga njësia e vetëqeverisjes vendore dhe/ose investitori, sipas marrëveshjes së lidhur.
14. Pas përfundimit të ndërtimit të banesave në zonat që zhvillohen me qëllim strehimi, njësitë e vetëqeverisjes vendore dërgojnë për regjistrim në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës kontratën që kanë bërë me subjektet financues të ndërtimit, ku përcaktohen përkatësisht kuotat e banesave që kalojnë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe në pronësi të subjekteve financues privatë apo publikë.
15. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, pas kalimit të banesave në pronësi të tyre, për rastet kur ka familje/individë që përfitojnë sipas parashikimit të pikës '5', germa 'a' të këtij vendimi lidhin marrëveshjen e përfitimit me akt noterial, për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi banesat dhe trojet me familjet/individët përfitues. Një kopje e marrëveshjes dërgohet për regjistrim pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.
16. Në rastin kur ndërtimi i banesës bëhet me të ardhurat e familjes/individit përfitues, sipas pikës 7 të nenit 50 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social", njësitë e vetëqeverisjes vendore lidhin me akt noterial kontratën për ofrimin pa shpërblim të truallit të pajisur me infrastrukturë, pjesë e zhvillimit të një zone me qëllim strehimin, sipas planit të detajuar vendor, tipologjisë së banesës, kushteve dhe kritereve të parashikuara me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Kontrata lidhet pas miratimit me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore të listës së familjeve/individëve që mbulojnë vetë shpenzimet e ndërtimit të banesës. Kontrata e lidhur me familjet/individët përfitues

regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës. Me përparësi trajtohen ato familje, të cilat nuk disponojnë banesë në pronësi, truall për ndërtim apo ndonjë pronë tjetër që mund të përdoret për banim në njësinë vendore ku banojnë dhe kanë të ardhura nën 100% të të ardhurave mesatare të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

17. Në rastin kur ndërtimi i banesës bëhet mbi truallin nga i cili janë zhvendosur familje/individë që banojnë në ngrehina e objekte jo formale, që nuk mund të legalizohen, kuota e banimit të tyre përcaktohet paraprakisht para se të fillojë ndërtimi, në një kontratë të lidhur me akt noterial midis njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe subjektit financues privat ose publik, si dhe palëve përfituese nga zhvendosja. Kontrata regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës. Me mbarimin e ndërtimit, njërive të vetëqeverisjes vendore i kalon pronësia në kuotën e parashikuar në kontratën e lidhur.
18. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, për zbatimin e këtij vendimi, identifikojnë në territorin e tyre administrativ "Zonat me Interes Social" (ZIS), dhe i miratojnë ato si pjesë e planit të përgjithshëm vendor. ZIS duhet të jenë zona të aksesueshme dhe me lidhje të mira me shërbimet urbane, sociale dhe shëndetësore.
19. Ngarkohen ministria përgjegjëse për strehimin, Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore me zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR

Edi Rama

RELACION

PËR PROJEKTVENDIMIN

MBI KRITERET PËR PËRFITUESIT NGA PROGRAMI PËR ZHVILLIMIN E ZONËS ME QËLLIM STREHIMIN, MËNYRA E SIGURIMIT TË STREHIMIT TË TYRE GJATË PERIUDHËS SË NDËRTIMIT, FORMA E KALIMIT TË PRONËSISË PËR KUOTA TË PËRCAKTUARA PËR BANESA SOCIALE NGA NDËRTUESIT OSE PRONARËT, PËR STREHIMIN E PËRFITUESVE QË JANË ZHVENDOSUR PREJ TYRE

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Projektvendimi "Kriteret për përfituesit nga programi për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin, mënyra e sigurimit të strehimit të tyre gjatë periudhës së ndërtimit, forma e kalimit të pronësisë për kuota të përcaktuara për banesa sociale nga ndërtuesit ose pronarët, për strehimin e përfituesve që janë zhvendosur prej tyre" propozohet në zbatim të nenit 51, pika 2 të ligjit 22/2018, "Për strehimin social", me qëllim që të përcaktojë:

- kriteret që duhet të plotësojnë përfituesit e programit për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin,
- mënyrën e sigurimit të strehimit të përfituesve gjatë ndërtimit të banesave sociale, dhe
- formën e kalimit të pronësisë për kuota të përcaktuara për banesat sociale ose pronarët e tyre për strehimin e përfituesve që janë zhvendosur nga zona që do të zhvillohet për strehim.

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

Projektvendimi është në përputhje të plotë me ligjin nr. 22/2018, "Për strehimin social", dhe programin politik të Këshillit të Ministrave për sa i përket politikës ekonomiko-sociale të shtetit shqiptar.

Projektvendimi është në përputhje me programin politik të Këshillit të Ministrave. Projektvendimi plotëson kuadrin ligjor për strehimin social të kërkuar nga Strategjia e Strehimit Social 2016-2025 e 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 administrativo-territoriale si dhe diktoi nevojën e një kuadri legjislativ të ri për strehimin social.

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

Projektvendimi "Kriteret për përfituesit nga programi për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin, mënyra e sigurimit të strehimit të tyre gjatë periudhës së ndërtimit, forma e kalimit të pronësisë për kuota të përcaktuara për banesa sociale nga ndërtuesit ose pronarët, për strehimin e përfituesve që janë zhvendosur prej tyre" është një propozim i bazuar në ligjin nr. 22/2018, "Për strehimin social", përkatësisht në nenin 51, pika 2. Projektvendimi sqaron kriteret dhe aspekte procedurale të përfitimit nga programi për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin duke miratuar kështu kuadrin e nevojshëm rregullator për zbatimin në praktikë të këtij programi. Në vazhdim të projektakteve të tjera zbatuese të këtij ligji, projektakti plotëson kuadrin ligjor të nevojshëm për zbatimin e ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social" dhe për ofrimin e rregullave të nevojshme për dhënien e mbështetjes së nevojshme për grupe të caktuara në nevojë të shoqërisë. Konkretisht, ky projektakt plotëson kuadrin e nevojshëm për përfituesit nga programi për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin, si një nga programet e strehimit social që ofrohen sipas ligjit për strehimin social në vendin tonë.

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

Projektvendimi 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 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 51, pika 2 e ligjit nr. 22/2018 parashikon se: "[k]riteret për përfituesit nga programi për zhvillimin e zonës me

qëllim strehimin, mënyra e sigurimit të strehimit të tyre gjatë periudhës së ndërtimit, forma e kalimit të pronësisë për kuota të përcaktuara për banesa sociale nga ndërtuesit ose pronarët, me qëllim strehimin e përfituesve që janë zhvendosur prej tyre përcaktohen me vendim 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) Bazuar në këtë parashikim të ligjit, Ministri i Ministrisë të Financave dhe Ekonomisë që është përgjegjëse për strehimin propozon aktin përpara organit që ligji ka autorizuar, Këshilli i Ministrave.
- d) *Përputhshmëria e aktit me legjislacionin ndërkombëtar:* Akti nuk lidhet drejtpërdrejt me ndonjë akt ndërkombëtar, por në kuadrin e përgjithshëm është përgatitur në përputhje me aktet ndërkombëtare të ratifikuara apo në të cilat aderon vendi ynë si Deklarata Universale e të Drejtave të Njeriut (neni 25/1), Konventa për të Drejtat Civile dhe Politike, Konventa për të Drejtat Ekonomike, Sociale dhe Kulturore dhe veçanërisht Rekomandimet e Përgjithshme 4 (1991) dhe 7 (1997) apo Rekomandimi i Përgjithshëm 16 i Kombeve të Bashkuara për strehim të përshtatshëm, Konventa Europiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut.

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

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

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektvendimi propozohet nga Ministri i Financave dhe Ekonomisë në kuadër të zbatimit të politikës së qeverisë shqiptare në fushën e strehimit social, me qëllim përcaktimin e kritereve që duhet të plotësojnë përfituesit e programit për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin, mënyrës së sigurimit të strehimit të përfituesve gjatë ndërtimit të banesave sociale, dhe formës së kalimit të pronësisë për kuota të përcaktuara për banesat sociale ose pronarët e tyre për strehimin e përfituesve që janë zhvendosur nga zona që do të zhvillohet për strehim.

Projektvendimi është i strukturuar në 19 pika. Pika 1 përcakton qëllimet e projektvendimit, ndërsa pika 2 qartëson, në respektim të ligjit 22/2018, rastet se kur një zonë zhvillohet me qëllim strehimin, të cilat përfshijnë sa ato të një toke të zënë me ndërtime pa leje që nuk mund të legalizohen, me ndërtime të papërfunduara, ose me ndërtime të vjetra industriale, jo funksionale, të zëna nga individë pa autorizime përkatëse, apo toke në pronësi të shtetit ose subjekteve private, ato të zëna me ndërtime të rregullta me intensitet të ulët ndërtimi në pronësi të subjekteve private pronarë të banesave, ose edhe tokat e lira, qofshin në pronësi të shtetit apo të subjekteve private.

Pika 3 përcakton rregulla për vlerësimin e truallit që përdoret për zbatimin e programit për zhvillimin e zonës. Rregulli i vendosur është që kjo realizohet nga vlerësues të licencuar të pasurive të paluajtshme, të cilët kontraktohen nga pronari i truallit. Në vijim, pika 3 përcakton edhe vendin që ka kjo vlerë në negociatat me investitorin, duke theksuar qëllimin kryesor të arritjes së një marrëveshje bashkëpunimi me leverdi ekonomike për palët. Duke konsideruar se subjektet që kanë në bashkëpronësi truallin janë disa, është vënë në vëmendje përmes projektvendimit se ato mund të përfaqësohen individualisht ose sipas rregullave të administrimit të sendit në bashkëpronësi në përputhje me nenet 209 - 221 të Kodit Civil.

Pika 4 adreson një çështje me rëndësi për realizimin e këtij programi strehimi: qartëson se, nëse pronare e truallit është njësi e vetëqeverisjes vendore, ajo ka të drejtën ta zhvillojë vetë ose në marrëveshje me investitorë privatë zonën. Në raste të tilla marrëveshja mes tyre lidhet duke respektuar rregullat e miratuara me vendimin e Këshillit të Ministrave të miratuar në bazë të nenit 52 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social". Ndërsa, kur trualli është në pronësi të subjekteve privatë, zhvillimi i zonës realizohet në bazë të marrëveshjes që lidhet mes njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe pronarëve të truallit, në respektim të të drejtës kushtetuese për pronën si dhe duke respektuar kuadrin ligjor në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, aktualisht ligjin nr. 107/2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar, i cili përcakton rregulla për zhvillimin e detyrueshëm të tokës bazuar në marrëveshje (shih nenin 32 aktual të këtij ligji).

Pika 5 përcakton kriteret për përfituesit nga zonat që zhvillohen me qëllim strehimin dhe kushtet për trajtimin e tyre duke iu referuar situatës lidhur me mbajtësit e tagrit të pronësisë mbi tokën, familjeve që banojnë në truallin që do të zhvillohet si dhe gjendjes së vetë truallit që do të zhvillohet nëse është apo jo zonë me intensitet të ulët ndërtimi. Kjo pikë përcakton rregullat të ndërlidhura përkatësisht me pikën 2 të këtij projektvendimi. Parime si përfitimi parësor i familjeve që banojnë në zonë, apo përpjesëtueshmëria në ndarjen e pjesëve takuese, leverdi ekonomike, si dhe përfitimi i një pjese prej 3% të sipërfaqes funksionale në rastet kur janë subjekte private që investojnë sipas nenit 19 të ligjit 22/2018, janë bazë për rregullat e përcaktuara.

Pika 6 garanton që përqindja e pjesëmarrjes në bashkëpronësi regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës dhe se kjo bëhet bazë për ndarjen e sipërfaqes së ndërtimit me përfundimin e investimit.

Pika 7 garanton që çdo sipërfaqe banimi që, si rezultat i pikës 5, rezulton si sipërfaqe e njësisë së vetëqeverisjes vendore, i shtohet fondit të banesave sociale të kësaj njësie. Kështu garantohet drejtpërdrejtë përdorimi i tyre për qëllime të vetë ligjit për strehimin social.

Pika 8 kërkon që kur trualli është pronë e shtetit dhe nuk i është transferuar në pronësi njësisë së vetëqeverisjes vendore, programi i zhvillimit të zonave për strehim mbi këtë truall të zbatohet në bashkëpunim midis njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe ministrisë përgjegjëse për strehimin.

Pika 9, në përputhje me legjislacionin në fuqi, kërkon që çdo marrëveshje me investitorin, kur ka një të tillë, të regjistrohet në regjistrin e lejes së ndërtimit dhe regjistrin e karabinasë sipas ligjit për kadastrën në fuqi.

Pika 10, bazuar në parimin e barazisë, përcakton se në raste të programeve të zhvillimit të zonave me qëllim strehimi, toka pronë shtetërore vlerësohet njësoj si ajo private. Me qëllim respektimin e parimeve të eficientë, efikasitetit si dhe ekonomizimit, njësia e vetëqeverisjes vendore, në rastet kur zhvillon programin mbi një tokë pronë të saj, e bazon këtë në një procedurë konkurrimi të hapur. Pika 11 qartëson se kur trualli mbi të cilin do të realizohet programi i zhvillimit të zonës është në pronësi të një njësie të vetëqeverisjes vendore procedura e kalimit të pronësisë së truallit realizohet nga ajo, ndërsa ku shtrihet në më shumë se një njësi, këto lidhin marrëveshje për të koordinuar realizimin e procedurës, ndërtimin e banesave dhe kalimin e pronësisë.

Pika 12 parashikon shprehimisht detyrimin e regjistrimit të marrëveshjeve të shkëmbimit, sipas legjislacionit, pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

Pika 13 garanton se gjatë ndërtimit të banesave të përshtatshme në zonat që zhvillohen me qëllim strehimi, familjeve/individëve që do të përfitojnë prej tyre iu sigurohet strehim, me qëllim që ata të mos lihen pa mundësi strehimi. Strehimi ofrohet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, nëse familjet nuk kanë të ardhura të mjaftueshme për marrjen e banesave me qira në treg. Edhe mundësia e zhvendosjes në strehat e përkohshme parashikohet kur njësia e vetëqeverisjes vendore nuk disponon asnjë alternativë tjetër strehimi në kuadër të programeve të tjera të strehimit social. Gjithsesi, nëse investues i zonës që zhvillohet është një subjekt i ndryshëm nga njësia e vetëqeverisjes vendore, familjet që banojnë në zonat për zhvillim strehimi sistemohen nga subjekti që investon dhe shpenzimet për pagesat e qirave ndahen mes investitorit, familjeve dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore. Nëse familja është pa të ardhura të ulëta apo me të ardhura shumë të ulëta, qiraja mbulohet tërësisht nga njësia e vetëqeverisjes vendore dhe/ose investitori, sipas marrëveshjes mes tyre.

Pika 14 deri 17 përcaktojnë disa rregulla për lidhjen e kontratave të ndërtimit të banesave në zonat me zhvillim për strehim, sipas situatave përkatëse, kryesisht për formalizimin e marrëveshjeve me akte noteriale si dhe detyrimin për regjistrim të tyre pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

Pika 18 kërkon nga njësitë e vetëqeverisjes vendore që të identifikojnë në territorin e tyre administrativ "Zonat me Interes Social" (ZIS) me qëllim që t'i miratojnë ato si pjesë e planit të përgjithshëm vendor. Këto zona duhet të jenë të aksesueshme dhe me lidhje të mira me shërbimet urbane, sociale dhe shëndetësore.

Pika 19 përcakton institucionet apo strukturat e ngarkuara me zbatimin e këtij projektakti.

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 projektvendimi ngarkohen ministria përgjegjëse për strehimin, Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore.

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

Ky projektvendim 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 bazuar 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 ministrive të përmendura dhe entit kombëtar të banesave në takime të vazhdueshme dhe periodike. Draftet e përgatitur nga ekspertët u rishikuan disa herë në takime të përbashkëta të grupit të punës për të pasqyruar në to çdo problematikë të ndeshur në praktikën e deritanishme. Grupi i punës dhe ekspertët analizuan edhe aktet nënligjore përkatëse që kanë mbuluar më parë rregullimet e këtij projektvendimi për të konstatuar nga pikëpamja historike zhvillimin e rregullimit ligjor.

Me shkresën tonë nr. 16579, datë 17.09.2019 projektvendimi iu dërgua Agjencisë për Mbështetjen e Vetëqeverisjes Vendore. Këshilli Konsultativ, u mblodh më datë 26.09.2019 dhe shqyrtoi projektaktet e paraqitura nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë dhe me shkresën nr. 435/9, datë 02.10.2019 Agjencia shprehet parimisht dakord me projektvendimin me disa sugjerime, të cilat janë reflektuar si vijon:

- u reflektua sugjerimi për të mbështetur 'gratë kryefamiljare dhe nënat e vetme' me sigurimin e akomodimit, duke reflektuar jo në pikën 11 por në pikën 13 aktuale për shkak të ndryshimeve që ka pësuar projektakti nga ndërhyrjet sipas sugjerimeve të subjekteve të ndryshëm sugjerues;
- në pikën 15 (tani pika 16) u reflektua me ndryshimin e togfjalëshit "të palegalizuara" në "që nuk mund të legalizohen";

Me shkresën e Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë ngarkuar në sistemin e-akte më 17.10.2019, projektvendimi iu dërgua për mendime Ministrisë së Drejtësisë, Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë, Ministrisë së Brendshme, Ministrisë së Shëndetësisë dhe Mbrojtjes Sociale.

Ministria e Drejtësisë, me shkresën nr. Prot 7718, datë 18.11.2019, është shprehur parimisht dakord me miratimin e projektvendimit nga Këshilli i Ministrave në formën dhe përmbajtjen e propozuar me disa sugjerime, të cilat janë reflektuar si më poshtë:

- pika 3/a (tani pika 5/a) është harmonizuar me pikën 2/b;
- është qartësuar pika 3/b, tashmë e pika 5/b, duke e ndarë në nënpika si dhe riformuluar fjalinë;
- është shtuar pika 3 për të qartësuar se “[...] për cila vlera tregu bëhet fjalë dhe si do të bëhet përlllogaritja apo hulumtimi i tyre”, duke ia lënë pronarit të tokës të kontraktobjë një vlerësues të pasurive të paluajtshme;
- është shtuar pika 4 për të qartësuar shqetësimin se “marrëdhënia midis pronarit të tokës/godinës dhe njësisë së qeverisjes vendore është e parregulluar”, duke iu referuar legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit mbi rregullat e zhvillimit të detyrueshëm të territorit (për më shumë shih shpjegimin për pikën 4 të projektvendimit në paragrafin e katërt të Kreut VI të këtij relacioni, më lart);
- u hoq paragrafi i pikës 3/b (tani 5/b) që binte ndesh me nenin 19 të ligjit 22/2018;
- u reflektua në pikën 6 (tani pika 8) sipas sugjerimit, duke shtuar regjistrimin e marrëveshjeve edhe në regjistrin e lejes së ndërtimit, dhe më tej në regjistrin e karabinasë, në respektim të rregullave të ligjit për kadastrën në Republikën e Shqipërisë;
- u reflektua sugjerimi për të hequr referimin tek ‘ankandi’ në pikën 7 (aktualisht pika 9), duke referuar përdorimin e një procedure të hapur konkurrimi për të siguruar përqindjen më të lartë të këmbimit të vlerës së tokës me sipërfaqe ndërtimi, pa vijuar më tej me rregullimin procedural për shkak të objektit të këtij projektvendimi;
- u reflektua duke hequr termin ‘shitje’ nga teksti i projektvendimit;
- u reflektua duke hequr referencën e pasaktë në pikën 9 (aktualisht pika 11) tek pika 7 e projektvendimit;
- u hoq pika 10, si e panevojshme;
- u reflektua në lidhje me qartësinë e pikës 14 (aktualisht pika 15), duke e riformuluar atë;
- u riformulua pika 15 (aktualisht pika 16), duke përfshirë individët/familjet në kontratat që lidhen si dhe duke adresuar ngrehinat e objektet jo formale në përputhje me ligjin nr. 9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndertimeve pa leje”.

Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë shprehet në parim dakord, me komentet si më poshtë:

- u përfshi referimi tek neni 35 i Ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndertimeve pa leje”, i ndryshuar, në germën a) të pikës 2 të projektvendimit sipas sugjerimit për riformulim në përputhje me këtë dispozitë të Ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndertimeve pa leje”, të ndryshuar;
- në pikën 3, germa a, (aktualisht pika 5) termi “banim” u ndryshua në “ndërtim” dhe u saktësua përveç pronarit shtet të tokës dhe investitorit, edhe pjesa që i takon pronarit të truallit në ndarjen e sipërfaqes për objektin që do ndërtohet;
- lidhur me saktësimin se si do të procedohet për sipërfaqet nën 2,000 m² pikën 3/b të projektvendimit, theksojmë se ky referim u hoq si deklarativ pasi përcaktohet përkatësisht në nenin 19 ‘Kontributi i sektorit privat në krijimin e fondit publik’ të ligjit nr. 22/2018 ‘Për strehimin social’, dhe se projektvendimi nuk mund të tejkalojë parashikimet ligjore;
- në pikën 6 të projektvendimit, të mbahet në konsideratë që vlera e tregut për çdo mjedis të përcaktohet sipas vlerave të referencës të miratuara për zonën kadastrale në fuqi, për çdo banesë dhe ambjent ndihmës apo njësi. Ky sugjerim u reflektua në pikën 6, duke e hequr referencën ndaj vlerave të tregut dhe mënyrës së llogaritjes së tyre, pasi në këtë rast kemi

të bëjmë vetëm me ndarjen e sipërfaqeve të ndërtimit për çdo lloj funksioni (psh shërbime, parkim, banim, etj.) të cilat ndahen sipas përqindjeve me të cilën kanë hyrë në marrëveshje subjektet;

- germa 'b' e pikës 11 (aktualisht pika 13) e projektvendimit u hoq për shkak të paqartësive edhe duke mbajtur në konsideratë që situata kur investitorë janë familjet është e përfshirë në germën 'c' të po kësaj pike, aktualisht germa 'b' e pikës 13 të projektvendimit aktual, e cila rregullon rastet kur investitor i zonës që zhvillohet është një subjekt i ndryshëm nga njësia e vetëqeverisjes vendore.

Ministria e Shëndetësisë dhe Mbrojtjes Sociale është përgjigjur në sistemin e-akte më datë 31.10.2019. Ajo u shpreh parimisht dakord me projektvendimin duke sugjeruar që në pikën 11, germa "c", fjalia e fundit të përfshihen edhe kategoria e "familjeve pa të ardhura", për mbulimin tërësisht të qirasë nga njësia e vetëqeverisjes vendore dhe/ose investitori, në përputhje me nenin 2, pika 45, germa "ç", e Ligjit Nr.22/2018 "Për strehimin social". Ky sugjerim u reflektua, aktualisht në pikën 13 të projektvendimit.

Ministria e Brendshme përmes sistemit e-akte, në datën 12.11.2019 është shprehur parimisht dakord me projektaktin, pa sugjerime.

IX. 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. Specifikisht për këtë akt nuk mbarten kosto financiare shtesë.

Lidhur me kostot institucionale, projektvendimi nuk kërkon ndryshim të numrit të të punësuarve pranë njësive të vetëqeverisjes vendore apo institucioneve të qeverisjes qendrore të ngarkuara me zbatimin e këtij vendimi.

MINISTRI PROPOZUES

Anila Denaj