

VENDIM

Nr., datë2020

KRITERET PËR PËRZGJEDHJEN, MËNYRËN E KONTRAKTIMIT, FORMËN DHE KUSHTET E PËRGJITHSHME TË KONTRATËS PËR NDËRTIMIN E BANESAVE NË ZONAT E ZHVILLUARA ME QËLLIM STREHIMIN

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3 të nenit 52 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social", me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

KREU I Rregulla të përgjithshme që ndiqen paraprakisht

1. Njësitë e vetëqeverisjes vendore analizojnë paraprakisht dhe bëjnë planifikimin e zonave që do të zhvillohen për strehim në territorin e tyre, mbështetur në planin e detajuar vendor të zhvillimit urban të miratuar, ose në mungesë të tij, në planin e përgjithshëm vendor, në nevojat për ndërtim banesash në përgjithësi dhe ato sociale në veçanti, si edhe në fondet e mundshme për të përballuar zhvillimin e zonës me të ardhurat e veta.
2. Me miratimin e planit të detajuar vendor, ose në mungesë të tij, planin e përgjithshëm vendor, struktura përgjegjëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore identifikon pronësinë e tokës në zonën që do të zhvillohet me qëllim strehimi.
3. Njësitë e vetëqeverisjes vendore ngrenë rast pas rasti një grup pune që do të kryejë studimin paraprak për hartimin e termave të referencës të projekteve për zhvillimin e zonës/ve me qëllim strehimin. Në përbërje të këtij grupi pune marrin pjesë ekspertë nga strukturat e njësisë së vetëqeverisjes vendore që janë përgjegjëse për strehimin, për buxhetin, për urbanistikën, për pronat, etj. Studimi paraprak i përgatitur nga grupi i punës bazohet në:
 - a) planin e përgjithshëm dhe atë të detajuar vendor të zhvillimit urban;
 - b) nevojat dhe kërkesat për banesa në treg dhe nevojat për banesa sociale;
 - c) koston totale dhe atë për metër katror të ndërtimit për realizimin e projektit sipas parametrave urbanë të zonës;
 - ç) vlerësimin, me ekspertë të licencuar për vlerësimin e pasurisë së paluajtshme e vlerës së truallit dhe të truallit me infrastrukturë.

4. Mbështetur në analizën e kryer nga grupi i punës i ngritur për studimin e zonës që do të zhvillohet për strehim sipas pikës 3 të këtij vendimi me qëllim shtimin e fondit publik të banesave sociale, njësia e vetëqeverisjes vendore vlerëson nëse ka mundësi financiare për ta realizuar me të ardhurat e veta zhvillimin e zonës, ose ka nevojë për bashkëpunim dhe bashkëfinancim nga subjekte private ose nga buxheti i shtetit.
5. Njësia e vetëqeverisjes vendore vendos për të zhvilluar zonën në bashkëpunim me subjektet private, sipas germave "a" e "c" të pikës 2 të nenit 52 të ligjit nr. 22/2018 në rastet kur:
 - a. nuk ka mundësi financiare për të zhvilluar vetë zonën për banim plotësisht nga buxheti i saj;
 - b. kur mundësitë financiare e lejojnë vetëm për një realizim të pjesshëm të investimit për të zhvilluar zonën;
 - c. gjykohet se, bashkëpunimi me sektorin privat do të sjellë efikasitet dhe ekonomizim më të madh në përdorimin e fondeve me të cilat do të zhvillohet projekti dhe në realizimin e politikave për plotësimin e nevojave për banesa sociale në treg, si edhe atëhere kur vlerësohet nevoja për zgjidhje novatore në konceptimin e banesave sociale, mënyrën e menaxhimit, teknologjinë e ndërtimit dhe materialet e ndërtimit miqësore ndaj mjedisit.

KREU II Mënyra e bashkëfinancimit me subjekte private mbi truallin në pronësi private, mbështetur në pikën 2, germa c) të nenit 52 të ligjit për strehimin social

6. Bashkëpunimi midis njësive të vetëqeverisjes vendore dhe subjekteve private për bashkëfinancimin e ndërtimit mbi truall privat mbështetur në germën c) të pikës 2 të nenit 52 mund të realizohet:
 - a. Me aplikimin e subjektit privat për leje ndërtimi/zhvillimi mbi truallin në pronësi private
 - b. Me thirrjen publike të njësisë së vetëqeverisjes vendore për shprehjen e interesit të subjekteve private për ndërtim.

Procedura me aplikim mbështetur në pikën 2, germa c) të nenit 52.

7. Procedura me aplikim zhvillohet në rastet e bashkëfinancimit të investimit për zhvillimin e zonës me qëllim strehimi në troje që janë në pronësi private, mbështetur në procedurat e aplikimit të subjektit privat për leje zhvillimi dhe ndërtimi të parashikuara nga legjislacioni për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe rregullorja përkatëse.
8. Struktura përkatëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore, përgjegjëse për shqyrtimin e kërkesave për leje zhvillimi/ndërtimi njofton menjëherë strukturën përgjegjëse për strehimin

dhe atë përgjegjëse për buxhetin vendor, duke i vënë në dispozicion dokumentacionin tekniko-ekonomik të objektit në mënyrë që të vlerësohen mundësitë e bashkëfinancimit.

9. Kur strukturat përgjegjëse sipas pikës 8, vlerësojnë se bashkëfinancimi nga të ardhurat e bashkisë është i mundur, brenda tri ditë pune i paraqesin raportin kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore për vendimmarrje.
10. Kryetari i njësisë ngre menjëherë një komision negociimi, në përbërje të të cilit janë jo më pak se tre specialistë me profil ekonomist, jurist dhe arkitekt ose inxhinier. Komisioni i propozon zhvilluesit mundësinë e bashkëfinancimit. Nëse zhvilluesi bie dakord për bashkëfinancimin, llogaritja e sipërfaqes së ndërtimit që i takon secilit prej bashkëfinancuesve ndahet sipas përqindjes së financimit pasi janë zbritur sipërfaqet që i takojnë pronarit të tokës dhe 3% kontribut për bashkinë.

Në shtojcë "A", bashkëlidhur këtij vendimi, jepet një shembull i llogaritjes së sipërfaqeve që i takojnë bashkëfinancuesëve

Procedura e përzgjedhjes me thirrje për shprehje interesi nga subjekte private për bashkëfinancim mbështetur në pikën 2, germa c) të nenit 52

11. Procedura e përzgjedhjes me ftesë publike për shprehje interesi nga subjektet private për bashkëfinancim zbatohet kur njësia e vetëqeverisjes vendore ka në dispozicion fonde investimi për banesa sociale, por nuk disponon trull për ndërtim dhe synon integrimin e familjeve në nevojë nëpërmjet përzjerjes sociale.
12. Shpallja e ftesës publike për shprehje interesi nga subjekte private për bashkëfinancim bëhet përmes publikimit për shtatë ditë rresht në median e shkruar dhe vizive me shikueshmërinë ose tirazhin më të lartë të botimit brenda vendit dhe në faqen e internetit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, në buletinin e njoftimeve zyrtare vendore dhe Buletinin e Njoftimeve Publike, si dhe në ambjente me frekuentim të lartë si postat, vendet e pagesave të energjisë elektrike, të marrjes së pensionit, etj.
13. Thirrja përmban shumën e fondeve që njësia e vetëqeverisjes vendore ka në dispozicion për investimin në banesa sociale dhe sipërfaqen minimale që pret përkundrejt kësaj shume. Sipërfaqja minimale përcaktohet sipas pikës 10 të këtij vendimi.
14. Në rastin kur thirrjes publike i përgjigjen më shumë se një zhvillues/investitor, njësia e vetëqeverisjes vendore vendos për të bashkëfinancuar subjektin që ofron kombinimin më të mirë të parametrave si më poshtë:
 - a) sipërfaqen më të madhe të ndërtimit;

b) vendndodhjen më të përshtatshme.

KREU III

Procedura e përzgjedhjes me konkurrim mbështetur në gurmën a) të pikës 2 të nenit 52 të ligjit për strehimin social

15. Procedura në rastin e bashkëfinancimit të ndërtimit nga subjekti privat dhe njësia e vetëqeverisjes vendore në truallin në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, ose shtetërore sipas gurmës a) të pikës 2 të nenit 52, të ligjit 22/2018, me qëllim shkëmbimin e tokës me pjesë nga ndërtimi kryhet vetëm me konkurrim për:
 - a. ndërtimin e objektit sipas projektit të parapërgatitur nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose;
 - b. projektin e ndërtimit/zhvillimit të përgatitur nga subjekti privat së bashku me ndërtimin e objektit,
16. Procedura konkurruese synon që trualli në pronësinë e njësisë së vetëqeverisjes vendore të shkëmbehet me sipërfaqe ndërtimore sipas vlerës më të lartë të shkëmbimit, kur ndërtimi realizohet me financim të subjekteve private.
17. Thirrja për konkurrim botohet në Buletinin e Njoftimeve Publike, në *website*-in e njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe përmban:
 - a) Qëllimin e thirrjes, ku jepet përshkrimi i ndërtimit dhe projektit që synohet të realizohet,
 - b) Objektin e kontratës dhe kohëzgjatja e saj;
 - c) Specifikimet lidhur me projektin në rastin kur është parapërgatitur nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose kur kërkohet të përgatitet nga subjekti privat;
 - d) Vendndodhjen e zonës ku do të realizohet investimi dhe kushtet zhvillimore sipas kuptimit të legjislacionit mbi planifikimin dhe zhvillimin e territorit;
 - e) Përqindjen e llogaritur të sipërfaqes së ndërtimit që i takon njësisë së vetëqeverisjes vendore në këmbim të truallit në pronësi të saj.
 - f) kërkesat për kualifikim në lidhje me kapacitetet administrativo-ligjore, teknike dhe ekonomike-financiare,
 - g) Metodologjinë e vlerësimit për përzgjedhjen e ofertës më të mirë, si dhe kriteret e shpalljes së fituesit;
 - h) vendi, data dhe ora për dorëzimin e ofertave dhe hapjen e tyre
 - i) informacion për sa i përket procedurës së rishikimit dhe dorëzimit të ankesave.
18. Pas përfundimit të afatit të dorëzimit të ofertave, kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore nxjerr urdhërin për fillimin e procedurave për përzgjedhjen e zhvilluesit, ku përcaktohen:
 - a) Njësia përgjegjëse për organizimin e procedurave konkurruese dhe përgatitjen e dokumentacionit që përbëhet nga jo më pak se tre persona me të paktën një jurist në përbërjen e saj dhe,

b) Komisioni i Vlerësimit të Ofertave (Komisioni), i cili përbëhet nga pesë veta: një inxhinier, një ekonomist, një jurist, një arkitekt dhe një specialist nga struktura përgjegjëse për strehimin. Anëtarë të komisionit caktohen persona të cilët nuk ndodhen në kushtet e konfliktit të interesit. Kryetar i Komisionit është nënkryetari i bashkisë.

19. Formulari i ofertës plotësohet nga kandidatët/ofertuesit dhe përmban konfirmimin e kandidatit/ofertuesit se ai/ajo e ka pranuar përmbajtjen e dokumenteve të procedurës konkurruese dhe deklarin se çdo e dhënë e rreme përbën shkak ligjor për skualifikim të kandidatit/ofertuesit.

20. Kriteret për kualifikim janë të grupuara si më poshtë:

A. Kriteret administrativo-ligjore:

a) Çdo kandidat/ofertues për të marrë pjesë në procedurat e vlerësimit do të kualifikohet pasi të dorëzojnë ekstraktin e Regjistrimit Tregtar për të Dhënat e Subjektit, si dhe ekstraktin mbi historikun e subjektit, të lëshuara nga Qendra Kombëtare e Regjistrimit, dhe vërtetimin e lëshuar nga administrata tatimore, me qëllim që të bëhet verifikimi për përmbushjen e kriterëve të mëposhtme:

- i. Të mos jetë në proces falimentimi dhe kapitalet e tij të mos jenë në proces ekzekutimi nga përbaruesit;
- ii. Të mos jetë dënuar me vendim gjykatë të formës së prerë për vepra që lidhen me veprimtarinë profesionale;
- iii. Të ketë mos jetë debitor për pagimin e detyrimeve tatimore, në përputhje me legjislacionin shqiptar ose me dispozitat e zbatueshme në shtetin e origjinës;

B) Kriteret teknike që lidhen me eksperiencën në ndërtime për banesa dhe objekte të ngjashme të realizuara dhe të përfunduara me sukses; licencat profesionale që lidhen me ekzekutimin e punimeve sipas objektit të kontratës; kualifikimet arsimore dhe profesionale të stafit përgjegjës për drejtimin e punimeve.

C) Kriteret financiare që lidhen me qëndryshmërinë financiare të subjektit konkurrues e cila vërtetohet me kopje të certifikuara të bilanceve të tre viteve të fundit, të paraqitura në autoritetet përkatës edhe raportet e auditit financiar, të certifikuara nga një subjekt i licencuar auditimi dhe kopje të deklaratave të xhiros vjetore për tre vitet e fundit.

21. Kriteret për vlerësim janë sipas rastit:

a. Kur NJVV kërkon që projekti të paraqitet së bashku me ofertën për këmbimin e truallit me ndërtim, vlerësimi bëhet si më poshtë:

- i. Deri në 30 pikë për zgjidhjen teknike, ku vlerësohen zgjidhjet e qëndrueshme dhe eficiente për ndërtimin dhe shfrytëzimin e objektit;

shkalla e performancës energjetike të godinës; përdorimi i materialeve dhe teknologjive qarkulluese/ricikluese

ii. Jo më pak se 70 pikë për përqindjen më të lartë të shkëmbimit të vlerës së truallit në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore me sipërfaqe ndërtimi.

b. Kur projekti është hartuar nga njësi e vetëqeverisjes vendore vlerësimi bëhet për përqindjen më të lartë të shkëmbimit të sipërfaqes së ndërtimit që mund të sigurohet në këtë formë bashkëpunimi.

22. Njësia përgjegjëse për hartimin e dokumenteve të konkurrimit që do të përdoren gjatë procedurave të përzgjedhjes së zhvilluesit, parashikuar në pikën 18, germa a), përgatit dokumentacionin e nevojshëm për konkurrim, si më poshtë:

a) Formulari i sigurimit të ofertës në formën e një depozite apo garancie, të lëshuar nga një bankë ose një shoqëri sigurimi e licencuar nga shteti për të ushtruar këtë aktivitet. Sigurimi i ofertës duhet të jetë pa kushte dhe i vlefshëm për 150 (njëqind e pesëdhjetë) ditë nga afati përfundimtar për dorëzimin e ofertave.

b) Formulari i njoftimit të fituesit. Pas përzgjedhjes kandidati/ofertuesi fitues njoftohet me shkrim duke u informuar për emrin dhe adresën e saktë të kandidatit/ofertuesit të shpallur fitues, përshkrimin e projektit apo shërbimit të zhvilluesit, kohëzgjatjen e kontratës dhe vlerën e kontratës, termat e kontratës, emrat dhe vlerën e kandidatëve/ofertuesve të tjerë, emrat e kandidatëve/ofertuesve të skualifikuar dhe arsyet e skualifikimit, si dhe kërkesën për fillimin e negociimit të kontratës, me kusht që të jetë bërë sigurimi i kontratës.

c) Formulari i skualifikimit të ofertuesve përmban shkaqet kur një kandidat/ofertues nuk mund të kualifikohet në procedurën konkurruese, sepse oferta është e pavlefshme.

d) Formulari i publikimit të termave kryesorë të kontratës me zhvilluesin përmban kushtet e përgjithshme dhe të veçanta të kontratës, objektin e kontratës dhe të drejtat dhe detyrimet që lidhen me ekzekutimin, mbikëqyrjen dhe administrimin e kontratës.

23. Ofertat duhet të dorëzohen dorazi në adresën e përcaktuar në dokumentet e procedurës konkurruese dhe brenda afatit. Çdo ofertë e dorëzuar pas afatit të përcaktuar do t'i kthehet e pahapur ofertuesit.

24. Ofertat do të dorëzohen në dy zarfe të vulosur me vulën e kandidatit/ofertuesit pjesëmarrës në konkurrim, ku në njërin duhet të jetë shënuar "Original" dhe te tjetri "Kopje". Mosparaqitja sipas përcaktimit bën që oferta të skualifikohet dhe dokumentacioni nuk do t'i kthehet kandidatit/ofertuesit.

25. Afati për paraqitjen e ofertave është jo më pak se 30 (tridhjetë) ditë kalendarike nga data në të cilën është botuar formulari për njoftimin e kontratës.
26. Hapja e ofertave është publike dhe bëhet nga Komisioni i Vlerësimit të Ofertave duke lexuar në prani të kandidatëve/ofertuesve, emrin dhe adresën e secilit prej tyre. Pasi hap zarfin, lexon me zë të lartë dokumentet e kualifikimit administrativo-ligjor, teknik dhe financiar. Më pas, hap ofertat teknike dhe ofertat financiare. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave u komunikon përfaqësuesve ditën, vendin dhe orën për klasifikimin përfundimtar të kandidatëve/ofertuesve.
27. Bazuar në ofertat e pranuar, Komisioni i Vlerësimit të Ofertave brenda 30 ditëve nga fillimi i procedurës së konkurrimit harton renditjen përfundimtare. Nëse më shumë se një ofertë ka të njëjtën numër pikësh, atëherë fituesi do të përcaktohet me short, në prani të kandidatëve/ofertuesve. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga përfundimi i vlerësimit, përgatit raportin përmbledhës dhe ia propozon fituesin titullarit të institucionit përgjegjës.
28. Njësia e vetëqeverisjes vendore fiton kandidatin /ofertuesin e shpallur fitues të fillojë procedurat e negociimit të kontratës menjëherë pas publikimit të njoftimit të fituesit të cilit përfundojnë jo më vonë se 30 (nëntëdhjetë) ditë nga data e këtij publikimi.
29. Konkurruesit e skualifikuar nga konkurrimi ose jofitues kanë të drejtën e ankimit kundër vendimeve të Komisionit të Vlerësimit të Ofertave brenda 7 (shtatë) ditëve nga dita e nesërme punës nga data kur ankimuesi është vënë në dijeni ose duhet të ishte vënë në dijeni për vendimin, pa cenuar të drejtën e ankimit të tyre në Gjykatën Administrative. Ankimi paraqitet tek Kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore i cili ngre një komision për shqyrtimin e ankesave. Komisioni i shqyrtimit të ankesave merr vendim dhe kthen përgjigje brenda 7 (shtatë) ditëve nga marrja e saj.

Kreu IV Përmbajtja e kontratës dhe lidhja e saj për rastet e bashkëfinancimit mbështetur në pikën 2, germa a) dhe c) të nenit 52, forma dhe përmbajtja e e saj

30. Kontrata e bashkëpunimit për të dyja rastet e bashkëfinancimit të parashikuara në pikën 2, germa c) dhe Kreu II i këtij vendimi dhe për rastet e parashikuara në germën a) të nenit 52 dhe në Kreun III të këtij vendimi, bëhet me akt noterial dhe lidhet midis kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose personit të autorizuar prej tij dhe, përfaqësuesit ligjor të subjektit private zhvillues/investitor dhe përmban:
- a) objektin e punimeve që do të kryhen për ndërtimin dhe zhvillimin e truallit për strehim;
 - b) përcaktimin e pronësisë mbi truallin në momentin e lidhjes së kontratës dhe raportet e pronësisë mbi ndërtesën dhe truallin pas ndërtimit;

- c) afatin e kryerjes së punimeve;
- d) të drejtat dhe detyrimet e palëve;
- e) detyrimin e subjektit privat për të dorëzuar numrin e banesave sociale që përfitohen prej saj pas ndërtimit;
- f) përcaktimin e pronësisë mbi truallin në momentin e lidhjes së kontratës dhe raportet e pronësisë mbi ndërtesën dhe truallin pas ndërtimit dhe zhvillimit;
- g) sanksionet në rast mospërmbushjeje të detyrimeve;
- h) të drejtat e palëve për të monitoruar punët që duhet të kryhen dhe shërbimet që duhet të jepen nga zhvilluesi;
- i) çdo kufizim ose kusht të zbatueshëm për transferimin e të drejtave dhe të detyrimeve të ndërtuesit, sipas kontratës;
- j) ligjin e zbatueshëm dhe mekanizmat për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve që mund të lindin ndërmjet palëve.

31. Planvendosja e objektit, e hartuar nga eksperti topograf i licencuar dhe i konfirmuar nga njësia e vetëqeverisjes vendore nën juridiksionin e së cilës është territori që do të shpallet zona, ku të jenë përcaktuar qartë sipërfaqja e truallit gjithsej, sipërfaqja nën ndërtesë, si dhe planimetria e detajuar e objekteve në qoftë se ka, është pjesë përbërëse e kontratës. Kostot për hartimin e genplanit përballohen nga njësia e vetëqeverisjes vendore/.
32. Kontrata e bashkëpunimit për bashkëfinancimin dhe ndërtimin e objektit parashikuar nga germa c) e pikës 2 të nenit 52 dhe Kreu II i këtij vendimi në rastin kur paraqitet kërkesa për leje zhvillimi ose ndërtimi, në truallin pronë e subjekteve private, përveç elementeve standard të kontratës, parashikuar në pikën 30 të këtij vendimi përmban edhe:
- a) detyrimin e njësisë së vetëqeverisjes vendore për mos krijimin e vonesave në kryerjen e financimit;
 - b) përcaktimin e numrit të banesave sociale dhe ose me kosto të ulët që përfitohen, detyrimin e subjektit privat për të siguruar sipërfaqen e ndërtimit në favor të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe për të dorëzuar numrin e banesave sociale që përfitohen prej saj pas ndërtimit;
 - c) Përcaktimin e risqeve që lidhen me ndërtimin, të cilat rëndojnë mbi zhvilluesin privat nga zbatimi i kontratës mbështetur në parashikimet e Kodit Civil për kontratën e sipërmarrjes. Përcaktimi i rrezikut mbështetet në parimin që rreziku rëndon mbi palën që është në pozitë më të mirë për të përballuar riskun dhe/ose për të minimizuar pasojat e tij, duke u kujdesur për balancimin e fitimeve dhe humbjeve në mënyrë të drejtë mes palëve kontraktore.
33. Kontrata e bashkëpunimit për financimin e ndërtimit nga subjekti privat në truallin e pajisur me infrastrukturë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore në këmbim të përfitimit nga njësia vendore të një përqindjeje të caktuar sipërfaqe ndërtimi, të përshtatur në apartamente, sipas normave të strehimit, si kundërvlerë e vlerës së truallit të pajisur me infrastrukturë,

mbështetur në germën a) të pikës 2 të nenit 52, dhe Kreu III i këtij vendimi, përveç elementeve standard të kontratës, të parashikuar në pikën 30 të këtij vendimi, përmban edhe:

- a) mënyrën ose skemën e bashkëpunimit dhe të investimit;
- b) përqindjet ose raportet e shkëmbimit të vlerës së truallit me sipërfaqe ndërtimi të konvertuar në apartamente sociale, sipas normave dhe standardeve të përcaktuara nga njësia e vetëqeverisjes vendore;
- c) Përcaktimin e risqeve që lidhen me ndërtimin, të cilat rëndojnë mbi zhvilluesin privat nga zbatimi i kontratës mbështetur në parashikimet e Kodit Civil për kontratën e sipërmarrjes. Përcaktimi i rrezikut bëhet mbështetur në parimin që rreziku rëndon mbi palën që është në pozitë më të mirë për të përballuar riskun dhe/ose për të minimizuar pasojat e tij, duke u kujdesur për balancimin e fitimeve dhe humbjeve në mënyrë të drejtë mes palëve kontraktore.

34. Kontrata e bashkëpunimit për financim ose bashkëfinancim i dërgohet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e sipërmarrjes së ndërtimit pranë truallit mbi të cilin do të kryhet ndërtimi. Me mbarimin dhe materializimin e objektit të ndërtuar, mbështetur mbi dokumentacionin e nevojshëm për lejen e shfrytëzimit dhe kolaudimin e objektit, pronësia kalon në mënyrë të ndërsjelltë në favor të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe të favor të subjektit privat si mbi truallin, ashtu edhe mbi apartamentet sipas skemës së përqindjeve të përcaktuara në kontratën e bashkëpunimit për zhvillimin e zonës për strehim.

35. Ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës me zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Edi Rama

Sbtjca "A"

A	B	C
1	Siperfaqja totale e ndertimit	4,000 m ²
2	Siperfaqja qe i takon pronarit (psh: C1 x 30%)	1,200 m ²
3	3% siperfaqe ndertimi kontributi per bashkine $[(C1 - 2,000m^2) \times 3\%]$	60 m ²
4	Siperfaqjet e ndertimit qe zbriten (C2 + C3)	1,260 m ²
5	Siperfaqja qe ngelet per tu ndare midis bashkefinancuesve (C1 - C4)	2,740 m ²
6	Kostoja totale e investimit	172,200,000 Lekë
7	Financimi nga zhvilluesi privat	60%
8	Financimi nga NJVV	40%
9	Siperfaqja e ndertimit qe i takon zhvilluesit privat (C7 x C5)	1,644 m ²
10	Siperfaqja e ndertimit qe i takon NJVV	1,096 m ²
11	Siperfaqja totale qe perfiton NJVV (C3 + C10)	1,156 m ²

RELACION

PËR PROJEKTVENDIMIN

"KRITERET PËR PËRZGJEDHJEN, MËNYRËN E KONTRAKTIMIT, FORMËN DHE KUSHTET E PËRGJITHSHME TË KONTRATËS PËR NDËRTIMIN E BANESAVE NË ZONAT E ZHVILLUARA ME QËLLIM STREHIMIN"

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Projektvendimi "Kriteret për përzgjedhjen, mënyrën e kontraktimit, formën dhe kushtet e përgjithshme të kontratës për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin" propozohet në zbatim të pikës 3, të nenit 52 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social". Projektvendimi synon të rregullojë mënyrën e bashkëpunimit midis njësive të vetëqeverisjes vendore dhe subjekteve private lidhur me formën e skemat e mundshme të bashkëfinancimit dhe të kontraktimit për ndërtimin e banesave në zonat që zhvillohen me qëllim strehimi, si dhe përcaktimin e kriterëve për përzgjedhjen e tyre.

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.

Projektvendimi është i parashikuar në programin analitik të projektakteve për vitin 2019 miratuar me VKM Nr. 764, datë 27.12.2018 "Për miratimin e programit të përgjithshëm analitik të projektakteve, që do të paraqiten për shqyrtim në Këshillin e Ministrave gjatë vitit 2019", me titull: "Kriteret për përzgjedhjen, mënyrën e kontraktimit, formën dhe kushtet e përgjithshme të kontratës për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin ».

Çështjet kryesore që parashikon të rregullojë projektakti janë përcaktimi i kriterëve të përzgjedhjes së subjekteve në kushtet e bashkëpunimit me subjekte private, përcaktimi i formave të bashkëfinancimit dhe bashkëpunimit, si dhe përcaktimi i formave e i kushteve e përgjithshme dhe specifike të kontratave për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin, si në troje në pronësi të subjekteve bashkëfinancuese. Ky projektvendim synon të bashkojë detyrat e njësive të vetëqeverisjes vendore për planifikimin e zonave që do të zhvillohen për strehim në territorin e tyre, me nevojat për ndërtim banesash dhe, me fondet e mundshme për të përballuar zhvillimin e zonës me të ardhurat e veta për të arritur tërheqjen e interesave të subjekteve private

për të ndërtuar banesa sociale dhe për të shkëmbyer në njëpërqindje sa më të lartë trojet me banesat që do të ndërtohen mbi to.

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

Projektvendimi "Kriteret për përzgjedhjen, mënyrën e kontraktimit, formën dhe kushtet e përgjithshme të kontratës për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin". është një propozim i bazuar në ligjin nr. 22/2018, "Për strehimin social", përkatësisht në pikën 3 të neni 52 të tij. Miratimi i këtij projektvendimi pritet të ketë një ndikim të ndjeshëm social, pasi do të ndihmojë në shtimin e mundësive për ndërtimin e banesave sociale nga bashkëpunimet e njësive të vetëqeverisjes vendore me subjektet private e publike të interesuara për ndërtimin dhe zhvillimin e zonave me qëllim strehimin. Kjo do të ndihmojë në shtimin e fondit të banesave sociale që janë në dispozicion të programeve sociale të strehimit.

IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTËTUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJSLACIONIN 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). Akti i propozuar ka si pasojë juridike përcaktimin e mënyrës së bashkëpunimit midis njësive të vetëqeverisjes vendore dhe subjekteve private lidhur me mënyrën e bashkëpunimit, bashkëfinancimit dhe të kontraktimit për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin, si dhe përcaktimin e kriterëve për përzgjedhjen e tyre.
- b) Bazuar në pikën 3 të nenit 52 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social", jemi në kushtet e plotësimit të kërkesave kushtetuese të parashikuara në nenin 118 të Kushtetutës për nxjerrjen e akteve nënligjore për arsye se: (i) ligji material përcakton organin publik i cili ka tagrin të urdhërojë nxjerrjen dhe miratimin e këtij akti nënligjor (Këshilli i Ministrave), (ii) ligji i cili shërben si bazë ligjore e aktit të propozuar autorizon në mënyrë të shprehur nxjerrjen e aktit nënligjor (iii) ligji parashikon çështjet që duhen rregulluar, si dhe parimet në bazë të të cilave nxirret akti i propozuar.

- c) *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 52, pika 3 parashikon që: "Procedura e përzgjedhjes, mënyra e kontraktimit, forma dhe kushtet e përgjithshme të kontratës për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin, të cilat do të realizohen sipas formës së përcaktuar në pikën 2, shkronjat "a" dhe "c", përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave." Ndërkohë pika 2, germet a) dhe c) e nenit 52 ku referon pika 3 e këtij neni parashikojnë se: "2. Marrëveshja për ndërtimin e banesave, që kryhet nga subjekte private, nëpërmjet partneritetit publikprivat, bazohet në një nga format e mëposhtme: a) financimi i ndërtimit nga subjekti privat në truallin ose truallin e pajisur me infrastrukturë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, në këmbim të përfitimit nga njësia vendore të një përqindjeje të caktuar sipërfaqe ndërtimi, të përshtatur në apartamente, sipas normave të strehimit, si kundërvlerë e vlerës së truallit të pajisur me infrastrukturë. Vlera e truallit që do të shkëmbehet me sipërfaqe ndërtimi, vlerësohet me vlerat e tregut nga ekspertë të licencuar; ... c) bashkëfinancim i ndërtimit nga subjekti privat dhe njësia e vetëqeverisjes vendore nga buxheti i vet dhe/ose me mbështetje të buxhetit të shtetit, përkundrejt përfitimit të një numri banesash sociale dhe ose me kosto të ulët."
- d) *Përputhshmëria e aktit me legjislacionin ndërkombëtar.* Akti nuk lidhet drejtpërdrejt me ndonjë akt ndërkombëtar.

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

Ky projektvendim nuk ka si objektiv të përafrohet me ndonjë akt ligjor të BE-së.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektvendimi propozohet nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë në kuadër të zbatimit të politikës së qeverisë shqiptare në fushën e strehimit social. Projektvendimi synon të zgjedhë mënyrën e bashkëpunimit midis njësive të vetëqeverisjes vendore dhe subjekteve private lidhur me mënyrën e bashkëpunimit, bashkëfinancimit dhe të kontraktimit për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin, si dhe përcaktimin e kriterëve për përzgjedhjen e tyre

Projektvendimi, do të lehtësojë procesin e shtimit të banesave sociale përmes shtimit të mundësive për ndërtimin e banesave sociale nga bashkëpunimet e njësive të vetëqeverisjes vendore me subjektet private e publike të interesuara për ndërtimin dhe zhvillimin e zonave me qëllim

strehimin, si edhe nëpërmjet këmbimit të vlerës së truallit në pronësi të NJVV me sipërfaqe ndërtimi, të cilat konvertohen në banesa sociale. Kjo do të ndihmojë në shtimin e fondit të banesave sociale që janë në dispozicion të programeve sociale të strehimit. Projektvendimi liston të gjitha procedurat e aplikimit dhe të konkurrimit duke specifikuar edhe dokumentacionin e nevojshëm për aplikim dhe konkurrim, si dhe strukturat që ngrihen për vlerësimin e ofertave, mbështetur edhe në rregullat e parashikuara nga legjislacioni për prokurimet publike. Projektvendimi përcakton rregullat e përgjithshme dhe të posacme që ndiqen në rastet e zhvillimit të zonave me qëllim strehimin me anë të bashkëpunimit publik-privat.

Bazuar në pikën 2 të nenit 52 të ligjit nr. 22/2018, pikat (a) e (c), projektvendimi shtjellon dy format bashkëpunimi: (1) skëmbimin e truallit në pronësi të NJVV me sipërfaqe ndërtimi dhe (2) bashkëfinancimi në rastet kur investohet nga subjekte private në troje në pronësi të subjekteve private. Në rastin e parë, NJVV vepron njëlloj si c vepronë ajentët në treg, duke kërkuar përfitimin më të lartë në sipërfaqe ndërtimi për vlerën e truallit. Kjo kërkon që NJVV të vlerësojë vlerën në treg të truallit që disponon duke iu referuar përqindjes së këmbimit të vlerës së truallit me sipërfaqe ndërtimi në treg.

Rasti i bashkëfinancimit parashikohet atëhere kur një subjekt privat aplikon për leje zhvillimi a ndërtimi në bashki, por edhe duke kërkuar me thirrje pubike.

Më hollësisht, përmbajtja e projektvendimit shpjegohet në vijimësi.

Projektvendimi është i strukturuar në katër Krerë dhe në 35 pika.

Kreu 1 i projektaktit shtrihet nga pika 1 deri në pikën 5 dhe trajton rregulla të përgjithshme që ndiqen paraprakisht nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, të cilat sipas pikave 1 dhe 2 të projektaktit analizojnë paraprakisht dhe bëjnë planifikimin e zonave që do të zhvillohen për strehim në territorin e tyre, mbështetur në planin e detajuar vendor të zhvillimit urban të miratuar, ose në mungesë të tij, në planin e përgjithshëm vendor, në nevojat për ndërtim banesash sociale, si edhe në fondet e mundshme për të përballuar zhvillimin e zonës me të ardhurat e veta. Me miratimin e planit të detajuar vendor, ose në mungesë të tij, planin e përgjithshëm vendor, struktura përgjegjëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore identifikon pronësinë e tokës në zonën që do të zhvillohet me qëllim strehimi.

Në pikat 3 dhe 4 parashikohen verpimet që kryejnë njësitë e vetëqeverisjes vendore të cilat ngrenë rast pas rasti një grup pune që do të kryejë studimin paraprak për hartimin e termave të referencës të projekteve për zhvillimin e zonës/ve me qëllim strehimin. Në përbërje të këtij grupi pune marrin pjesë ekspertë nga strukturat e njësisë së vetëqeverisjes vendore që janë përgjegjëse për strehimin, për buxhetin, për urbanistikën, për pronat, etj. Studimi paraprak i përgatitur nga grupi i punës bazohet në: planin e përgjithshëm dhe atë të detajuar vendor të zhvillimit urban, nevojat dhe kërkesat për banesa në treg dhe nevojat për banesa sociale, koston totale dhe atë për metër katror

të ndërtimit për realizimin e projektit sipas parametrave urbanë të zonës dhe vlerësimin e vlerës së truallit dhe të truallit me infrastrukturë. Mbështetur në analizën e kryer nga grupi i punës i ngritur për studimin e zonës që do të zhvillohet për strehim sipas pikës 3 të këtij vendimi me qëllim shtimin e fondit publik të banesave sociale, njësia e vetëqeverisjes vendore vlerëson nëse ka mundësi financiare për ta realizuar me të ardhurat e veta zhvillimin e zonës, ose ka nevojë për bashkëpunim dhe bashkëfinancim nga subjekte private ose nga buxheti i shtetit.

Njësia e vetëqeverisjes vendore vendos për të zhvilluar zonën në bashkëpunim me subjektet private, në rastet kur nuk ka mundësi financiare për të zhvilluar vetë zonën për banim plotësisht nga buxheti i saj, kur mundësitë financiare e lejojnë vetëm për një realizim të pjesshëm të investimit për të zhvilluar zonën, si dhe në rastet kur gjykohet se, bashkëpunimi me sektorin privat do të sjellë efikasitet dhe ekonomizim më të madh në përdorimin e fondeve me të cilat do të zhvillohet projekti dhe në realizimin e politikave për plotësimin e nevojave për banesa sociale në treg, si edhe atëhere kur vlerësohet nevoja për zgjidhje novatore në konceptimin e banesave sociale, mënyrën e menaxhimit, teknologjinë e ndërtimit dhe materialet e ndërtimit miqësore ndaj mjedisit.

Kreu 2 i projektaktit shtrihet nga pika 6 deri në pikën 14 dhe parashikon mënyrën e bashkëfinancimit me subjekte private mbi truallin në pronësi private, mbështetur në pikën 2, germa c) të nenit 52 të ligjit për strehimin social, i cili mund të realizohet në dy rrugë: me aplikimin e subjektit privat për leje ndërtimi/zhvillimi mbi truallin në pronësi private ose me thirrjen publike të njësisë së vetëqeverisjes vendore për shprehjen e interesit të subjekteve private për ndërtim.

Procedura me aplikim e parashikuar nga pika 7 deri në pikën 10 të projektaktit zhvillohet në rastet e bashkëfinancimit të investimit për zhvillimin e zonës me qëllim strehimi në troje që janë në pronësi private, mbështetur në procedurat e aplikimit të subjektit privat për leje zhvillimi dhe ndërtimi të parashikuara nga legjislacioni për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe rregullorja përkatëse. Struktura përkatëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore, përgjegjëse për shqyrtimin e kërkesave për leje zhvillimi/ndërtimi njofton menjëherë strukturën përgjegjëse për strehimin dhe atë përgjegjëse për buxhetin vendor, duke i vënë në dispozicion dokumentacionin tekniko-ekonomik të objektit në mënyrë që të vlerësohen mundësitë e bashkëfinancimit. Kur vlerësohet se bashkëfinancimi nga të ardhurat e bashkisë është i mundur, brenda tri ditë pune i paraqesin raportin kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore për vendimmarrje, i cili ngre menjëherë një komision negociimi, në përbërje të të cilit janë jo më pak se tre specialistë me profil ekonomist, jurist dhe arkitekt ose inxhinier. Komisioni i propozon zhvilluesit mundësinë e bashkëfinancimit. Nëse zhvilluesi bie dakord për bashkëfinancimin, llogaritja e sipërfaqes së ndërtimit që i takon secilit prej bashkëfinancuesve ndahet sipas përqindjes së financimit pasi janë zbritur sipërfaqet që i takojnë pronarit të tokës dhe 3% kontribut për bashkinë. Projektakti është i pajisur edhe me shtojcën "A", ku jepet një shembull i llogaritjes së sipërfaqeve që i takojnë bashkëfinancuesve në rastin me aplikim.

Procedura e përzgjedhjes me thirrje për shprehje interesi parashikohet nga pika 11 deri në pikën 14 të projektaktit. Procedura e përzgjedhjes me ftesë publike për shprehje interesi nga subjektet private për bashkëfinancim zbatohet kur njësi e vetëqeverisjes vendore ka në dispozicion fonde investimi për banesa sociale, por nuk disponon truall për ndërtim dhe synon integrimin e familjeve në nevojë nëpërmjet përzjerjes sociale. Shpallja e ftesës publike për shprehje interesi nga subjekte private për bashkëfinancim bëhet përmes publikimit për shtatë ditë rresht në median e shkruar dhe vizive me shikueshmërinë ose tirazhin më të lartë të botimit brenda vendit dhe në faqen e internetit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, në buletin e njoftimeve zyrtare vendore dhe Buletin e Njoftimeve Publike, si dhe në ambjente me frekuencim të lartë si postat, vendet e pagesave të energjisë elektrike, të marrjes së pensionit, etj. Thirrja përmban shumën e fondeve që njësi e vetëqeverisjes vendore ka në dispozicion për investimin në banesa sociale dhe sipërfaqen minimale që pret përkundrejt kësaj shume. Në rastin kur thirrjes publike i përgjigjen më shumë se një zhvillues/investitor, njësi e vetëqeverisjes vendore vendos për të bashkëfinancuar subjektin që ofron kombinimin më të mirë të parametrave që lidhen me sipërfaqen më të madhe të ndërtimit dhe vendndodhjen më të përshtatshme.

Në Kreun 3, nga pika 15 deri në pikën 29 trajtohet procedura e përzgjedhjes me konkurrim mbështetur në germën a) të pikës 2 të nenit 52 të ligjit për strehimin social.

Në pikat 15 dhe 16 parashihet se procedura në rastin e bashkëfinancimit të ndërtimit nga subjekti privat dhe njësi e vetëqeverisjes vendore në truallin në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, ose shtetërore sipas germës a) të pikës 2 të nenit 52, të ligjit 22/2018, me qëllim shkëmbimin e tokës me pjesë nga ndërtimi kryhet vetëm me konkurrim për ndërtimin e objektit sipas projektit të parapërgatitur nga njësi e vetëqeverisjes vendore ose për projektin e ndërtimit/zhvillimit të përgatitur nga subjekti privat së bashku me ndërtimin e objektit. Procedura konkurruese synon që truallin në pronësinë e njësisë së vetëqeverisjes vendore të shkëmbehet me sipërfaqe ndërtimore sipas vlerës më të lartë të shkëmbimit, kur ndërtimi realizohet me financim të subjekteve private.

Në pikën 17 jepen modalitetet e thirrjes për konkurrim e cila botohet në Buletin e Njoftimeve Publike, në *website*-in e njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe përmban: Qëllimin e thirrjes, ku jepet përshkrimi i ndërtimit dhe projektit që synohet të realizohet, Objektin e kontratës dhe kohëzgjatja e saj; Specifikimet lidhur me projektin në rastin kur është parapërgatitur nga njësi e vetëqeverisjes vendore ose kur kërkohet të përgatitet nga subjekti privat; Vendndodhjen e zonës ku do të realizohet investimi dhe kushtet zhvillimore sipas kuptimit të legjislacionit mbi planifikimin dhe zhvillimin e territorit; Përqindjen e llogaritur të sipërfaqes së ndërtimit që i takon njësisë së vetëqeverisjes vendore në këmbim të truallit në pronësi të saj, kërkesat për kualifikim në lidhje me kapacitetet administrativo-ligjore, teknike dhe ekonomike-financiare, Metodologjinë e vlerësimit për përzgjedhjen e ofertës më të mirë, si dhe kriteret e shpalljes së fituesit; vendi, data

dhe ora për dorëzimin e ofertave dhe hapjen e tyre, si dhe informacionin për sa i përket procedurës së rishikimit dhe dorëzimit të ankesave.

Pika 18 vijon me hapat që ndjek procedura pas përfundimit të afatit të dorëzimit të ofertave, ku kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore nxjerr urdhërin për fillimin e procedurave për përzgjedhjen e zhvilluesit, ku përcaktohen: njësia përgjegjëse për organizimin e procedurave konkurruese dhe përgatitjen e dokumentacionit që përbëhet nga jo më pak se tre persona me të paktën një jurist në përbërjen e saj dhe, Komisioni i Vlerësimit të Ofertave (Komisioni), i cili përbëhet nga pesë veta: një inxhinier, një ekonomist, një jurist, një arkitekt dhe një specialist nga struktura përgjegjëse për strehimin. Anëtarë të komisionit caktohen persona të cilët nuk ndodhen në kushtet e konfliktit të interesit. Kryetar i Komisionit është nënkryetari i bashkisë.

Për të shmangur situata për paraqitjen e dokumentacionit me problematika dhe për të lehtësuar verifikimin e tij, pika 19 parashikon rregullin që formulari i ofertës plotësohet nga kandidatët/ofertuesit dhe përmban konfirmimin e kandidatit/ofertuesit se ai/ajo e ka pranuar përmbajtjen e dokumenteve të procedurës konkurruese dhe deklarimin se cdo e dhënë e rreme përbën shkak ligjor për skualifikim të kandidatit/ofertuesit.

Pika 20 trajton kriteret për kualifikim janë të grupuara në kriteret administrativo-ligjore, teknike dhe financiare. Kriteret administrativo-ligjore lidhen me detyrimet që ofertuesi për të marrë pjesë në procedurat e vlerësimit do të kualifikohet pasi të dorëzojnë ekstraktin e Regjistrit Tregtar për të Dhënat e Subjektit, si dhe ekstraktin mbi historikun e subjektit, të lëshuara nga Qendra Kombëtare e Regjistrimit, dhe vërtetimin e lëshuar nga administrata tatimore, me qëllim që të bëhet verifikimi për përmbushjen e kriterëve të tilla si: të mos jetë në proces falimentimi dhe kapitalet e tij të mos jenë në proces ekzekutimi nga përbaruesit; të mos jetë dënuar me vendim gjykate të formës së prerë për vepra që lidhen me veprimtarinë profesionale dhe të ketë mos jetë debitor për pagimin e detyrimeve tatimore, në përputhje me legjislacionin shqiptar ose me dispozitat e zbatueshme në shtetin e origjinës. Kriteret teknike janë ato që lidhen me eksperiencën në ndërtime për banesa dhe objekte të ngjashme të realizuara dhe të përfunduara me sukses; licençat profesionale që lidhen me ekzekutimin e punimeve sipas objektit të kontratës; kualifikimet arsimore dhe profesionale të stafit përgjegjës për drejtimin e punimeve. Kriteret financiare janë ato që lidhen me qëndryshmërinë financiare të subjektit konkurrues e cila vërtetohet me kopje të certifikuara të bilanceve të tre viteve të fundit, të paraqitura në autoritetet përkatës edhe raportet e auditit financiar, të certifikuara nga një subjekt i licencuar auditimi dhe kopje të deklaratave të xhiros vjetore për tre vitet e fundit.

Pika 21 trajton kriteret për vlerësim që analizohen nga komisioni I vlerësimit të ofertave lu futen sipas rastit: Kur NJVV kërkon që projekti të paraqitet së bashku me ofertën për këmbimin e truallit me ndërtim, vlerësimi bëhet deri në 30 pikë për zgjidhjen teknike, ku vlerësohen zgjidhjet e qëndrueshme dhe eficente për ndërtimin dhe shfrytëzimin e objektit; shkalla e performancës energjetike të godinës; përdorimi i materialeve dhe teknologjive qarkulluese/ricikluese dhe jo më

pak se 70 pikë për përqindjen më të lartë të shkëmbimit të vlerës së truallit në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore me sipërfaqe ndërtimi. Kur projekti është hartuar nga njëسيا e vetëqeverisjes vendore vlerësimi bëhet për përqindjen më të lartë të shkëmbimit të sipërfaqes së ndërtimit që mund të sigurohet në këtë formë bashkëpunimi.

Pika 22 parashikon dokumentat që duhet të përgatisës njëسيا përgjegjëse për hartimin e dokumenteve të konkurrimit që do të përdoren gjatë procedurave të përzgjedhjes së zhvilluesit, parashikuar për konkurrim, ku futen: Formulari i sigurimit të ofertës në formën e një depozite apo garancie, të lëshuar nga një bankë ose një shoqëri sigurimi e licencuar nga shteti për të ushtruar këtë aktivitet. Sigurimi i ofertës duhet të jetë pa kushte dhe i vlefshëm për 150 (njëqind e pesëdhjetë) ditë nga afati përfundimtar për dorëzimin e ofertave; Formulari i njoftimit të fituesit. Pas përzgjedhjes kandidati/ofertuesi fitues njoftohet me shkrim duke u informuar për emrin dhe adresën e saktë të kandidatit/ofertuesit të shpallur fitues, përshkrimin e projektit apo shërbimit të zhvilluesit, kohëzgjatjen e kontratës dhe vlerën e kontratës, termat e kontratës, emrat dhe vlerën e kandidatëve/ofertuesve të tjerë, emrat e kandidatëve/ofertuesve të skualifikuar dhe arsyet e skualifikimit, si dhe kërkesën për fillimin e negociimit të kontratës, me kusht që të jetë bërë sigurimi i kontratës; Formulari i skualifikimit të ofertuesve përmban shkaqet kur një kandidat/ofertues nuk mund të kualifikohet në procedurën konkurruese, sepse oferta është e pavlefshme dhe Formulari i publikimit të termave kryesorë të kontratës me zhvilluesin përmban kushtet e përgjithshme dhe të veçanta të kontratës, objektin e kontratës dhe të drejtat dhe detyrimet që lidhen me ekzekutimin, mbikëqyrjen dhe administrimin e kontratës.

Nga pika 23 deri në pikën 25 parashikohen rregullat që lidhen me dorëzimin e ofertave. Kështu, ofertat duhet të dorëzohen dorazi në adresën e përcaktuar në dokumentet e procedurës konkurruese dhe brenda afatit. Çdo ofertë e dorëzuar pas afatit të përcaktuar do t'i kthehet e pahapur ofertuesit. Ato do të dorëzohen në dy zarfe të vulosur me vulën e kandidatit/ofertuesit pjesëmarrës në konkurrim, ku në njërin duhet të jetë shënuar "Origjinal" dhe te tjetri "Kopje". Mosparaqitja sipas përcaktimit bën që oferta të skualifikohet dhe dokumentacioni nuk do t'i kthehet kandidatit/ofertuesit. Afati për paraqitjen e ofertave është jo më pak se 30 (tridhjetë) ditë kalendarike nga data në të cilën është botuar formulari për njoftimin e kontratës.

Nga pika 26 deri në pikën 28 trajtohen veprimet dhe procedura që lidhet me hapëjen e ofertave dhe me vlerësimin e tyre. Hapja e ofertave është publike dhe bëhet nga Komisioni i Vlerësimit të Ofertave duke lexuar në prani të kandidatëve/ofertuesve, emrin dhe adresën e secilit prej tyre. Pasi hap zarfin, lexon me zë të lartë dokumentet e kualifikimit administrativo-ligjor, teknik dhe financiar. Më pas, hap ofertat teknike dhe ofertat financiare. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave u komunikon përfaqësuesve ditën, vendin dhe orën për klasifikimin përfundimtar të kandidatëve/ofertuesve. Bazuar në ofertat e pranuar, Komisioni i Vlerësimit të Ofertave brenda 30 ditëve nga fillimi i procedurës së konkurrimit harton renditjen përfundimtare. Nëse më shumë se një ofertë ka të njëjtën numër pikësh, atëherë fituesi do të përcaktohet me short, në prani të

kandidatëve/ofertuesve. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga përfundimi i vlerësimit, përgatit raportin përmbledhës dhe ia propozon fituesin titullarit të institucionit përgjegjës. Njësia e vetëqeverisjes vendore fton kandidatin /ofertuesin e shpallur fitues të fillojë procedurat e negociimit të kontratës menjëherë pas publikimit të njoftimit të fituesit të cilat përfundojnë jo më vonë se 30 (nëntëdhjetë) ditë nga data e këtij publikimi.

Pika 29 parashikon procedurën e ankimit. Konkurruesit e skualifikuar nga konkurrimi ose jofitues kanë të drejtën e ankimit kundër vendimeve të Komisionit të Vlerësimit të Ofertave brenda 7 (shtatë) ditëve nga dita e nesërme punës nga data kur ankimesi është vënë në dijeni ose duhet të ishte vënë në dijeni për vendimin, pa cenuar të drejtën e ankimit të tyre në Gjykatën Administrative. Ankimi paraqitet tek Kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore i cili ngre një komision për shqyrtimin e ankesave. Komisioni i shqyrtimit të ankesave merr vendim dhe kthen përgjigje brenda 7 (shtatë) ditëve nga marrja e saj.

Në Kreun 4 që trajton Përmbajtja e kontratës dhe lidhja e saj për rastet e bashkëfinancimit mbështetur në pikën 2, germa a) dhe c) të nenit 52, forma dhe përmbajtja e e saj nga pika 30 deri në pikën 34 jepe modalitetet që lidhen me hartimin dhe lidhjen e kontratave të bashkëpunimit.

Pikat 30 dhe 31 parashikojnë se kontrata e bashkëpunimit për të dyja rastet e bashkëfinancimit të parashikuara në pikën 2, germa c) dhe Kreu II i këtij vendimi dhe për rastet e parashikuara në germën a) të nenit 52 dhe në Kreun III të këtij vendimi, bëhet me akt noterial dhe lidhet midis kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose personit të autorizuar prej tij dhe, përfaqësuesit ligjor të subjektit private zhvillues/investitor dhe përmban: objektin e punimeve që do të kryhen për ndërtimin dhe zhvillimin e truallit për strehim; përcaktimin e pronësisë mbi truallin në momentin e lidhjes së kontratës dhe raportet e pronësisë mbi ndërtesën dhe truallin pas ndërtimit; afatin e kryerjes së punimeve; të drejtat dhe detyrimet e palëve; detyrimin e subjektit privat për të dorëzuar numrin e banesave sociale që përfitohen prej saj pas ndërtimit; përcaktimin e pronësisë mbi truallin në momentin e lidhjes së kontratës dhe raportet e pronësisë mbi ndërtesën dhe truallin pas ndërtimit dhe zhvillimit, sanksionet në rast mospërbushjeje të detyrimeve; të drejtat e palëve për të monitoruar punët që duhet të kryhen dhe shërbimet që duhet të jepen nga zhvilluesi; çdo kufizim ose kusht të zbatueshëm për transferimin e të drejtave dhe të detyrimeve të ndërtuesit, sipas kontratës; ligjin e zbatueshëm dhe mekanizmat për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve që mund të lindin ndërmjet palëve. Pjesë përbërëse e kontratës është edhe planvendosja e objektit, e hartuar nga eksperti topograf i licencuar dhe i konfirmuar nga njësia e vetëqeverisjes vendore nën juridiksionin e së cilës është territori që do të shpallet zona, ku të jenë përcaktuar qartë sipërfaqja e truallit gjithsej, sipërfaqja nën ndërtesë, si dhe planimetria e detajuar e objekteve në qoftë se ka. Kostot për hartimin e genplanit përballohen nga njësia e vetëqeverisjes vendore.

Pikat 32 dhe 33 jep modalitetet e përmbajtjen e kontratës së bashkëpunimit për bashkëfinancimin dhe ndërtimin e objektit parashikuar nga germa c) e pikës 2 të nenit 52 dhe Kreu II i këtij vendimi në rastin kur paraqitet kërkesa për leje zhvillimi ose ndërtimi, në truallin pronë e subjekteve private, përveç elementeve standard të kontratës, parashikuar në pikën 30 të këtij vendimi. Kontrata përmban: detyrimin e njësisë së vetëqeverisjes vendore për mos krijimin e vonesave në kryerjen e financimit; përcaktimin e numrit të banesave sociale dhe ose me kosto të ulët që përfitohen, detyrimin e subjektit privat për të siguruar sipërfaqen e ndërtimit në favor të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe për të dorëzuar numrin e banesave sociale që përfitohen prej saj pas ndërtimit; Përcaktimin e risqeve që lidhen me ndërtimin, të cilat rëndojnë mbi zhvilluesin privat nga zbatimi i kontratës mbështetur në parashikimet e Kodit Civil për kontratën e sipërmarrjes. Përcaktimi i rrezikut mbështetet në parimin që rreziku rëndon mbi palën që është në pozitë më të mirë për të përballuar riskun dhe/ose për të minimizuar pasojat e tij, duke u kujdesur për balancimin e fitimeve dhe humbjeve në mënyrë të drejtë mes palëve kontraktore.

Kontrata e bashkëpunimit për financimin e ndërtimit nga subjekti privat në truallin e pajisur me infrastrukturë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore në këmbim të përfitimit nga njësia vendore të një përqindjeje të caktuar sipërfaqe ndërtimi, të përshtatur në apartamente, sipas normave të strehimit, si kundërvlerë e vlerës së truallit të pajisur me infrastrukturë, mbështetur në germën a) të pikës 2 të nenit 52, dhe Kreu III i këtij vendimi, përveç elementeve standard të kontratës, të parashikuar në pikën 30 të këtij vendimi, përmban edhe mënyrën ose skemën e bashkëpunimit dhe të investimit; përqindjet ose raportet e shkëmbimit të vlerës së truallit me sipërfaqe ndërtimi të konvertuar në apartamente sociale, sipas normave dhe standardeve të përcaktuara nga njësia e vetëqeverisjes vendore dhe përcaktimin e risqeve që lidhen me ndërtimin, të cilat rëndojnë mbi zhvilluesin privat nga zbatimi i kontratës mbështetur në parashikimet e Kodit Civil për kontratën e sipërmarrjes. Përcaktimi i rrezikut bëhet mbështetet në parimin që rreziku rëndon mbi palën që është në pozitë më të mirë për të përballuar riskun dhe/ose për të minimizuar pasojat e tij, duke u kujdesur për balancimin e fitimeve dhe humbjeve në mënyrë të drejtë mes palëve kontraktore.

Pika 34 trajton hapin e fundit procedural që lidhet me depozitimin e kontratatve të bashkëpunimit në ASHK. Kontrata e bashkëpunimit për financim ose bashkëfinancim i dërgohet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e sipërmarrjes së ndërtimit pranë truallit mbi të cilin do të kryhet ndërtimi. Me mbarimin dhe materializimin e objektit të ndërtuar, mbështetur mbi dokumentacionin e nevojshëm për lejen e shfrytëzimit dhe kolaudimin e objektit, pronësia kalon në mënyrë të ndërsjelltë në favor të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe të favor të subjektit privat si mbi truallin, ashtu edhe mbi apartamentet sipas skemës së përqindjeve të përcaktuara në kontratën e bashkëpunimit për zhvillimin e zonës për strehim.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Me zbatimin e këtij projektvendimi ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore, dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës sipas pikës 35 të projektvendimit.

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

Ky projekt vendim u hartua në kuadrin e një bashkëpunimi midis Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë (MFE) si ministria përgjegjëse për strehimin dhe UNDP-së e Këshillit të Europës, me asistencën e ekspertëve kombëtarë dhe ndërkombëtarë. Ekspertët kombëtarë u kontraktuan nga UNDP-ja mbështetur në procedurat e UNDP-së.

Pranë MFE-së u ngrit grupi i punës me anëtarë nga stafi i MFE-së dhe në bashkëpunim me specialistët, ekspertët, si dhe me konsulencën e ekspertëve kombëtarë, të cilët në takime të vazhdueshme dhe periodike diskutuan lidhur me problematikat e hasura. Draftet e përgatitur nga ekspertë u rishikuan disa here 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 rregullimet e këtij projektvendimi për të konstatuar nga pikëpamja historike evoluimin e rregullimit ligjor.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Projektvendimi nuk mbart kosto shtesë, përkundrazi, ai siguron të ardhura shtesë për njësitë e vetëqeverisjes vendore ose EKB.

MINISTRI PROPOZUES

Anila Denaj