

VENDIM
Nr., datë2019

**PËR PROCEDURËN E BLERJES SË BANESAVE SOCIALE NË TREG, QË I
SHTOHEM FONDIT TË BANESAVE SOCIALE ME QIRA**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3 të nenit 21 të ligjit nr. 22/2018 “Për strehimin social”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Blerja e banesave sociale në tregun e lirë realizohet, si rregull, kur çmimet e shitblerjes së banesave në treg janë më të ulëta se kostoja e ndërtimit të banesave të reja. Njësia e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banësive kryen blerjen e banesës sociale në zbatim të nenit 21 të ligjit kur kosto e ndërtimit të një banese sociale me qira, sipas kushteve, normave dhe standardeve të përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave, është më e madhe se vlera në treg e banesave me të njëjtat kushte, norma dhe standarde.
2. Banesat sociale në tregun e lirë që do të bëhen pjesë e fondit publik të banesave sociale mund të blihen mbi koston e ndërtimit vetëm për zgjidhjen e rasteve të përcaktuara në nenin 21, pika 1 dhe 2 të ligjit nr. 22/2018 “Për Strehimin Social”. Miratimi i rasteve përjashtimore të blerjes së banesave sociale në treg mbi koston e ndërtimit, në vartësi të burimit të financimit bëhet:
 - a. me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore kur programi zbatohet nga njësiti e vetëqeverisjes vendore;
 - b. me vendim të organit drejtues të Entit Kombëtar të Banësive, kur ky përdor burimet e veta të financimit;
 - c. me urdhër të ministrit përgjegjës për strehimin, kur njësiti e vetëqeverisjes vendore ose institucioni publik i strehimit përdorin fonde që i janë çelur nga buxheti i shtetit.
3. Blerja e banesave sociale me qira kryhet:
 - a. drejtpërdrejt në treg të lirë, dhe/ose
 - b. nga shitja e banesave në ankandin e organizuar nga përmbaruesi gjyqësor, pasi ka mbaruar ankandi i parë, sipas procedurës dhe parashikimeve të nenit 557 të Kodit të Procedurës Civile, si dhe në plotësim të kushteve të parashikuara nga pika b) e nenit 18 të ligjit nr. 22/2018 “Për strehimin social”.
4. Banesat që blihen për t’iu shtuar fondit të banesave sociale me qira, duhet të plotësojnë normat dhe kushtet e parashikuara në legjislacion në fuqi që përcakton kushtet, normat dhe standardet e banesave sociale në programet përkatëse të strehimit.
5. Përshtatja e banesave për persona me aftësi të kufizuara ose prania e problemeve teknike si lagështia, rrjedhje të tubacioneve, e të tjera të ngjashme me to, nuk përbëjnë detyrimisht arsye për refuzimin e blerjes, nëse koston për riparimin e tyre së bashku me çmimin e ofruar për shitje, nuk tejkalojnë 10% të vlerës mesatare të shitblerjes së banesave në atë zonë dhe nëse zona ku ndodhet objekti është një nga zonat e kërkuara nga njësia e vetëqeverisjes vendore. Vlera e investimit i shtohet vlerës me të cilën është blerë banesa për llogaritjen e masës së qirasë mujore.

6. Njësia përgjegjëse për strehimin në njësinë e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banesave përpara fillimit të procedurës me shpalljen publike të ftesës për marrjen e ofertave për shitblerjen e banesave sociale, kryen këto veprime:
 - a. formulon shpalljen e ftesës publike për marrjen e ofertave;
 - b. përcakton dokumentacionin e nevojshëm për vlerësimin e ofertave duke listuar kërkesat dhe kriteret ligjore dhe teknike;
 - c. identifikon nevojat që rezultojnë për të përfituar nga fondi i banesave sociale me qira, numrin e familjeve/individëve të interesuar dhe numrin përkatës të anëtarëve për cdo familje;
 - ç. evidenton për numrin e banesave që mund të blihen dhe strukturën e tyre përkatëse në varësi të fondit që ka në dispozicion.

7. Shpallja e ftesës për marrjen e ofertave për shitblerjen e banesave sociale bëhet përmes publikimit për tre ditë rresht në median e shkruar dhe vizive me shikueshmërinë ose tirazhin më të lartë të botimit, në faqen e internetit të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe Entit Kombëtar të Banesave, 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. Njoftimi përmban:
 - a. çmimin tavan për blerjen e banesës, i cili nuk duhet të jetë më i lartë se kostoja e ndërtimit në atë njësi të vetëqeverisjes vendore, e përcaktuar sipas çmimeve të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave;
 - b. numrin e apartamenteve që do të blihen;
 - c. strukturat e apartamenteve dhe sipërfaqjet e tyre sipas normave përkatëse të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave;
 - ç. vendndodhjen e dëshiruar;
 - d. kushtet dhe standardet që duhet të plotësojë banesa në respektim të kushteve dhe standardeve të banesave sociale, të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

8. Afati brenda të cilit priten të depozitohen ofertat për banesat sociale që mund të blihen nga tregu i lirë është 15 ditë duke filluar nga e nesërmja pas ditës së tretë të publikimit të ofertave në median e shkruar dhe vizive.

9. Njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe Enti Kombëtar i Banesave, me shpalljen publike të ftesës për marrjen e ofertave për shitblerjen e banesave sociale, ngrënë komisionin e shqyrtimit të ofertave për administrimin e procedurës së shitblerjes. Komisioni përbëhet nga tre veta: një nënkryetar i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose një drejtor i Entit Kombëtar të Banesave në rolin e kryetarit të komisionit, një ekonomist dhe një inxhinier në rolin e anëtarit të caktuar përkatësisht nga kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave. Anëtarë të komisionit caktohen persona të cilët nuk ndodhen në kushtet e konfliktit të interesit.

10. Ofertat përmbajnë:
 - a. Informacionin në formë tabelare sipas formatit në shtojcën "A" që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe përmban:
 - i. adresën e objektit(ëve) ku ndodhet apartamenti(et),
 - ii. vitin e ndërtimit të objektit,
 - iii. katin në të cilin ndodhet apartamenti(et),

- iv. orientimin e apartamentit dhe plotësimin e kushteve dhe standardeve të parashikuara në aktet nënligjore të miratuara në zbatim të ligjit nr. 22/2018 'Për strehimin social',
 - v. sipërfaqen e aparatmentit(eve) dhe mjediseve të përbashkëta,
 - vi. praninë e problemeve teknike (p.sh. funksionimi i rrjetit të ujësjellësit dhe shkarkimit të ujërave të zeza, praninë e lagështirës, etj),
 - vii. çmimin e ofruar për shitje, të shprehur në lekë për aparatment;
- b. çertifikatën e pronësisë;
 - c. vërtetim, lëshuar nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, që prona nuk është e rënduar me ndonjë barrë;
 - ç. planimetrinë e apartamentit(eve).
11. Ofertat duhet të dorëzohen në adresën e përcaktuar në shpalljen publike të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Entit Kombëtar të Banesave, brenda afatit kohor të specifikuar në shpallje. Në orën, vendin dhe ditën e shpallur, Komisioni i vlerësimit të ofertave fton përfaqësuesit e ofertuesve të paraqesin ofertat e tyre në zarf të mbyllur.
12. Me hapjen e ofertave, Komisioni i vlerësimit të ofertave ushtron këto detyra:
- a. vlerëson ofertat e depozituara dhe çmimet përkatëse për çdo banesë sociale të ofruar për blerje dhe skualifikon çdo ofertë që dukshëm, bazuar në dokumentet e depozituara, nuk plotëson kushtet e termave të referencës;
 - b. përzgjedh ofertën/ofertat me vlerën më të ulët të banesave, ndërmjet banesave që plotësojnë kushtet, normat dhe standardet në fuqi;
 - c. kryen, brenda 10 ditëve nga hapja e ofertave, këqyrjen e banesave sociale të ofruara për blerje, të cilat inspektohen nga inspektorë të higjienës dhe inxhinierë civilë për të parë, nëse plotësojnë kushtet dhe standardet e përcaktuara për banesat sociale që blihen në treg, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave dhe plotësojnë një formular për rezultatet e inspektimit sipas modelit të parashikuar në Shtojcën B bashkangjitur këtij vendimi. Kur konstatohen mangësi në dokumentacionin e nevojshëm të ofertave, i kërkohet ofertuesve t'i plotësojnë ato brenda 7 (shtatë) ditëve;
 - ç. njofton me shkrim subjektin/et e përzgjedhur për t'iu blerën banesën sociale;
 - d. shpall listën e subjekteve nga të cilët do të bëhet blerja e banesave sociale në faqen e internetit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose të Entit Kombëtar të Banesave.
13. Subjekti/et e vlerësuar për blerjen e banesave sociale në treg të lirë njoftohen me shkrim. Njoftimi përmban:
- a. emrin, adresën e subjektit;
 - b. identifikimin e banesës, vendndodhjen, parcelën, sipërfaqen;
 - c. çmimin për apartament dhe vlerën e kontratës;
 - ç. ftesën për të nënshkruar kontratën.
14. Kur nuk paraqitet asnjë ofertë për blerjen e banesave sociale, thirrja publike rishpallet edhe një herë. Nëse përsëri nuk ka asnjë ofertë, njësia e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banesave rifillon procedurën e vlerësimit të përdorimit të këtij programi pas të paktën 6 muajve.
15. Kur banesa ose objekti ku janë strehuar familjarë me ose pa autorizime nga subjektet shtetërore nuk plotëson kushtet teknike, normat e standardet dhe përbën rrezik për jetën e

banorëve, si dhe kur banorët janë familje/individë që plotësojnë kushtet sociale të parashikuara në nenin 16, gërma (c) të Ligjit nr.22/2018 “Për Strehimin Social”, përjashtimisht, banesa sociale mund të blihet në treg edhe pa zhvilluar procedurën e shpalljes publike të thirrjes për oferta. Njësia e vetëqeverisjes vendore ose EKB mbështeten financiarisht nga buxheti i shtetit, kur me të ardhurat e tyre nuk përballojnë financimin për blerjen e objektit dhe/ose investimin për përshtatjen e tij gradualisht me kushtet, normat dhe standardet në fuqi. Çmimi i blerjes negociohet midis palëve, pasi të jetë bërë një vlerësim paraprak nga njësia përgjegjëse për strehimin i gjendjes së tregut dhe i kostos së investimit për përshtatjen e banesës në raport me vlerën e një ndërtimi të ri në treg. Vendimi për blerjen merret nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose këshilli drejtues i Entit Kombëtar të Banesave vetëm nëse vlerësimi paraprak i bërë nga njësitë përkatëse përgjegjëse për strehimin tregon se kostot për blerjen e objektit dhe investimit për përshtatjen graduale do të ishin më të ulëta se sa kostot për ndërtimin e një objekti të ri.

16. Kontrata për blerjen e banesave të destinuara për t'u dhënë me qira si pjesë e fondit publik të banesave sociale bëhet me akt noterial dhe lidhet midis kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose titullarit të Entit Kombëtar të Banesave, ose personit të autorizuar prej tyre dhe, subjektit publik ose privat në rolin e shitësit. Kontrata parashikon kalimin e objektit në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Entit Kombëtar të Banesave, së bashku me pjesën në bashkëpronësi sipas dispozitave të Kodit Civil dhe ligjit nr. 10112, datë 9.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”. Njësia e vetëqeverisjes vendore/Enti Kombëtar i Banesave ushtrojnë të njejtat detyrime dhe të drejta që burojnë nga statusi si bashkëpronar.
17. Kontrata për blerjen e banesave sociale në treg, të destinuara për dhënien me qira, i dërgohet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e kalimit të së drejtës së pronësisë në favor të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Entit Kombëtar të Banesave, si pjesë e fondit publik të banesave sociale me qira.
18. Ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore, Enti Kombëtar i Banesave dhe subjektet e tjera që financojnë për zbatimin e programeve të blerjes së banesave që do të jepen me qira, për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

Kryeministri

Shtojca "A" FORMULARI I OFERTËS

Emër/Atësia/Mbiemër _____ Nr. ID _____

Adresa: _____; Numër telefoni: _____; Adresë emaili: _____

OFROJ:

_____ (numër apartamente) të cilat ndodhen në objektin (objektet) e banimit me të dhëna si më poshtë:

Objekti 1

Adresa: _____ (qyteti) _____, bashkia _____

Viti i ndërtimit _____

Është i pajisur me ashensor: PO JO

Apartamenti	Sipërfaqja ¹	Përqindja e pjesëmarrjes në bashkëpronësi ²	Struktura ³	Kati ⁴	Gjendja e apartamentit ⁵	Cmimi i ofruar ⁶	Komente/sqarime
1							
2							
3							

Bashkëlidhur:

- certifikata(t) e pronësisë;
- vërtetim, lëshuar nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, që prona nuk është e rënduar me ndonjë barrë;
- planimetrinë (planimetritë) e apartamentit

¹ Sipërfaqja e apartamentit siç jepet në certifikatën e pronësisë.

² Pjesa e pronësisë së përbashkët që i takon apartamentit siç jepet në certifikatën e pronësisë.

³ Të shënohet: G – për garsoriere; 1+1 për ap. me një dhomë dhumi dhe një ndeji; 2+1 për dy dhoma gjumi e një ndeji, e kështu me rradhë.

⁴ Numërimi i katit të fillojë nga 0, ku me 0 shënohet kati i hyrjes në objekt.

⁵ Të jepet informacion mbi probleme të mundshme me lageshtine e mureve, tarraces, dyshemese se katit perdhe, banjës, rrjedhje tubacioni uji, etj..

Vini re! Prania e problemeve teknike nuk përbën kusht përjashtimor.

⁶ Çmimi jepet në formatin Lekë për apartament.

SHTOJCA B

FORMULAR TIP INSPEKTIMI

Komisioni i inspektimit, sipas Vendimit nr. _____ date _____ të Këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore për blerjen e banesave sociale në treg, i përbërë nga:

1. _____, specialist inxhinier ndërtimi/arkitekt,
2. _____, specialist hidro/sanitar,
3. _____, specialist në fushën e higjienës/shëndetësisë

Inspektoi apartamentin e Z./Znj. _____ me adresë: qyteti _____ lagjja _____, rr. _____, pallati nr. _____, hyrja nr. _____

Gjatë inspektimit në objekt u verifikua gjendja:

- 1- në përputhshmëri me, normat dhe standardet në fuqi për banesat sociale
- 2- në përputhshmëri të pjesëshme
- 3- në papërputhshmëri

Veçanërisht është verifikuar gjendja fizike, e cila rezultoi si më poshtë:

1. Gjendja e përgjithshme e ndërtimit

1.1 Sipërfaqja e apartamentit sipas dokumentit të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës _____ m²

1.2 Zbërthim i i sipërfaqeve të ambienteve të banimit

- a- Dhomë dite _____ m²
- b- Dhomë gjumi (1) _____ m²
- c- Dhomë gjumi (2) _____ m²
- d- Dhomë gjumi (3) _____ m²
- e- Aneks gatimi _____ m²
- f- Banjë _____ m²
- g- Korridor _____ m²
- h- Depo _____ m²
- i- Ambiente të përbashkëta _____ m²

2. Gjendja fizike e apartamentit:

2.1 Muratura mbajtëse:

a. Janë bërë ndërhyrje me projekt që nuk prishin konstruksionin mbajtës;

Po Jo

b. Janë bërë ndërhyrje pa projekt, që mund të rrezikojnë qëndrueshmërinë e objektit;

2.2 Muratura ndarëse:

a. Janë bërë ndryshime të muraturës ndarëse

2.3 Suvatimi i mureve:

a. Suvatimi është në gjendje të mirë;

b. Suvatimi ka nevojë për riparime në masën _____ m2.

2.4 Shtresat:

a. Shtresat janë në gjendje të mirë;

b. Shtresat janë të dëmtuara dhe kanë nevojë për riparime në masën _____ m2.

2.5 Veshje murature banja/aneks me materjale të padepërtueshme:

a. Veshjet janë në gjendje të mirë;

b. Veshjet janë të dëmtuara dhe kanë nevojë për riparime në masën _____ m2.

2.6 Dyer dhe dritare

a. Dyert janë në gjendje të mirë;

b. Dritaret janë në gjendje të mirë;

c. Dyert janë të dëmtuara dhe kanë nevojë për t'u ndërruar _____ copë;

d. Dritaret janë të dëmtuara dhe kanë nevojë për t'u ndërruar _____ copë;

3. Gjendja teknike

3.1 sistemi hidro/sanitar

a. në gjendje të mirë

b. rrjeti paraqet defekte dhe ka nevojë për t'u riparuar me vlerë _____ lekë

3.2 rrjeti elektrik;

a. në gjendje të mirë

b. Rrjeti ka nevojë për riparime në _____ lekë

3.3 telefonia;

a. në gjendje të mirë

b. rrjeti ka nevojë për riparime në _____ lekë

3.4 ngrohja

a. sistemi i ngrohjes në gjendje të mirë

b. sistemi i ngrohjes është i dëmtuar dhe ka nevojë për _____ lekë riparime.

3.5 pajisjet hidro-sanitare të banjës;

a. pajisjet janë në gjendje të mirë

b. pajisjet nuk janë në gjendje të mirë kanë nevojë për t'u zëvendësuar

Shënim: Formulari i inspektimit, shoqërohet me relacionin teknik dhe ekonomik sipas zërave të formularit dhe konkluzioneve të inspektimit.

RELACION

PËR PROJEKTVENDIMIN

"PËR PROCEDURËN E BLERJES SË BANESAVE SOCIALE ME QIRA NË TREGUN E LIRË, QË BËHEN PJESË E FONDIT PUBLIK TË BANESAVE SOCIALE"

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Projektvendimi "Për procedurën e blerjes së banesave sociale me qira në tregun e lirë, që bëhen pjesë e fondit publik të banesave sociale" propozohet në zbatim të nenit 21, pika 3 e ligjit 22/2018, "Për strehimin social", me qëllim:

- a) të përcaktojë procedurat për blerjen e banesave sociale me qira në tregun e lirë;
- b) të sigurojë blerjen në tregun e lirë të banesave sociale me qira që plotësojnë kushtet, standardet dhe normat ligjore;
- c) të nxisë pjesëmarrjen e subjekteve private dhe konkurrencën në procesin e shitblerjes së banesave sociale me qira në tregun e lirë;
- d) të sigurojë transparencë, si dhe një trajtim të barabartë për të gjithë subjektet private në shitjen e banesave sociale me qira në tregun e lirë.

Titulli i projektvendimit reflekton vetëm pjesën që ka të bëjë me "procedurat e blerjes së banesave sociale me qira". Kjo për faktin se pjesa e parë e fjalisë së pikës 3 të nenit 21 trajtohet së bashku me nenet e tjera të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social", që ngarkojnë Këshillin e Ministrave me miratimin e "kushteve, normave dhe standardteve" që duhet të plotësojnë banesat sipas programeve të veçanta që parashikon ligji.

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 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". Projektakti është planifikuar të miratohet në katërmujorin e tretë dhe çështjet kryesore që

parashikon të rregullojë projektakti janë lidhen me procedurat për blerjen e banesave sociale me qira në tregun e lirë dhe sigurimin e blerjes në tregun e lirë të banesave sociale me qira që plotësojnë kushtet, standardet dhe normat ligjore duke synuar të nxisë pjesëmarrjen e subjekteve private dhe konkurrencën në procesin e shitblerjes së banesave sociale me qira në tregun e lirë.

Gjithashtu, projektakti plotëson kuadrin ligjor të kërkuar nga Strategjia e Strehimit Social 2016-2025 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 administrative-territoriale si dhe diktoi nevojën e një kuadri ligjor të ri.

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

Projektvendimi "Për procedurën e blerjes së banesave sociale me qira në tregun e lirë, që bëhen pjesë e fondit publik të banesave sociale" është një propozim i bazuar në ligjin nr. 22/2018, "Për strehimin social", përkatësisht në nenin 21, pika 3 të tij. Projektvendimi i vjen në ndihmë njësisë të vetëqeverisjes vendore dhe institucionit publik që, sipas nenit 72, germa "g" e ligjit, zbaton programet sociale të strehimit, në procesin e blerjes së banesave në treg, duke sqaruar procedurat që ndiqen. Me shfuqizimin e ligjit nr. 3292, datë 13.05.2004 "Për programet sociale të strehimit", shfuqizohen edhe aktet nënligjore në zbatim të tij dhe subjektet zbatuese të programeve nuk kanë procedura të përcaktuara se si të kryejnë blerjen e banesave në treg. Miratimi i këtij projektvendimi do tu vijë në ndihmë atyre duke lehtësuar dhe mundësuar sistemimin me strehim në banesa sociale për familjet më në nevojë, veçanërisht në zona urbane dhe rurale, ku tregu i banesave ka vlera të ulëta.

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 21, pika 3 të ligjit 22/2018, jemi në kushtet e plotësisht 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.

- 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 21, pika 3 të ligjit nr. 22/2018 parashikon se: "3. Kushtet, normat dhe standardet që duhet të plotësojnë banesat sociale me qira dhe procedura e blerjes së tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave." Projektvendimi reflekton pjesën që ka të bëjë me "procedurat e blerjes së banesave sociale me qira" për arsye se "kushtet, normat dhe standardet që duhet të plotësojnë banesat sociale me qira" sipas pjesës së parë të fjalisë së pikës 3 të nenit 21 të ligjit nr. 22/2018 është duke u trajtuar së bashku me nenet e tjera të këtij ligji, që ngarkojnë Këshillin e Ministrave me miratimin e "kushteve, normave dhe standardteve" që duhet të plotësojnë banesat sipas programeve që parashikon ligji nr. 22/2018.
- 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

IV. 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.

V. 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 procedurave për blerjen e banesave sociale me qira në tregun e lirë që plotësojnë kushtet, standardet dhe normat ligjore dhe të jenë me çmime sa më të ulëta, si dhe nxitjen e pjesëmarrjes së subjekteve private në procesin e shitjes së banesave sociale me qira në tregun e lirë duke respektuar rregullat e konkurrencës dhe të transparencës. Projektvendimi trajton vetëm pjesën që ka të bëjë me "procedurat e blerjes së banesave sociale me qira" dhe jo normat dhe standardet e tyre, të cilat janë trajtuar në kompleks për të gjitha programet e strehimit social të parashikuara në ligjin nr. 22/2018.

Projektvendimi është i strukturuar në 18 pika.

Pika 1 përcakton kushtet kur realizohet Blerja e banesave sociale në tregun e lirë që lidhet me faktin që çmimet e shitblerjes së banesave në treg të jenë më të ulëta se kostoja e ndërtimit të banesave të reja. Në këto raste njësia e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banesave kryejnë blerjen e banesës sociale kur kosto e ndërtimit të një banese sociale me qira, sipas kushteve, normave dhe standardeve të përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave, është më e madhe se vlera në treg e banesave me të njëjtat kushte, norma dhe standarde.

Duke qenë se në pikën 2 të projektvendimit kemi të bëjmë me raste përjashtimore të blerjes së banesave në treg, të cilat mund të ketë ndikim në buxhet, është gjykuar e nevojshme të parashikohet subjekti që miraton mundësinë e blerjes, i cili në varësi të burimit të financimit mund të jetë këshilli i njësish së vetëqeverisjes vendore, organi drejtues i institucionit publik, ose ministri përgjegjës për strehimin.

Pik 3 i referohet mënyrës së kryerjes së blerjes së banesave sociale me qira drejtpërdrejt në treg të lirë, dhe/ose nga shitja e banesave në ankandin e organizuar nga përmbaruesi gjyqësor, pasi ka mbaruar ankandi i parë, sipas procedurës dhe parashikimeve të nenit 557 të Kodit të Procedurës Civile, si dhe në plotësim të kushteve të parashikuara nga pika b) e nenit 18 të ligjit nr. 22/2018 “Për strehimin social”.

Pikat 4 dhe 5 trajtojnë standardet dhe normat që duhet të plotësojnë banesat që blihen dhe mënyrën sesi përshtaten ato kur nuk i plotësojnë këto standarde e norma apo ku ka nevojë për kushtet e veçanta që duhet të përmbushë një banesë kur ajo blihet në treg për tu përdorur për kategori që parashikohen në programin e banesave të specializuara, si pasja e një infrastrukture të përshtatur dhe të aksesueshme për të plotësuar nevojat funksionale, shëndetësore dhe të sigurisë fizike, për grupet në nevojë.

Duke qenë se një pjesë e banesave që blihen në treg janë ndërtuar pa marrë parasysh lehtësitë e lëvizjes për personat me aftësi të kufizuara, nisur edhe nga kërkesat ligjore për eliminimin e barrierave arkitektonike për PAK, pika 10 e projektvendimit parashikon ndërhyrjen me fonde publike për eliminimin e tyre, si: realizimi i rampës hyrëse në objekt; vendosja e korrimentos në shkallë dhe tualet; zgjerimi i hapësirës së derës hyrëse të apartamentit; kur është e mundur dhe në bashkëpunim me bashkëpronarët e objektit në bashkëpronësi, mund të vendoset ashensor. Përshtatja e banesave për persona me aftësi të kufizuara ose prania e problemeve teknike si lagështia, rrjedhje të tubacioneve, e të tjera të ngjashme me to, nuk përbëjnë detyrimisht arsye për refuzimin e blerjes, nëse kostot për riparimin e tyre së bashku me çmimin e ofruar për shitje, nuk tejkalojnë 10% të vlerës mesatare të shitblerjes së banesave në atë zonë dhe nëse zona ku ndodhet objekti është një nga zonat e kërkuara nga njësia e vetëqeverisjes vendore. Vlera e investimit i shtohet vlerës me të cilën është blerë banesa për llogaritjen e masës së qirasë mujore.

Pika 6 jep radhën e veprimeve që duhet të kryejnë njësia përgjegjëse për strehimin në njësinë e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banesave përpara fillimit të procedurës me shpalljen publike të ftesës për marrjen e ofertave për shitblerjen e banesave sociale. Ato formulojnë shpalljen e ftesës publike për marrjen e ofertave, përcaktojnë dokumentacionin e nevojshëm për vlerësimin e ofertave duke listuar kërkesat dhe kriteret ligjore dhe teknike, identifikojnë nevojat që rezultojnë për të përfituar nga fondi i banesave sociale me qira, numrin e familjeve/individëve të interesuar dhe numrin përkatës të anëtarëve për çdo familje dhe evidentojnë për numrin e banesave që mund të blihen dhe strukturën e tyre përkatëse në varësi të fondit që ka në dispozicion.

Nga pika 7 deri në pikën 11 në këtë vendim trajtohen procedura e shpalljes së ftesës publike për marrjen e ofertave për shitblerjen e banesave sociale. Kjo ofertë bëhet përmes publikimit për tre ditë rresht në median e shkruar dhe vizive me shikueshmërinë ose tirazhin më të lartë të botimit, në faqen e internetit të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe Entit Kombëtar të Banesave, në buletin e njoftimeve zyrtare vendore dhe Buletin e Njoftimeve Publike, si dhe në ambjente me frekuentim të lartë si postat, vendet e pagesave të energjisë elektrike, të marrjes së pensionit, etj. Njoftimi përmban: çmimin tavan për blerjen e banesës, i cili nuk duhet të jetë më i lartë se kostoja e ndërtimit në atë njësi të vetëqeverisjes vendore, e përcaktuar sipas çmimeve të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave, numrin e apartamenteve që do të blihen, strukturat e apartamenteve dhe sipërfaqjet e tyre sipas normave përkatëse të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave, vendndodhjen e dëshiruar, si dhe kushtet dhe standardet që duhet të plotësojë banesa në respektim të kushteve dhe standardeve të banesave sociale, të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave. Afati brenda të cilit priten të depozitohen ofertat për banesat sociale që mund të blihen nga tregu i lirë është 15 ditë duke filluar nga e nesërmja pas ditës së tretë të publikimit të ofertave në median e shkruar dhe vizive. Njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe Enti Kombëtar i Banesave, me shpalljen publike të ftesës për marrjen e ofertave për shitblerjen e banesave sociale, ngrenë komisionin e shqyrtimit të ofertave për administrimin e procedurës së shitblerjes. Komisioni përbëhet nga tre veta: një nënkryetar i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose një drejtor i Entit Kombëtar të Banesave në rolin e kryetarit të komisionit, një ekonomist dhe një inxhinier në rolin e anëtarit të caktuar përkatësisht nga kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave. Anëtarë të komisionit caktohen persona të cilët nuk ndodhen në kushtet e konfliktit të interesit. Në pikën 9 jepet edhe të dhënat që duhet të përmbajë oferta që hidhen sipas formatit në shtojcën "A" që i bashkëlidhet këtij vendimi. Në këto të dhëna përfshihen: adresa e objektit(ëve) ku ndodhet apartamenti(et), viti i ndërtimit të objektit, kati në të cilin ndodhet apartamenti(et), orientimi i apartamentit, sipërfaqja e apartamentit(ëve) dhe mjediseve të përbashkëta, prania e mundshme e problemeve teknike (p.sh. funksionimi i rrjetit të ujësjellësit dhe shkarkimit të ujërave të zeza, praninë e lagështirës, etj), çmimi i ofruar për shitje, të shprehur në lekë për apartament, çertifikata e pronësisë, vërtetimi i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, që prona nuk është e rënduar me ndonjë barrë dhe planimetria e apartamentit(ëve). Ofertat duhet të dorëzohen në adresën e përcaktuar në shpalljen publike të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Entit Kombëtar të Banesave, brenda afatit kohor të specifikuar në shpallje. Në orën,

vendin dhe ditën e shpallur, Komisioni i vlerësimit të ofertave fiton përfaqësuesit e ofertuesve të paraqesin ofertat e tyre në zarf të mbyllur.

Në pikat 12 dhe 13 jepet radha e veprimeve dhe e detyrave që kryen Komisioni i vlerësimit të ofertave pas hapjes së ofertave. Ai vlerëson ofertat e depozituara dhe çmimet përkatëse për çdo banesë sociale të ofruar për blerje dhe skualifikon çdo ofertë që dukshëm, bazuar në dokumentet e depozituara, nuk plotëson kushtet e termave të referencës, përzgjedh ofertën/ofertat me vlerën më të ulët të banesave, ndërmjet banesave që plotësojnë kushtet, normat dhe standardet në fuqi. Ky komision kryen, brenda 10 ditëve nga hapja e ofertave, këqyrjen e banesave sociale të ofruara për blerje, të cilat inspektohen nga inspektorë të higjienës dhe inxhinierë civilë për të parë, nëse plotësojnë kushtet dhe standardet e përcaktuara për banesat sociale që blihen në treg, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave dhe plotësojnë një formular për rezultatet e inspektimit sipas modelit të parashikuar në Shtojcën B bashkangjitur këtij vendimi. Kur konstatohen mangësi në dokumentacionin e nevojshëm të ofertave, i kërkohet ofertuesve t'i plotësojnë ato brenda 7 (shtatë) ditëve. Në vijimësi të detyrave të tij Komisioni i verifikimit të ofertave njofton me shkrim subjektin/et e përzgjedhur për t'iu blerën banesën sociale dhe shpall listën e subjekteve nga të cilët do të bëhet blerja e banesave sociale në faqen e internetit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose të Entit Kombëtar të Banesave. Në pikën 13 jepen modalitetet e njoftimit me shkrim i cili përmban emrin, adresën e subjektit, identifikimin e banesës, vendndodhjen, parcelën, sipërfaqen, çmimin për apartament dhe vlerën e kontratës dhe ftesën për të nënshkruar kontratën.

Në pikat 14 dhe 15 trajtohen disa situata që mund të krijohen rast pas rasti nga mungesa e ofertave ose raste emergjente. Kështu, kur nuk paraqitet asnjë ofertë për blerjen e banesave sociale, thirrja publike rishpallet edhe një herë. Nëse përsëri nuk ka asnjë ofertë, njësia e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banesave rifillon procedurën e vlerësimit të përdorimit të këtij programi pas të paktën 6 muajve. Në projektvendim parashikohet një procedurë përjasstimore më e përthjeshtuar për blerjen e banesave në treg që kryhet pa shpalljen e thirrjes për ofertë publike në rastin kur banesa paraqet rrezik jete për banorët dhe nuk plotëson normat e standardet e banimit për familjet/individët që plotësojnë kushtet sociale të parashikuara në nenin 16, gërma (c) të Ligjit nr.22/2018 "Për Strehimin Social". Që të shmangen mundësitë për situata abuzive parashikohet që në këtë rast çmimi i blerjes negociohet midis palëve, pasi të jetë bërë një vlerësim paraprak nga njësia përgjegjëse për strehimin i gjendjes së tregut dhe i kostos së investimit për përshtatjen e banesës në raport me vlerën e një ndërtimi të ri në treg. Vendimi për blerjen merret nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose këshilli drejtues i Entit Kombëtar të Banesave vetëm nëse vlerësimi paraprak i bërë nga njësitë përkatëse përgjegjëse për strehimin tregon se kostot për blerjen e objektit dhe investimit për përshtatjen graduale do të ishin më të ulëta se sa kostot për ndërtimin e një objekti të ri. Njësia e vetëqeverisjes vendore ose EKB mbështeten financiarisht nga buxheti i shtetit, kur me të ardhurat e tyre nuk përballojnë financimin për blerjen e objektit dhe/ose investimin për përshtatjen e tij gradualisht me kushtet, normat dhe standardet në fuqi.

Në pikat 16 deri në pikën 18 jepen rregulat për lidhjen e kontratës dhe rregjistrimin e pronësisë mbi banesën e blerë. Kontrata për blerjen e banesave të destinuara për t'u dhënë me qira si pjesë e fondit publik të banesave sociale bëhet me akt noterial dhe lidhet midis kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose titullarit të Entit Kombëtar të Banësive, ose personit të autorizuar prej tyre dhe, subjektit publik ose privat në rolin e shitësit. Kontrata parashikon kalimin e objektit në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Entit Kombëtar të Banësive, së bashku me pjesën në bashkëpronësi sipas dispozitave të Kodit Civil dhe ligjit nr. 10112, datë 9.4.2009 "Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit". Njësia e vetëqeverisjes vendore/Enti Kombëtar i Banësive ushtrojnë të njëjtat detyrime dhe të drejta që burojnë nga statusi si bashkëpronar. Kontrata për blerjen e banesave sociale në treg, të destinuara për dhënie me qira, i dërgohet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e kalimit të së drejtës së pronësisë në favor të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Entit Kombëtar të Banësive, si pjesë e fondit publik të banesave sociale me qira.

Projektakti është i shoqëruar edhe me Shtojcën "A" ku jepet modeli i Formularit të Ofertës dhe me Shtojcën B ku jepet modeli i Formularit të inspektimit të gjendjes së apartamentit(eve).

VI. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Me zbatimin e këtij projektvendimi ngarkohet ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore, Enti Kombëtar i Banësive dhe subjektet e tjera që financojnë për zbatimin e programeve të blerjes së banesave që do të jepen me qira, për zbatimin e këtij vendimi.

VII. 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 e Këshillit të Evropës, me asistencën e ekspertëve kombëtarë dhe ndërkombëtarë. Ekspertët kombëtarë u kontraktuan nga UNDP-ja në bashkëpunim me, mbështetur në procedurat e UNDP-së. Ekspertiza ndërkombëtare u ofrua nga Këshilli i Evropës.

Pranë MFE-së u ngrit grupi i punës me anëtarë nga stafi i MFE-së dhe me konsulencën e ekspertëve kombëtarë dhe ndërkombëtarë, të cilët në takime të vazhdueshme dhe periodike diskutuan lidhur me metodologjinë e punës dhe të bashkëpunimit për të vlerësuar situatën aktuale, ligjore dhe faktike të bashkëpunimit ndërinstitucional me njësitë e vetëqeverisjes vendore për marrjen e fondeve nga buxheti i shtetit. 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. Drafti i parë i projektvendimit u dorëzua në 31 Maj 2019 dhe diskutimi i tij përfundoi në Qershor 2019.

VIII. 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.

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.

PROPOZUESI

MINISTRI

Anila Denaj