

VENDIM

Nr., datë2018

"PËR PROCEDURAT E BLERJES NGA TREGU, PROCEDURAT E VLERËSIMIT DHE TË SHITJES, SI DHE KRITERET E PËRCAKTIMIT TË ÇMIMIT TË SHITJES SË TRUALLIT FAMILJEVE QË PËRFITOJNË BANESA ME KOSTO TË ULËT NË VARËSI TË NIVELIT TË TË ARDHURAVE TË TYRE"

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3 të nenit 45 të ligjit nr. 22/2018 "Per strehimin social", me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Blerja e banesave me kosto të ulët në tregun e lirë mund të kryhet nga:
 - a. vetë individët/familjet në tregun e lirë, të cilët më pas financohen për të siguruar shlyerjen e çmimit të blerjes së banesave me kosto të ulët nëpërmjet përfitimit nga programi i subvencionimit të kredisë;
 - b. njësitë e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banesave, me pjesëmarrjen e përfituesve të programit të banesave me kosto të ulët, kur çmimi i tyre në treg është më i ulët se kostoja e ndërtimit të banesave nga shteti dhe/ose njësitë e vetëqeverisjes vendore.
2. 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.
3. Me disponimin e fondeve për blerjen e banesave me kosto të ulët në treg, subjekti që zbaton programin e banesave me kosto të ulët përcakton numrin dhe strukturën e banesave që mund të blihen për llogari të familjeve/individëve përfitues nga ky program.
4. Njësia përgjegjëse për strehimin në njësinë e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banesave përpara fillimit të procedurës me shpalljen e ftesës publike 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 përfitur nga programi i banesave me kosto të ulët, numrin e familjeve/individëve të interesuar dhe numrin përkatës të anëtarëve për çdo familje;
 - ç. evidenton për numrin e banesave që mund të blihen dhe strukturën e tyre përkatëse në varësi të fondit që ka në dispozicion.
5. Shpallja e ftesës publike 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 Banësive, në buletin e njoftimeve zyrtare vendore dhe Buletin e Njoftimeve Publike, si dhe në ambiente 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.
6. 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.
7. Me shpalljen e njoftimit, me urdhër të kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose të titullarit të EKB ngrihet Komisioni i shqyrtimit të ofertave i cili përbëhet nga tre veta: një nënkryetar i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose një drejtor i Entit Kombëtar të Banësive në rolin e kryetarit të komisionit, një ekonomist dhe një inxhinier ndërtimi ose arkitekt në rolin e anëtarit të caktuar përkatësisht nga kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banësive. Anëtarë të komisionit caktohen persona të cilët nuk ndodhet në kushtet e konfliktit të interesit.
8. Ofertat e depozituara duhet të përmbajnë:
- a. Informacionin sipas formatit në shtojcën “A” që i bashkëlidhet këtij vendimi që 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,
 - v. sipërfaqen e apartamentit(ëve) dhe mjediseve të përbashkëta,

- vi. praninë e problemeve teknike, të tilla si: funksionimi i rrjetit të ujësjellësit dhe shkarkimit të ujërave të zeza, praninë e lagështirës, e të tjera të ngjashme me to;
 - vii. çmimin e ofruar për shitje, të shprehur në lekë, për apartament;
- b. planimetrinë e aparatmentit(eve);
 - c. certifikatën e pronësisë;
 - ç. vërtetim, lëshuar nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, për të vërtetuar se prona nuk është e rënduar me ndonjë barrë.
9. Subjektet e përzgjedhur mund të angazhohen vetë për gjetjen e banesës me kosto të ulët për të siguruar sa më shumë përputhjen e koston më të ulët për ta dhe vendodhjen e preferuar prej tyre.
10. Me mbarimin e afatit të parashikuar në pikën 6 të këtij vendimi, Komisioni i vlerësimit të ofertave hap ofertat ekonomike në prani të ofertuesve dhe subjekteve të përzgjedhur për tu trajtuar dhe bën renditjen e subjekteve. Me hapjen e ofertave, Komisioni i vlerësimit të ofertave ushtron këto detyra:
- a. vlerëson ofertat e depozituara, çmimet përkatëse për çdo banesë sociale të ofruar për blerje, si dhe nga pikëpamja teknike nëse oferta është në përputhje me normat, kushtet dhe standardet e kërkuara, duke skualifikuar çdo ofertë që dukshëm, bazuar në dokumentet e depozituara, nuk plotëson kushtet e përcaktuara në ftesën për ofertë. Kur konstatohen mangësi në dokumentacionin e nevojshëm të ofertave, i kërkohet ofertuesve t'i plotësojnë ato brenda 7 (shtatë) ditëve;
 - 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.
 - 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 Banësive.
11. 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.
12. Në çmimin e shitjes së banesës me kosto të ulët që është blerë në treg, përfshihen:

- a. Vlera e apartamentit të blerë sipas kontratës së shitblerjes;
 - b. Shpenzimet noteriale, ato të regjistrimit të pronës dhe pagesën e taksave dhe tatimeve sipas rastit;
 - c. Shpenzime administrative, të cilat në rastin e EKB janë 4% e vlerës së apartamentit të blerë sipas germës (a) të kësaj pike, ndërsa në rastin e njësisë të vetëqeverisjes vendore miratohen me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Shpenzimet administrative mbulojnë kostot e punës së kryer nga personeli i subjektit që zbaton programin për blerjen dhe shitjen e banesës me kosto të ulët.
13. Kur banesat me kosto të ulët janë siguruar përmes ndërtimit, në përlllogaritjen e çmimit të shitjes së tyre përfshihen:
- a. kostoja e ndërtimit të banesës ku përfshihen: vlera e investuar për ndërtimin e saj, kostot për mbikqyrjen dhe për kolaudimin, kostot e projektit, kostot e marrjes së lejeve përkatëse për ndërtim;
 - b. çmimi i truallit, i cili përcaktohet sipas vendimit të qeverisë për efekt kompensimi të pronave;
 - c. shpenzimet e regjistrimit për kalimin e së drejtës së pronësisë në favor të përfituesit në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, shpenzimet noteriale dhe çdo shpenzim i kryer për pagesën e taksave dhe tatimeve;
 - ç. shpenzimet administrative, të cilat në rastin e objekteve të ndërtuara nga EKB llogariten 4% e kostos së ndërtimit sipas germës (a) të kësaj pike.
14. Në rastin kur banesat me kosto të ulët janë siguruar nëpërmjet ndërtimeve të reja me financime nga të ardhurat e veta të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose nga buxheti i shtetit, në çmimin e shitjes së banesës me kosto të ulët nuk përfshihen kostot e investimit për lidhjen e banesës me infrastrukturën ekzistuese, për furnizimin e banesës me rrjetin kryesor të ujësjellësit, kanalizimeve, furnizimit me energji e shërbim telefonie.
15. Trualli funksional i banesës shitet si pjesë përbërëse dhe e pandarë me banesën. Me truall funksional, kur nuk është specifikuar ndryshe në lejen e ndërtimit dhe/ose në kontratën e shit-blerjes së banesës me kosto të ulët, kuptohet sipërfaqja e truallit nën objekt, plus 1m trotuar rreth objektit.
16. Me qëllim arritjen e nivelit të kësteve të përballueshme sipas përcaktimeve të nenit 3 të ligjit nr. 22/2018 për familjet me të ardhura të ulëta e shumë të ulëta, sipas përcaktimeve të nenit 2, pika 45, germat (b) e (c), këshilli i vetëqeverisjes vendore mund të vendosë mospërfshirjen ose uljen e njërit, ose kombinimin e kostove të mëposhtme:
- a. për marrjen e lejeve,
 - b. taksën e ndikimit në infrastrukturë,
 - c. taksa a tarifa që janë kompetencë e keshillit të vetëqeverisjes vendore,

- ç. çmimi truallit pronë shtetërore, mbi të cilin është ndërtuar banesa me kosto të ulët.
17. Përjashtimisht, kur banesat me kosto të ulët janë siguruar nëpërmjet ndërtimeve të reja me financime nga të ardhurat e veta të EKB dhe, kur investimet për zërat e përmendur në pikën 13 të këtij vendimi janë realizuar nga të ardhurat e veta të EKB, këto kosto përfshihen në çmimin e shitjes, nëse nuk janë marrë përsipër nga njësia e vetëqeverisjes vendore në marrëveshjen që nënshkruhet mes tyre.
18. Njësia e vetëqeverisjes vendore, për transparencë, fillimisht përcakton koston reale që rezulton sipas pikave 12 dhe 13 dhe krahas saj vendos çmimin pas uljeve që janë bërë me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Ulja e çmimit të shitjes së truallit është individuale për çdo familje, në përputhje me nivelin e të ardhurave dhe aftësinë për të përballuar. Në rastet kur familja/individit nuk përballon dot kostot për blerjen e një banese me kosto të ulët edhe pas uljeve sipas pikës 16, atëherë ajo kalon në një program tjetër strehimi.
19. Shitja e banesës me kosto të ulët mund të bëhet në format e mëposhtme:
- me shitje me pagesë të menjëhershme nga blerësi, nëse ka një marrëveshje kreditimi të lehtësuar me bankat e nivelit të dytë, interesat e të cilave subvencionohen nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose buxheti i shtetit;
 - me shlyerje ndaj njësisë së vetëqeverisjes vendore ose EKB, me këste të përballueshme, sipas përcaktimeve në nenin 3 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social" dhe me interes jo më të lartë se 3%. Kthimi i investimit në këtë rast sigurohet nëpërmjet vendosjes së barrës hipotekore që vihet mbi banesën deri në shlyerjen e plotë të vlerës kontraktuale.
20. Kalimi i pronësisë bëhet me kontratë shitje të lidhur me akt noterial në formën e shitjes me rezervë pronësie sipas dispozitave të Kodit Civil.
21. Kontrata për shitblerjen e banesave me kosto të ulët, i dërgohet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e kalimit të së drejtës së pronësisë me rezervë pronësie në favor të përfituesit. Pronësia mbi banesën me kosto të ulët i kalon familjes/individit blerës, kur blerja është kryer prej saj/tij pas shyerjes së kështit të fundit të çmimit të shitjes.
22. Verifikimi i nivelit të të ardhurave bëhet në përputhje me Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 384, datë 12.6.2019 "Për përcaktimin e dokumentacionit për të përfituar strehim sipas çdo programi social të strehimit dhe të afateve e të procedurave të miratimit nga organet e vetëqeverisjes vendore".

23. Nëse gjatë periudhës së shlyerjes së vlerës së banesës me kosto të ulët familja, për shkaqe ekonomike nuk mund të vazhdojë më pagesën e kësteve mujore, njofton menjëherë njësinë e vetëqeverisjes vendore, EKB dhe/ose institucionin financiar me të cilin është kontraktuar marrja e kredisë për blerjen e banesës. Në rastin kur kontrata për shlyerjen e vlerës së banesës është lidhur mes përfituesit dhe njësisë së vetëqeverisjes vendor, banesa mund të kalojë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, dhe familja kalon me kontratë qiraje sociale me njësinë e vetëqeverisjes vendore. Në rastin kur familja/ individit ka marrë një kredi nga një bankë e nivelit të dytë, me të cilën ka një marrëveshje për subvencionimin e interesave nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose buxheti i shtetit, veprohet sipas parashikimeve të VKM Nr. 453, datë 3.7.2019 “Për masën e subvencionit të interesave të kredisë dhe procedurën e dhënies së tij për familjet që përfitojnë banesë me kosto të ulët, me kredi të lehtësuara nga shteti”.
24. Ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore, Enti Kombëtar i Banesave, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

Kryeministri

Edi Rama

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

Bashkëlidhur:

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							

a) çertifikata(t) e pronësisë;

b) vërtetim, lëshuar nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, që prona nuk është e rënduar me ndonjë barrë;

c) planimetrinë (planimetritë) e apartamentit.

¹ Sipërfaqja e apartamentit siç jepet në çertifikatën e pronësisë.² Pjesa e pronësisë së përbashkët që i takon apartamentit siç jepet në çertifikatën e pronësisë.³ Të shënohet: G – për garsoniere; 1+1 për ap. me një dhomë dhumi dhe një ndejtje; 2+1 për dy dhoma gjumi e një ndejtje, e kështu me rradhë.⁴ Numërimi i katit të fillorë nga 0, ku me 0 shënohet kati i hyrjes në objekt.⁵ Të jepet informacion mbi probleme të mundshme me lageshtinë e mureve, terraces, dyshemese se katit perdhje, 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
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

2.2 Muratura ndarëse:

a. Janë bërë ndryshime të muraturës ndarëse

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

2.3 Suvatimi i mureve:

a. Suvatimi është në gjendje të mirë;

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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

2.4 Shtresat:

a. Shtresat janë në gjendje të mirë;

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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;

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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;

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

b. Dritaret janë në gjendje të mirë;

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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

3.2 rrjeti elektrik;

a. në gjendje të mirë

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

b. Rrjeti ka nevojë për riparime në _____ lekë

3.3 telefonia;

a. në gjendje të mirë

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------

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 PROCEDURAT E BLERJES NGA TREGU, PROCEDURAT E VLERËSIMIT DHE TË SHITJES, SI DHE KRITERET E PËRCAKTIMIT TË ÇMIMIT TË SHITJES SË TRUALLIT FAMILJEVE QË PËRFITOJNË BANESA ME KOSTO TË ULËT NË VARËSI TË NIVELIT TË TË ARDHURAVE TË TYRE"

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Projektvendimi "Për procedurat e blerjes nga tregu, procedurat e vlerësimit dhe të shitjes, si dhe kriteret e përcaktimit të çmimit të shitjes së truallit familjeve që përfitojnë banesa me kosto të ulët në varësi të nivelit të të ardhurave të tyre", propozohet në zbatim të nenit 45, pika 3 të ligjit nr. 22/2018, "Për strehimin social", me qëllim evidentimin e rasteve dhe përcaktimin e procedurës së blerjes nga tregu të banesave me kosto të ulët nga individët, përcaktimin e kriterëve të shitjes së truallit familjeve/individëve që përfitojnë banesa me kosto të ulët dhe përcaktimin e procedurave të vlerësimit dhe të shitjes së banesave sociale me kosto të ulët të blera ose ndërtuara nga njësitë e vetëqeverisjes vendore ose nga institucionet shtetërore. 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 45 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 standardeve" 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", në pikën me titull "Për procedurat e blerjes nga tregu, procedurat e vlerësimit dhe të shitjes, si dhe kriteret e përcaktimit të çmimit të shitjes së truallit familjeve që përfitojnë banesa me kosto të ulët në varësi të nivelit të të ardhurave të tyre". Projektakti është planifikuar të miratohet në katërmujorin e tretë dhe çështjet kryesore që parashikon të rregullojë projektakti lidhen me përcaktimin e procedurës së blerjes nga tregu të banesave me kosto të ulët nga individët, të

kritereve të shitjes së truallit familjeve/individëve që përfitojnë banesa me kosto të ulët, përcaktimin e procedurave të vlerësimit dhe të shitjes së banesave sociale me kosto të ulët të blera ose ndërtuara nga njësitë e vetëqeverisjes vendore ose nga institucionet shtetërore, përcaktimin e mënyrave të inspektimit të banesave që blihen, mënyrës së llogaritjes së çmimit dhe kriteret e përcaktimit të tij, si për objektet, ashtu edhe për truallin, si dhe evidenton e rastet dhe subjektet që blejnë, shesin e ndërtojnë banesa sociale me kosto të ulët. Po ashtu, projektvendimi përcakton edhe mënyrën e shlyerjes së detyrimeve që lindin nga shitblerja, si dhe të kalimit të pronësisë.

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

Projektvendimi "Për procedurat e blerjes nga tregu, procedurat e vlerësimit dhe të shitjes, si dhe kriteret e përcaktimit të çmimit të shitjes së truallit familjeve që përfitojnë banesa me kosto të ulët në varësi të nivelit të të ardhurave të tyre" është një propozim i bazuar në ligjin nr. 22/2018, "Për strehimin social", përkatësisht në nenin 45, pika 3 të tij. Efektet e pritshme të këtij projektvendimi janë të lidhura me politikën sociale të shtetit shqiptar dhe synon përcaktimin e procedurës së blerjes nga tregu të banesave me kosto të ulët nga individët, përcaktimin e kritereve të shitjes së truallit familjeve/individëve që përfitojnë banesa me kosto të ulët, përcaktimin e procedurave të vlerësimit dhe të shitjes së banesave sociale me kosto të ulët të blera ose ndërtuara nga njësitë e vetëqeverisjes vendore ose nga institucionet shtetërore, mënyrat e inspektimit të banesave që blihen, mënyrën e llogaritjes së çmimit dhe kriteret e përcaktimit të tij, si për objektet, ashtu edhe për truallin, si dhe evidentimin e rasteve dhe subjekteve që blejnë, shesin e ndërtojnë banesa sociale me kosto të ulët, mënyrën e shlyerjes së detyrimeve që lindin nga shitblerja, si dhe të kalimit të pronësisë.

Projektvendimi synon të qartësojë rastet e blerjes së banesave me kosto të ulët nga individët/familjet, të blerjes, shitjes ose ndërtimit të tyre nga njësitë e vetëqeverisjes vendore ose institucioni publik i strehimit me qëllim shitjen e tyre për përfituesit e këtyre banesave.

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 është propozuar nga një organ kushtetues (Ministri i Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë) përpara një organi kushtetues (Këshilli i Ministrave), i cili ka kompetencën të

miratojë këtë akt (neni 100 i Kushtetutës). Akti i propozuar ka si pasojë juridike përcaktimin e procedurave të administrimit dhe mirëmbajtjes së strehëve të përkohshme të nevojshme për grupe të shoqërisë që gjenden në një situatë të një nevoje të papritur për strehim dhe të qartësojë kompetencat e subjekteve përgjegjëse dhe bashkëpunimin ndërmjet tyre me qëllim administrimit dhe mirëmbajtjen e strehëve të përkohëshme.

Bazuar në nenin 45, pika 3 të ligjit nr. 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 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 edhe modalitetet që duhet të plotësojë akti sa i takon qëllimit të propozimit. Konkretisht, neni 45, pika 3 e ligjit nr. 22/2018 parashikon se: "Normat dhe standardet e banesave me kosto të ulët, procedurat e blerjes nga tregu, procedurat e vlerësimit dhe të shitjes, si dhe kriteret e përcaktimit të çmimit të shitjes së truallit familjeve që përfitojnë banesa me kosto të ulët konkrete në varësi të nivelit të të ardhurave të tyre, miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave." 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. 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 45 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 standardëve" që duhet të plotësojnë banesat sipas programeve që parashikon ligji nr. 22/2018.
- c) *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 BE-së.

V. 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, me qëllim përcaktimin e procedurave të blerjes së banesave me kosto të ulët nga tregu, me procedurën e vlerësimit dhe të shitjes së banesave me kosto të ulët, me kriteret e përcaktimit të çmimit të shitjes së truallit familjeve që përfitojnë banesa me kosto të ulët konkrete në varësi të nivelit të të ardhurave të tyre.

Projektvendimi është i strukturuar në 24 pika. Në pikën 1 përcaktohen subjektet që mund të kryejnë blerje të banesave sociale nga tregu duke parashikuar se blerja e banesave sociale në tregun e lirë mund të kryhet nga individët/familjet në tregun e lirë, të cilët më pas financohen për të siguruar shlyerjen e çmimit të blerjes së banesave me kosto të ulët nëpërmjet përfitimit nga programi i subvencionimit të kredisë, ose mund të kryhet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore ose Entin Kombëtar të Banësive, me pjesëmarrjen e përfituesve të programit të banësive me kosto të ulët, kur çmimi i tyre në treg është më i ulët ose i barabartë me koston e ndërtimit të banësive nga shteti dhe/ose njësitë e vetëqeverisjes vendore.

Në pikën 2 sqarohet se procedurat e parashikuara nga neni 45, pika 3 trajtohen në këtë vendim, ndërsa normat, standardet dhe kushtet që duhet të plotësojnë banesat që blihen për t'iu shtuar fondit të banësive sociale me qira do të jenë të parashikuara në vendimin që përcakton kushtet, normat dhe standardet e banësive sociale në programet përkatëse të strehimit.

Në vijim të vendimit nga pika 3 deri në pikën 6 jepen veprimet dhe detyrat e njërive të vetë qeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banësive për të kryer blerjen e banësive sociale në treg, që nga momenti i disponimit të fondeve për blerjen e tyre e deri tek inspektimi i banësive për verifikimin e plotësimin të normave dhe standardeve të banimit. Njësia përgjegjëse për strehimin në njësinë e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banësive përpara fillimit të procedurës me shpalljen publike të ftesës për marrjen e ofertave për shitblerjen e banësive sociale formulon shpalljen e ftesës publike për marrjen e ofertave, përcakton dokumentacionin e nevojshëm për vlerësimin e ofertave duke listuar kërkesat dhe kriteret ligjore dhe teknike, identifikon nevojat që rezultojnë për të përfituar nga fondi i banësive sociale me qira, numrin e familjeve/individëve të interesuar dhe numrin përkatës të anëtarëve për cdo familje dhe evidenton për numrin e banësive që mund të blihen dhe strukturën e tyre përkatëse në varësi të fondit që ka në dispozicion. Në vijim bëhet shpallja e ftesës për marrjen e ofertave për shitblerjen e banësive sociale 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 Banësive, në buletin dhe njoftimeve zyrtare vendore dhe Buletin dhe Njoftimeve Publike, si dhe në ambjente me frekuentim të lartë si postat, vendet e pagesave të energjisë elektrike, të marrjes së pensionit, etj. Në pikën 5 evidentohet informacioni që përmban njoftimi për shpalljen publike. 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, 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. Pika 6 përcakton afatin 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.

Në pikën 7 trajtohen veprimet vijuese procedurale me ngritjen e Komisionit të shqyrtimit të ofertave i cili 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 ndërtimi ose arkitekt 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 ndodhet në kushtet e konfliktit të interesit. Ky komision ngrihet me urdhër të kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose të titullarit të EKB.

Pika 8 trajton specifikimin e të dhënave dhe dokumentave që duhet të jenë pjesë e ofertës dhe bashkangjitur me të, të tilla si: adresën ku ndodhet apartamenti, vitin e ndërtimit të objektit, katin në të cilin ndodhet, orientimin, sipërfaqen, planimetrinë e aparatmentit, praninë e problemeve teknike, të tilla si: funksionimi i rrjetit të ujësjellësit dhe shkarkimit të ujërave të zeza, praninë e lagështirës, e të tjera të ngjashme me to, çmimin e ofruar për shitje, të shprehur në lekë, për apartament dhe çertifikatën e pronësisë shoqëruar me kartelën e pasurisë, lëshuar nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, për të vërtetuar se prona nuk është e rënduar me ndonjë barrë.

Pika 9 sanksionon rregullin se subjektet e përzgjedhur mund të angazhohen vetë për gjetjen e banesës me kosto të ulët për të siguruar sa më shumë përputhjen e kostos më të ulët për ta dhe vendodhjen e preferuar prej tyre.

Në pikat 10 dhe 11 vijon shpjegimi i procedurës pas hapjes së ofertave. Me mbarimin e afatit të marrjes së ofertave, Komisioni i vlerësimit të ofertave hap ofertat ekonomike në prani të ofertuesve dhe subjekteve të përzgjedhur për tu trajtuar dhe bën renditjen e subjekteve. Me hapjen e ofertave, Komisioni i vlerësimit të ofertave vlerëson ofertat e depozituara, çmimet përkatëse për çdo banesë sociale të ofruar për blerje, si dhe nga pikëpamja teknike nëse oferta është në përputhje me normat, kushtet dhe standardet e kërkuara, duke skualifikuar çdo ofertë që dukshëm, bazuar në dokumentet e depozituara, nuk plotëson kushtet e përcaktuara në ftesën për ofertë. Kur konstatohen mangësi në dokumentacionin e nevojshëm të ofertave, i kërkohet ofertuesve t'i plotësojnë ato brenda 7 (shtatë) ditëve. Komisioni përzgjedh ofertën/ofertat me vlerën më të ulët të banesave, ndërmjet banesave që plotësojnë kushtet, normat dhe standardet në fuqi. Në vijim Komisioni kryen, brenda 10 ditëve nga hapja e ofertave, kqyrjen 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, 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 pikat 12 deri në 14 trajtohet mënyra e përllogaritjes së çmimit të shitjes së banesës me kosto të ulët, të blera në treg, ose të siguruara përmes ndërtimit. Për banesën që është blerë në treg, përllogaritet: vlera e apartamentit të blerë sipas kontratës së shitblerjes, shpenzimet noteriale, ato të regjistrimit të pronës dhe pagesa e taksave dhe tatimeve, sipas rastit dhe shpenzimet administrative, të cilat në rastin e EKB janë 4% e vlerës së apartamentit të blerë, ndërsa në rastin e njësive të vetëqeverisjes vendore miratohen me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Shpenzimet administrative mbulojnë kostot e punës së kryer nga personeli i subjektit që zbaton programin për blerjen dhe shitjen e banesës me kosto të ulët. Kur banesat me kosto të ulët janë siguruar përmes ndërtimit, në përllogaritjen e çmimit të shitjes së tyre përfshihen: kostoja e ndërtimit, vlera e investuar për ndërtimin e saj, kostot për mbikqyrjen, kolaudimin, projektin, kostot e marrjes së lejeve për ndërtim, çmimi i truallit, shpenzimet e regjistrimit për kalimin e pronësisë, shpenzimet noteriale dhe çdo shpenzim i kryer për pagesën e taksave dhe tatimeve dhe shpenzimet administrative, të cilat në rastin e objekteve të ndërtuara nga EKB llogariten 4% e kostos së ndërtimit. Në pikën 14 me qëllim lehtësimin e kostove ekonomike që duhet të paguajnë blerësit, parashikohet se kur banesat me kosto të ulët janë siguruar nëpërmjet ndërtimeve të reja me financime nga të ardhurat e veta të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose nga buxheti i shtetit, në çmimin e shitjes së banesës me kosto të ulët nuk përfshihen kostot e investimit për lidhjen e banesës me infrastrukturën ekzistuese, për furnizimin e banesës me rrjetin kryesor të ujësjellësit, kanalizimeve, furnizimit me energji e shërbim telefonie.

Në pikën 15 specifikohet statusi juridik i truallit nën objekt/banesë dhe trualli funksional rreth saj. Trualli funksional i banesës shitet si pjesë përbërëse dhe e pandarë me banesën. Në projekt vendim jepet edhe sqarimi për konceptin "truall funksional" që është sipërfaqja e truallit nën objekt, plus 1m trotuar rreth objektit, përvec rasteve kur nuk është specifikuar ndryshe në lejen e ndërtimit dhe/ose në kontratën e shit-blerjes së banesës me kosto të ulët.

Në pikat 16 dhe 17 trajtohen dy situata përjashtimore që lidhen me familjet me të ardhura të ulëta e shumë të ulëta dhe kur banesat sigurohen me financime të vetë EKB me qëllim që të lehtësohet pagesa nga ana e këtyrre familjeve me qëllim arritjen e nivelit të kësteve të përballueshme për to. Në këto raste parashikohet që këshilli i vetëqeverisjes vendore mund të vendosë mospërfshirjen ose uljen e njërit, ose kombinimin e kostove për marrjen e lejeve, taksën e ndikimit në infrastrukture, taksave ose tarifave që janë kompetencë e këshillit të vetëqeverisjes vendore, për çmimin e truallit pronë shtetërore, mbi të cilin është ndërtuar banesa me kosto të ulët. Një përjashtimin tjetër parashikohet kur banesat me kosto të ulët janë siguruar nëpërmjet ndërtimeve të reja me financime nga të ardhurat e veta të EKB dhe, kur investimet janë realizuar nga të ardhurat e veta të EKB. Në këtë rast këto kosto përfshihen në çmimin e shitjes, nëse nuk janë marrë përsiper nga njësia e vetëqeverisjes vendore në marrëveshjen që nënshkruhet mes tyre.

Në vijim pika 18 në zbatim të parimit të transparencës, parashikon se njësitë e vetëqeverisjes vendore, fillimisht përcakton koston reale që rezulton dhe krahas saj vendos çmimin pas uljeve që janë bërë me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Ulja e çmimit të shitjes së truallit është individuale për çdo familje, në përputhje me nivelin e të ardhurave dhe aftësinë për të përballuar.

Pika 19 trajton format e pagimit të çmimit të shitjes së banesës. Shitja e banesës me kosto të ulët me shitje me pagesë të menjëhershme nga blerësi, nëse ka një marrëveshje kreditimi të lehtësuar me bankat e nivelit të dytë ose me shlyerje ndaj njësisë së vetëqeverisjes vendore ose EKB, me këste të përballueshme dhe me interes jo më të lartë se 3%. Kthimi i investimit në këtë rast sigurohet nëpërmjet vendosjes së barrës hipotekore që vihet mbi banesën deri në shlyerjen e plotë të vlerës kontraktuale.

Pikat 20 deri në 23 japin ecurinë e veprimeve për kalimin e pronësisë së banesës së blerë me kontratën e shitjes të lidhur me akt noterial në formën e shitjes me rezervë pronësie sipas dispozitave të Kodit Civil. Kontrata për shitblerjen e banesave me kosto të ulët, i dërgohet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e kalimit të së drejtës së pronësisë me rezervë pronësie në favor të përfituesit. Pronësia mbi banesën me kosto të ulët i kalon familjes/individit blerës, kur blerja është kryer prej saj/tij pas shlyerjes së këstit të fundit të çmimit të shitjes. Projektvendimi parashikon edhe situatën kur gjatë periudhës së shlyerjes së vlerës së banesës me kosto të ulët familja, për shkaqe ekonomike nuk mund të vazhdojë më pagesën e kësteve mujore. Në këto raste kur kontrata për shlyerjen e vlerës së banesës është lidhur mes përfituesit dhe njësisë së vetëqeverisjes vendor, banesa mund të kalojë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, dhe familja kalon me kontratë qiraje sociale me njësinë e vetëqeverisjes vendore. Në rastin kur familja/ individi ka marrë një kredi nga një bankë e nivelit të dytë, me të cilën ka një marrëveshje për subvencionimin e interesave nga njësitë e vetëqeverisjes vendor ose buxheti i shtetit, vepron sipas parashikimeve të VKM Nr. 453, datë 3.7.2019 "Për masën e subvencionit të interesave të kredisë dhe procedurën e dhënies së tij për familjet që përfitojnë banesë me kosto të ulët, me kredi të lehtësuara nga shteti". Verifikimi i nivelit të të ardhurave bëhet në përputhje me Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 384, datë 12.6.2019 "Për përcaktimin e dokumentacionit për të përfituar strehim sipas çdo programi social të strehimit dhe të afateve e të procedurave të miratimit nga organet e vetëqeverisjes vendore".

Ky vendim shoqërohet me Shtojcën A, ku jepet modeli i Formularit të ofertës dhe me Shtojcën B, ku jepet modeli i Formularit të inspektimit të banesës që blihet.

VI. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Me zbatimin e këtij projektvendimi, sipas pikës 24 të projektvendimit, ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore, Enti Kombëtar i Banesave, Agjencia Shtetërore të Kadastrës dhe institucionet publike që financojnë për zbatimin e programeve të blerjes së banesave me kosto të ulët.

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 ndërinstytucional 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 Korrik 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. Specifikisht për këtë akt nuk mbarten kosto financiare shtesë.

Lidhur me kostot institucionale, projektvendimi kërkon përcatim të strukturës përgjegjëse për strehimin në njësitë e vetëqeverisjes vendore, e cila do të angazhohet me realizimin e administrimit dhe mirëmbajtjes apo mbikqyrjen e këtij procesi për strehët e përkoshme.

PROPOZUESI

MINISTRI

RELACION

PËR PROJEKTVENDIMIN

PËR PROCEDURAT E ADMINISTRIMIT DHE MIRËMBAJTJES SË STREHËVE TË PËRKOSSHME, KOMPETENCAT E SUBJEKTEVE PËRGJEGJËSE DHE BASHKËPUNIMI NDËRMJET TYRE

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Projektvendimi "Për procedurat e administrimit dhe mirëmbajtjes së strehëve të përkohshme, kompetencat e subjekteve përgjegjëse dhe bashkëpunimi ndërmjet tyre" propozohet në zbatim të nenit 57, pika 2 dhe 4 e ligjit 22/2018, "Për strehimin social", me qëllim që të përcaktojë:

- a) kompetencat e subjekteve përgjegjëse për strehët e përkohshme;
- b) mënyrën e bashkëpunimit ndërmjet subjekteve përgjegjëse për strehët e përkohshme;
- c) procedurat e administrimit dhe mirëmbajtjes së strehëve të përkohshme.

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", me titull "Për procedurat që lidhen me administrimin dhe mirëmbajtjen e strehave të përkohshme, kompetencat e subjekteve përgjegjëse dhe bashkëpunimi ndërmjet tyre". Projektakti është planifikuar të miratohet në katërmujorin e tretë dhe çështjet kryesore që parashikon të rregullojë projektakti janë përcaktimi i procedurave që lidhen me administrimin dhe mirëmbajtjen e strehave të përkohshme, kompetencat e subjekteve përgjegjëse dhe bashkëpunimi ndërmjet tyre.

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 procedurat e administrimit dhe mirëmbajtjes së strehëve të përkohshme, kompetencat e subjekteve përgjegjëse dhe bashkëpunimi ndërmjet tyre" është një propozim i bazuar në ligjin nr. 22/2018, "Për strehimin social", përkatësisht në nenin 57, pika 2 dhe 4 të tij. Projektvendimi i vjen në ndihmë njësisive të vetëqeverisjes vendore dhe subjekteve të tjera të cilat përcaktohen si subjekte që mund të mirëmbajnë dhe administrojnë strehët e përkohshme, duke sqaruar aspekte procedurale të mirëmbajtjes dhe administrimit por edhe bashkëpunimit mes tyre. 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 ofrimin e rregullave të nevojshme për dhënie të mbështetjes së nevojshme për grupe të caktuara në nevojë të shoqërisë. Konkretisht ky projektakt plotëson kuadrin e nevojshëm për administrimin e strehëve të përkohshme të cilat janë një nga programet e stehimit social që ofrohen siaps ligjit në vendin tonë.

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 57, pikat 2 dhe 4 të ligjit 22/2018, jemi në kushtet e plotësimin 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 57, pikat 2 dhe 4 të ligjit nr. 22/2018 parashikojnë: "2.[p]ërcaktimi i institucioneve publike që administrojnë strehët, i kriterëve, procedurave dhe kapaciteteve të mjaftueshme për të menaxhuar çështjet sociale, financiare e teknike bëhet me vendim të Këshillit të Ministrave" dhe

“4.[p]rocedurat që lidhen me administrimin dhe mirëmbajtjen e strehëve të përkohshme, kompetencat e subjekteve përgjegjëse dhe bashkëpunimi ndërmjet tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.” Të dyja këto çështje adresohen sa në titull aq edhe në përmbajtjen e projektaktit dhe shterohen si të tilla në të. Aspekte të lidhura me normat, kushtet dhe standardet e strehimit në strehët e përkohshme, të cilat rregullohen me akte të tjera nënligjore sipas ligjit nr. 22/2018 ‘Për strehimin social’, plotësojnë më tej kuadrin e nevojshëm për administrimin e strehëve të përkohshme.

- 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, etj.

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 e kompetencave të subjekteve përgjegjëse për strehët e përkohshme, mënyrën e bashkëpunimit ndërmjet subjekteve përgjegjëse për strehët e përkohshme, si dhe procedurat e administrimit dhe mirëmbajtjes së strehëve të përkohshme.

Projektvendimi është i strukturuar në 17 pika.

Pika 1 përcakton qëllimet e projektvendimit, ndërsa pika 2 qartëson se administrimi i strehave të përkohshme mund të kryhet sa nga njësitë e vetëqeverisjes vendore aq edhe nga subjekte të tjera si

ndërmarrje dhe/ose agjenci në varësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore; apo edhe subjekte privatë përmes një kontrate në kuadrin e partneritetit publik-privat të lidhur me ta për këtë qëllim.

Pika 3 cakton se struktura përgjegjëse për strehimin në njësinë e vetëqeverisjes vendore është përgjegjëse për mbikqyrjen e mirëmbajtjes së strehëve të përkohshme duke ngarkuar kështu në çdo rast një strukturë institucionale qeverisëse me mbajtjen e përgjegjësisë së garantimit të standardeve të strehëve të përkohshme.

Projektvendimi vijon në pikat 4, 5 dhe 6 me qartësimin e aspekteve kyçe që administrimi i strehave përfshin, duke përfshirë në të sa punimet e mirëmbajtjes, aq edhe kujdesin social dhe shëndetësor, kushtet dhe mjedisin e përshtatshëm për banim që duhet të respektojnë strehët e përkohshme përfshirë furnizimin me energji elektrike, ujin e pijshëm, largimin e ujrave të zeza, masat mbrojtëse kundër zjarrit dhe shpërthimeve, etj, si dhe cilësinë e administrimit, me kushtet minimale që duhet të plotësojë mirëmbajtja e strehëve sociale dhe kujdesi social dhe shëndetësor në to. Me qëllim përcaktimit sa më qartë të kushteve, projektvendimi kërkon që për strehët e përkohshme të miratohen plane si për rinovimet dhe pastrimet, ashtu edhe kujdesin social dhe shëndetësor. Me qëllim që këto plane të jenë sa më profesionalisht të hartuara dhe të garantojnë kushtet dhe ofrimin e shërbimeve të nevojshme, parashikohet në pikën 12 se këto plane hartohen edhe me bashkëpunimin e ministrië përgjegjëse për shëndetin, çështjet sociale, strehimin dhe arsimin.

Pikat 7, 8 dhe 9 adresojnë çështje që kanë të bëjnë me inspektimin e strehëve të përkohshme dhe aspekte administrative të lidhura me këtë inspektim, sikurse edhe disa detyrime të njësisë së vetëqeverisjes vendore që lidhen me rastet kur strehët e përkohshme administrohen dhe/ose mirëmbahen nga subjekte të tjerë. Rregullimet synojnë të garantojnë interesin publik, duke kërkuar lidhjen e një kontrate mes subjekteve që të garantojë se subjekte kur janë private kontrollohen nga njësi vendore.

Pikat 10 dhe 11 i kushtojnë vëmendje të posaçme institucioneve me të cilat njësi e vetëqeverisjes vendore ose subjekti që administron strehët e përkohshme, bashkëpunon për administrimin e strehave të përkohshme. Këto janë: ministria përgjegjëse për çështjet sociale, për ofrimin e shërbimeve sociale, sipas nevojave të grupeve sociale të akomoduar në strehët e përkohshme të identifikuar nga punonjësi social, pranë strukturave të posaçme të shërbimeve të kujdesit shoqëror, sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi; ministria përgjegjëse për shëndetësinë, për ofrimin e shërbimeve bazë shëndetësore, sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi; ministria përgjegjëse për arsimin, për ofrimin e shërbimeve arsimore të nevojshme, sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi; ministria përgjegjëse për strehimin, përmes mbështetjes financiare për mirëmbajtjen dhe administrimin e strehëve të përkohshme nëpërmjet fondeve publike. Kjo pikë respekton fushat e përgjegjësisë së secilës ministri, por edhe rolin e tyre si politikëbërëse, prandaj i referohet strukturave në varësi të tyre të cilat adresojnë çështje të ndërlidhura me programet sociale, ofrimin e arsimit, kujdesit shëndetësor, e kështu me radhë. Si një çështje e bashkëpunimit, projektvendimi qartëson se njësi e vetëqeverisjes vendore ose subjekti që administron strehët e përkohshme informon menjëherë, me

rastin e ngritjes së një strehe të përkohshme, ministritë të cilat ngarkojnë strukturat përkatëse në varësi të tyre për identifikimin dhe ofrimin e shërbimeve të nevojshme, sipas fushave të tyre të përgjegjësisë, në përputhje me parashikimet e këtij vendimi.

Pika 11 deri 13 përcakton disa detyra për njësitë e vetëqeverisjes vendore, të tilla si sigurimi nga njësitë e vetëqeverisjes vendore i burimeve të nevojshme njerëzore për të ndjekur vijimësinë e shërbimeve për familjet/përfituesit, miratimi, ndjekja dhe rishikimi i një plani përkujdesje për përfituesit nga ky program strehimi, mbajja e një dosje për secilën familje, si dhe qasja e garantimit të një përfshirje afatgjatë të familjeve të strehuara në strehët e përkohshme, në programe strehimi social sipas ligjit për strehimin social.

Pikat 14 deri 16 parashikojnë se strehët e përkohshme ndërtohen në përputhje me normat, kriteret dhe standardet në fuqi. Siç është qartësuar më lart, këto janë subjekt i një akti nënligjor tjetër. Po ashtu, garantohet që strehat janë funksionale gjatë gjithë ditës (24orë/24) dhe gjatë gjithë javës (7/7 ditë).

Me qëllim dhënien e garancive sa më të shumta procedurale individëve që jetojnë në një strehë të përkohshme, parashikohet në pikën 16 se ata mund t'i drejtojnë ankesa lidhur me kushtet e strehëve kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Me qëllim parshikimin e rregullimeve që mundësojnë qeverisje sa më të drejtë, është parashikuar që kryetari të ngrëjë menjëherë grupe pune për verifikimin e ankesave dhe marrë masat e nevojshme për përmirësimin e kushteve në përputhje me këtë vendim.

Pika 17 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.

VI. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Me zbatimin e këtij projektvendimi ngarkohet ministria përgjegjëse për strehimin, arsimin, shëndetësinë, çështjet sociale, policia e njësisë së vetëqeverisjes vendore, Policia e Shtetit, institucionet e ofrimit të shërbimeve publike dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore.

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, me asistencën e ekspertëve kombëtarë të kontraktuar nga UNDP-ja mbështetur 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 minsitrive të përmendura dhe entit kombtëar të banesave, të cilët në takime të vazhdueshme dhe periodike. Draftet e përgatitur nga ekspertë 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 rregullimet e këtij projektvendimi për të konstatuar nga pikëpamja historike zhvillimin e rregullimit ligjor.

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 njësisve të vetëqeverisjes vendore.

Lidhur me kostot institucionale, projektvendimi nuk kërkon ndryshim të numrit të të punësuarve pranë njësisve apo institucioneve të ngarkuara me zbatimin e këtij vendimi.

PROPOZUESI

MINISTRI

Anila Denaj