

RELACION

PËR PROJEKTVENDIMIN

" PËR RREGULLAT, KUSHTET, KRITERET DHE PROCEDURAT E PRIVATIZIMIT TË BANESAVE DHE TË OBJEKTEVE TË KTHYERA NË FOND BANESE TË PAPRIVATIZUARA "

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Projektvendimi "Për rregullat, kushtet, kriteret dhe procedurat e privatizimit të banesave dhe të objekteve të kthyera në fond banese të paprivatizuara" propozohet në zbatim të germave b), c) dhe ç) të pikës 1, si dhe të pikës 2 dhe 3 të nenit 77 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social". Projektvendimi synon t'i japë zgjidhje, të gjitha rasteve të banesave dhe objekteve të kthyera në fond banese të cilat sipas akteve të mëparshme duhet të privatizohen për familjet që banojnë në to. Në këto kategori bëjnë pjesë: banesa të ndërtuara me fonde të buxhetit të shtetit, nëpërmjet Entit Kombëtar të Banesave (EKB), për të cilat Enti nuk ka mundur të lidhë kontratë shitje me familjet, për arsye, kryesisht, të pamundësisë financiare të familjes (pika 2 e nenit 77), dhe banesat e ndërtuara me fonde publike nga EKB që rezultojnë me kontrata të zgjidhura dhe të liruara me vendim gjykate, banesat dhe objektet e kthyera në fond banese, me qëllim privatizimin e tyre, banesat ose objektet e kthyera në fond banese me vendime të organeve të vetëqeverisjes vendore, ato që kanë kaluar në pronësi të njësisive të vetëqeverisjes vendore; objekte ku janë strehuar familje me autorizime nga autoritete përgjegjëse, pronësia e të cilave i ka kaluar Entit me qëllim privatizimi, por për arsye të ndryshme nuk janë privatizuar ende (afate të kufizuara, paqartësi formulimi të mënyrës së privatizimit, pamundësi për të nxjerrë certifikatën e pronësisë, etj, (pika 1, germat c) dhe ç) të nenit 77); si dhe objekte që kanë ngelur të lira nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura (germa b), pika 1 e nenit 77).

II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN

Relacion shpjegues për projektvendimin "Për rregullat, kushtet, kriteret dhe procedurat e privatizimit të banesave dhe të objekteve të kthyera në fond banese të paprivatizuara "

ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE

Projektvendimi është në përputhje të plotë me ligjin nr. 22/2018, "Për strehimin social", i ndryshuar.

Çështjet kryesore që parashikon të rregullojë projektakti janë përcaktimi i procedurave të privatizimit për: banesat e ndërtuara me fonde publike nëpërmjet EKB: objektet e kthyer në fond banese, pronësia e të cilave i ka kaluar EKB me Vendime të Këshillit të Ministrave, me qëllim privatizimin e tyre; banesat ose objektet e kthyer në fond banese me vendime të organeve të vetëqeverisjes vendore, ato që kanë kaluar në pronësi të njësive të vetëqeverisjes vendore, si dhe ato që figurojnë ende në pronësi të shtetit, ku, me autorizime të dhëna nga organet kompetent, si dhe objektet që kanë mbetur të lira nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura, të cilat kanë mbetur ende të paprivatizuara, për arsye të ndryshme.

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

Projektvendimi "Për rregullat, kushtet, kriteret dhe procedurat e privatizimit të banesave të banesave të paprivatizuara" është një propozim i bazuar në ligjin nr. 22/2018, "Për strehimin social", përkatësisht në geramat b), c) dhe ç) të pikës 1, si dhe të pikës 2 dhe 3 të tij.

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" i ndryshuar.

- 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*

Relacion shpjegues për projektvendimin "Për rregullat, kushtet, kriteret dhe procedurat e privatizimit të banesave dhe të objekteve të kthyer në fond banese të paprivatizuara "

këtë akt (neni 100 i Kushtetutës). Akti i propozuar ka si pasojë juridike përcaktimin e procedurave të privatizimit të banesave që kanë mbetur ende të paprivatizuara kur janë ndërtuar me fonde publike të EKB dhe nuk janë lidhur kontrata për to, për banesat e miratuara për privatizim nga Këshilli i Ministrave ose të verifikuara dhe konfirmuara nga këshilli i njësisë të vetëqeverisjes vendore, për banesat ku janë strehuar banorë para vitit 2004 me autorizim të organeve kompetente, si dhe për objektet që kanë mbetur të lira nga rristurimi i Forcave të Armatosura.

Bazuar në geramat b), c) dhe ç) të pikës 1, si dhe të pikës 2 dhe 3 të nenit 77 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social", jemi në kushtet e plotësimit të kërkesave kushtetuese të parashikuara në nenin 118 të Kushtetutës për nxjerrjen e akteve nënligjore për arsye se: (i) ligji material përcakton organin publik i cili ka tagrin të urdhërojë nxjerrjen dhe miratimin e këtij akti nënligjor (Këshilli i Ministrave), (ii) ligji i cili shërben si bazë ligjore e aktit të propozuar autorizon në mënyrë të shprehur nxjerrjen e aktit nënligjor (iii) ligji parashikon çështjet që duhen rregulluar si dhe parimet në bazë të 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 77, pika 3 parashikon që: "Rregullat, kushtet dhe procedurat e privatizimit, sipas pikave 1 e 2, të këtij neni, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave ". Ky projektvendim nuk trajton rastet e parashikuara në germën "a" të pikës 1 të nenit 77 të ligjit 22/2018 "Për strehimin social", pasi ato trajtohen në VKM nr. 179, dt. 26.02.2020, duke qenë se mënyra e privatizimit të tyre është e ndryshme nga ajo që parashikohet në këtë projektvendim.
- c) *Përputhshmëria e aktit me legjislacionin ndërkombëtar.* Akti nuk lidhet drejtpërdrejt me ndonjë akt ndërkombëtar.

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

Relacion shpjegues për projektvendimin "Për rregullat, kushtet, kriteret dhe procedurat e privatizimit të banesave dhe të objekteve të kthyera në fond banese të paprivatizuara "

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

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektvendimi propozohet nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë në kuadër të zbatimit të politikës së qeverisë shqiptare në fushën e strehimit social. Në këto kategori bëjnë pjesë: banesa të ndërtuara me fonde të buxhetit të shtetit, nëpërmjet Entit Kombëtar të Banesave (Enti/EKB), për të cilat Enti nuk ka mundur të lidhë kontratë shitje me familjet, kryesisht për pamundësi financiare të familjeve; objekte ku janë strehuar familje me autorizime nga autoritete përgjegjëse, pronësia e të cilave i ka kaluar Entit me qëllim privatizimi, por për arsye të ndryshme nuk janë privatizuar ende (afate të kufizuara, paqartësi formulimi të mënyrës së privatizimit, pamundësi për të nxjerrë çertifikatën e pronësisë, etj..), për banesat e ndërtuara me fonde publike nga EKB që rezultojnë me kontrata të zgjidhura dhe të liruara me vendim gjykate; për banesat dhe objektet e kthyera në fond banese, që me vendime të Këshillit të Ministrave i kanë kaluar në administrim Entit Kombëtar të Banesave me qëllim privatizimin e tyre; për banesat ose objektet e kthyera në fond banese me vendime të organeve të vetëqeverisjes vendore, ato që kanë kaluar në pronësi të njësisë të vetëqeverisjes vendore, si dhe ato që figurojnë ende në pronësi të shtetit, ku, me autorizime të dhëna nga organet kompetente, janë sistemuar me strehim banorët përpara vitit 2004 dhe për objekte që kanë ngelur të lira nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura, përveç rasteve kur me ligj të veçantë janë përcaktuar procedura të tjera për privatizimin e tyre.

Projektvendimi unifikon formën e privatizimit për të gjitha banesat dhe objektet e kthyera në fond banese, duke iu referuar, sipas rastit: 1) kostos së ndërtimit para vitit 1990 (për banesat dhe objektet e kthyera në fond banese të ndërtuara përpara viteve 1990); 2) vlerës së investimit të realizuar nga EKB pas viteve 1990, të reduktuar me vlerën e amortizimit..

Relacion shpjegues për projektvendimin "Për rregullat, kushtet, kriteret dhe procedurat e privatizimit të banesave dhe të objekteve të kthyera në fond banese të paprivatizuara "

Projektvendimi, unifikon gjithashtu dokumentacionin dhe afatet kohore për të gjithë procesin si edhe procedurat që ndiqen nga subjekti që ka në pronësi objektin që privatizohet dhe, konkretisht njësitë e vetëqeverisjes vendore ose EKB.

Së fundi, projektvendimi përcakton edhe rastet e banesave dhe objekteve, të cilat për arsytet që përcaktohen në projektvendim, nuk privatizohen. Këto objekte ngelen në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe përdoren si banesë sociale me qira.

Projektvendimit shpjegohet në vijimësi.

Projektvendimi është i strukturuar në pesë Krerë.

Kreu 1 i projektaktit trajton qëllimin dhe fushën e zbatimit të aktit. Përcakton fushën e objekteve që do të privatizohen sipas këtij vendimi, familjet/individët që kanë këtë të drejtë. Sqarojmë se rastet e privatizimit të parashikuara nga ky projektakt do të konsiderohen në kuadrin e programit të banesave me kosto të ulët dhe familjet/individët që përfitojnë nga këto privatizime do të gëzojnë të gjitha lehtësitë që parashikon ligji sipas kategorive të përfituesve.

Kreu 2 parashikon detyrat e njësive përgjegjëse për privatizimit. Në përcaktohen hapat e tjerë të procedurës duke filluar me listimin e veprimeve që duhet të kryejnë njësitë përgjegjëse në EKB ose në njësitë e vetëqeverisjes vendore duke filluar me kontrollin e kërkesave të depozituara nga subjektet e interesuar për privatizim e duke vijuar me plotësimin e formularëve të privatizimit, llogaritjen e vlerës së privatizimit, për çdo familje. Në këtë Kre është trajtuar situata e privatizimit rast pas rasti, duke përfshirë të gjitha rastet e mundshme për privatizimi, procedura që ndiqet dhe deri të vendimi final që i përket privatizimit të objektit ose pamundësisë për tu privatizuar.

Në **Kreun 3**, trajtohet procedura e privatizimit, e cila fillon me paraqitjen e kërkesës për privatizim nga subjekti përfitues/autorizues. Në këtë kre është parashikuar edhe kalimi i së drejtës së privatizimit tek trashëgimtarët. Në pikën 14, 15 dhe 16 sqarohen modalitetet që lidhen me paraqitjen e kërkesës, informacionin që duhet të përmbajë kjo kërkesë, lidhur me të dhënat personale të

Relacion shpjegues për projektvendimin "Për rregullat, kushtet, kriteret dhe procedurat e privatizimit të banesave dhe të objekteve të kthyer në fond banese të paprivatizuara "

subjektit kërkues, të dhënat në lidhje me banesën ose objektin e kthyer në fond banese, për të cilin kërkohet privatizimi.

Në **Kreun 4** që trajton llogaritjen e vlerës së privatizimit, në këtë kre jepet mënyra e llogaritjes së vlerës së privatizimit, tarifatat përbërëse të saj dhe formula përkatëse.

Në **Kreun 5** trajton lidhjen e kontratës së privatizimit, jepen modalitetet e kontratës, të lidhjes dhe të përmbushjes së saj, si dhe të përgatitjes së dosjes së privatizimit. Afati brenda të cilit përfituesit duhet të lidhin kontratat e privatizimit. Gjithashtu në këtë kre parashikohet se para nënshkrimit të kontratës, përfituesi i privatizimit paguan vlerën e shpenzimeve operationale. Me pagimin e këtij detyrimi, përfituesi i privatizimit ka të drejtë të nënshkruajë kontratën duke paguar vlerën e plotë të privatizimit në mënyrë të menjëhershme ose me këste mujore të përballueshme sipas parashikimeve të nenit 3 të ligjit 22/2018 'Për strehimin social'.

Kreu 6 parashikon dispozita kalimtare, duke ngarkuar Enti Kombëtar i Banesave, njësitë e vetëqeverisjes vendore, Ministria e Mbrojtjes, Agjencia e Trajtimit të Pronës, Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe Agjencia Kombëtare e Shoqërisë të Informacionit për zbatimin e këtij vendimi. Gjithashtu parashikohet se me hyrjen në fuqi të këtij vendimi, Vendimi i Këshillit të Ministrave nr.898 datë 18.11.2022 shfuqizohet.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Me zbatimin e këtij projektvendimi ngarkohen Enti Kombëtar i Banesave, njësitë e vetëqeverisjes vendore, Ministria e Mbrojtjes, Agjencia e Trajtimit të Pronës, Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe Agjencia Kombëtare e Shoqërisë të Informacionit për zbatimin e këtij vendimi.

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

Relacion shpjegues për projektvendimin "Për rregullat, kushtet, kriteret dhe procedurat e privatizimit të banesave dhe të objekteve të kthyera në fond banese të paprivatizuara "

Ky projekt vendim u hartua nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë (MFE) si ministria përgjegjëse për strehimin.

Pranë MFE-së u ngrit grupi i punës me anëtarë nga stafi i MFE-së dhe në bashkëpunim me specialistët, ekspertët dhe përfaqësues të Entit Kombëtar të Banesave, të cilët në takime të vazhdueshme dhe periodike diskutuan lidhur me problematikat e hasura. Draftet e përgatitur 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 analizuan edhe aktet nënligjore përkatëse që kanë mbuluar rregullimet e këtij projektvendimi për të konstatuar nga pikëpamja historike evoluimin e rregullimit ligjor.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

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

MINISTRI PROPOZUES

Ervin METE



Relacion shpjegues për projektvendimin "Për rregullat, kushtet, kriteret dhe procedurat e privatizimit të banesave dhe të objekteve të kthyer në fond banese të paprivatizuara "