

RELACION

PËR

PROJEKTLIGJIN

“PËR DISA SHITESA DHE NDRYSHIME NË LIGJIN NR. 22/2018, “PËR STREHIMIN SOCIAL”, TË NDRYSHUAR”

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Projektligji “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 22/2018, “Për strehimin social”, të ndryshuar” ka për qëllim përmirësimin dhe ristrukturimin e kuadrit ligjor në fushën e strehimit social, nëpërmjet zgjerimit dhe diversifikimit të instrumenteve të strehimit, forcimit të mekanizmave financiarë dhe institucionalë dhe rritjes së efektivitetit të përdorimit të burimeve publike dhe private në funksion të sigurimit të strehimit të përshtatshëm.

Në mënyrë të veçantë, projektakti synon të krijojë një kuadër më të plotë për adresimin e nevojave për strehim, duke parashikuar, krahas programeve të strehimit social, edhe instrumente të strehimit të përballueshëm, me qëllim krijimin e mundësive për strehim edhe për individë dhe familje të cilat, megjithëse kanë të ardhura, nuk janë në gjendje të përballojnë kostot e sigurimit të një banese të përshtatshme në kushtet e tregut.

Në funksion të këtij qëllimi, projektakti synon konkretisht:

- të përcaktojë dhe qartësojë konceptin e strehimit të përballueshëm, si pjesë e politikës së strehimit, duke vendosur kriteret që lidhen me përballueshmërinë e kostos së strehimit në raport me të ardhurat e familjes;
- të zgjerojë instrumentet dhe programet e strehimit, nëpërmjet përfshirjes së programeve të reja, si programi i strehimit të përballueshëm me qira të përballueshëm dhe zhvillimit të përzier social, si dhe programi i strehimit me qira me mundësi blerjeje;
- të përcaktojë më qartë kategoritë e individëve dhe familjeve që mund të përfitojnë nga strehimi i përballueshëm, duke përfshirë familjet me të ardhura të ulëta dhe të mesme, të rinjtë dhe çiftet e reja, familjet me fëmijë, punonjësit e shërbimeve publike dhe profesionet prioritare, personat me aftësi të kufizuara dhe kategori të tjera të përcaktuara sipas kriterëve të parashikuara në ligj;

- të forcojë dhe riorganizojë mekanizmat financiarë për strehimin, nëpërmjet përcaktimit të Fondit për Strehim dhe Kohezion Social si një instrument të dedikuar për financimin dhe bashkëfinancimin e programeve të strehimit social dhe të strehimit të përballueshëm;
- të përcaktojë një mekanizëm më të qartë për administrimin, orientimin dhe përdorimin e burimeve të Fondit për Strehim dhe Kohezion Social, duke ndarë funksionet e përcaktimit të prioriteteve dhe alokimit të burimeve nga funksionet e administrimit dhe zbatimit të tyre;
- të krijojë mekanizma për mobilizimin e kontributit të sektorit privat në funksion të strehimit, përfshirë kontributin financiar dhe kontributin në natyrë, si dhe përdorimin e këtyre kontributeve për krijimin dhe përmirësimin e fondit të banesave sociale;
- të mundësojë përdorimin më efektiv të tokës, pronave dhe aseteve publike për qëllime strehimi dhe pronave të përshtatshme për zhvillimin e programeve të strehimit social dhe të përballueshëm;
- të krijojë mundësi për zhvillimin e zonave të reja të banimit dhe të projekteve të zhvillimit të përzier social, duke kombinuar banesat sociale, banesat e përballueshme dhe, sipas rastit, banesat e tregut, së bashku me infrastrukturën publike dhe sociale të nevojshme;
- të forcojë kapacitetet institucionale për zbatimin e politikave të strehimit, nëpërmjet përcaktimit dhe qartësimit të kompetencave të ministrisë përgjegjëse për strehimin, Agjencisë Kombëtare të Territorit dhe Strehimit Social, njësisë të vetëqeverisjes vendore dhe Shoqërisë Shqiptare të Strehimit Social sh.a.;
- të krijojë një mekanizëm të qëndrueshëm për administrimin dhe zgjerimin e fondit të banesave sociale dhe të përballueshme, duke mundësuar ndërtimin, blerjen, rikonstruktionin, mirëmbajtjen dhe administrimin e banesave nga subjektet përgjegjëse;
- të krijojë instrumente të reja financiare për aksesin në strehim, përfshirë skemat e garancisë, financimin e kombinuar dhe kreditimin me kushte të lehtësuara për kategoritë e përcaktuara në ligj;
- të përmirësojë bashkëpunimin ndërmjet institucioneve qendrore dhe njësisë të vetëqeverisjes vendore, duke përcaktuar më qartë mënyrën e planifikimit, financimit, administrimit dhe zbatimit të programeve të strehimit;
- të sigurojë një përdorim më efikas të banesave dhe pronave ekzistuese, duke krijuar mekanizma për përfshirjen në programet e strehimit të banesave private të papërdorura dhe të objekteve të përshtatshme për t'u përdorur për qëllime strehimi;
- të garantojë një qasje më të integruar ndaj strehimit, duke e lidhur zhvillimin e banesave me infrastrukturën publike dhe sociale të nevojshme, si dhe duke synuar

krijimin e zonave të banimit të integruara dhe shmangien e përqendrimit social në zona të veçuara.

Nëpërmjet këtyre ndërhyrjeve, projektakti synon të krijojë një sistem më të integruar, të qëndrueshëm dhe funksional të politikave të strehimit, ku burimet publike, kontributet private dhe instrumentet financiare të përdoren në mënyrë të koordinuar për rritjen e mundësive për sigurimin e një banese të përshtatshme, si për kategoritë në nevojë për strehim social, ashtu edhe për kategoritë që kanë nevojë për mbështetje për të aksesuar strehimin e përballueshëm.

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

Miratimi i këtij projektligji është në përputhje me prioritetet e Qeverisë Shqiptare për garantimin e aksesit në strehim të përballueshëm dhe zhvillimin e politikave të qëndrueshme të strehimit.

Projektligji kontribuon në përmbushjen e objektivave të politikave publike për rritjen e ofertës së banesave sociale, përfshirjen e sektorit privat në zhvillimin e sektorit të strehimit dhe krijimin e instrumenteve financiare që lehtësojnë aksesin e qytetarëve në banesë.

Ky projektakt nuk është i parashikuar në Planin e Përgjithshëm Analitik të Akteve për vitin 2026.

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

1. Problematikat që adresohen

Zbatimi i kuadrit ligjor aktual në fushën e strehimit ka evidentuar nevojën për rishikimin dhe forcimin e mekanizmave ligjorë, financiarë dhe institucionalë që mbështesin sigurimin e strehimit. Kjo nevojë lidhet jo vetëm me rritjen e kërkesës për programe të strehimit social, por edhe me nevojën për krijimin e instrumenteve që mundësojnë aksesin në strehim për kategori të cilat nuk plotësojnë kushtet për përfitimin e programeve tradicionale të strehimit social, por që, për shkak të nivelit të të ardhurave dhe kostove të banimit, kanë vështirësi në sigurimin e një banese të përshtatshme në treg.

Në këtë kuadër, një nga problematikat kryesore që synon të adresojë projektakti është mungesa e një qasjeje të diferencuar ndërmjet nevojës për strehim social dhe nevojës për strehim të përballueshëm. Instrumentet ekzistuese janë të përqendruara kryesisht në mbështetjen e kategorive në nevojë për strehim social, ndërkohë që ekziston një grup individësh dhe familjesh, veçanërisht me të ardhura të ulëta dhe të mesme, të cilët kanë të ardhura, por nuk kanë kapacitet të mjaftueshëm financiar për të përballuar kostot e strehimit në tregun e lirë.

Për këtë arsye, projektakti zgjeron kuadrin e politikave të strehimit përmes përfshirjes së konceptit të strehimit të përballueshëm, duke krijuar instrumente të përshtatura sipas nivelit të të ardhurave, kushteve ekonomike dhe nevojës për mbështetje publike. Në këtë mënyrë synohet krijimi i një vazhdimësie ndërmjet strehimit social dhe tregut të lirë, duke shmangur një ndarje të ngurtë ndërmjet kategorive që përfitojnë nga mbështetja publike dhe atyre që mbeten tërësisht jashtë saj.

Një problematikë tjetër lidhet me fragmentimin e burimeve financiare dhe mënyrën e administrimit të tyre. Burimet e destinuara për strehim kërkojnë një mekanizëm më të integruar për planifikimin, administrimin, alokimin dhe përdorimin e tyre. Projektakti adreson këtë nevojë nëpërmjet krijimit dhe rregullimit të Fondit për Strehim dhe Kohezion Social, si instrument financiar për financimin dhe bashkëfinancimin e programeve dhe projekteve të strehimit social dhe të përballueshëm.

Gjithashtu, është evidentuar nevoja për përdorim më të efektshëm të pronave dhe aseteve publike të disponueshme për qëllime strehimi. Në këtë drejtim, projektakti parashikon mekanizma për identifikimin, regjistrimin, inventarizimin dhe administrimin e tokës, ndërtesave dhe pasurive publike që mund të përdoren për zhvillimin e programeve të strehimit, duke ruajtur karakterin publik dhe destinacionin e tyre sipas përcaktimeve ligjore.

Një tjetër problematikë lidhet me kapacitetin e kufizuar për zhvillimin dhe administrimin afatgjatë të një inventari të qëndrueshëm banesash. Për këtë arsye, projektakti parashikon krijimin e Shoqërisë Shqiptare të Strehimit Social sh.a., si një strukturë e dedikuar për sigurimin, zhvillimin, administrimin, mirëmbajtjen dhe zgjerimin e inventarit të banesave sociale dhe të përballueshme.

Në tërësi, problematikat e mësipërme lidhen me nevojën për kalimin nga një qasje e përqendruar kryesisht në zbatimin e programeve të veçuara, drejt një sistemi ku planifikimi, financimi, zhvillimi, administrimi dhe monitorimi i politikave të strehimit të trajtohen në mënyrë të koordinuar dhe të integruar.

2. Përparësitë e projektaktit

Në përgjigje të problematikave të evidentuara, projektakti sjell një sërë ndërhyrjesh me karakter strukturor në kuadrin ligjor të strehimit.

Së pari, projektakti zgjeron fushën e politikave të strehimit duke përfshirë, krahas strehimit social, edhe strehimin e përballueshëm. Ky zgjerim mundëson krijimin e instrumenteve të ndryshme sipas nivelit të nevojës dhe kapacitetit ekonomik të përfituesve dhe krijon mundësi për adresimin e një spektri më të gjerë të nevojave për strehim.

Së dyti, projektakti forcon mekanizmin financiar të strehimit nëpërmjet Fondit për Strehim dhe Kohezion Social. Fondi parashikohet të përdoret për ndërtimin, blerjen, rikonstruksionin, përshtatjen dhe përmirësimin e banesave, si dhe për financimin dhe bashkëfinancimin e projekteve të strehimit dhe të infrastrukturës publike e sociale të lidhur drejtpërdrejt me to.

Së treti, projektakti ndan funksionet e orientimit strategjik dhe të alokimit të burimeve nga funksionet administrative dhe zbatuese. Në këtë kuadër, Bordi për Strehimin Social dhe Strehimin e Përballueshëm parashikohet të përcaktojë prioritetet dhe orientimet për përdorimin e burimeve, të alokojë fondet dhe të miratojë projektet, ndërsa AKTSS-ja ngarkohet me administrimin e Fondit dhe zbatimin e vendimmarrjes së Bordit. Kjo ndarje synon të rrisë qartësinë institucionale, përgjegjshmërinë dhe transparencën në përdorimin e burimeve.

Së katërti, projektakti integron infrastrukturën publike dhe sociale në planifikimin dhe zhvillimin e projekteve të strehimit. Përveç sigurimit të banesave, projektet mund të përfshijnë infrastrukturën rrugore dhe të transportit, furnizimin me ujë dhe kanalizime dhe elemente të tjera të nevojshme për funksionalitetin e zonave të banimit.

Së pesti, projektakti krijon mekanizma për identifikimin dhe administrimin e tokës dhe pasurive të përshtatshme për zhvillimin e strehimit, nëpërmjet krijimit të një regjistri kombëtar të tokës, ndërtesave dhe aseteve publike që mund të përdoren për qëllime të strehimit social dhe të përballueshëm. Kjo krijon një bazë më të strukturuar për planifikimin e investimeve dhe përdorimin e pasurive publike.

Së gjashti, projektakti mundëson zhvillimin e projekteve me përzierje sociale dhe funksionale, duke lejuar kombinimin e banesave sociale, banesave të përballueshme dhe, sipas rastit, banesave me çmim tregu, së bashku me funksione publike, sociale, ekonomike dhe rekreative. Kjo qasje synon të mbështesë krijimin e zonave të banimit

të integruara dhe të shmangë përqendrimin e njëanshëm të kategorive sociale në zona të veçuara.

Së shtati, projektakti diversifikon instrumentet financiare për aksesin në strehim, nëpërmjet mekanizmave të financimit të kombinuar, ku mund të ndërthuren kontributi i përfituesit, financimi nga institucionet financiare dhe mbështetja publike në formën e grantit, subvencionit, garancisë apo instrumenteve të tjera të parashikuara në ligj.

Së teti, projektakti forcon përfshirjen e sektorit privat në realizimin e politikave të strehimit, duke parashikuar kontribute financiare dhe në natyrë nga subjektet private dhe përdorimin e tyre për krijimin, përmirësimin ose zgjerimin e banesave dhe infrastrukturës publike e sociale të lidhur me strehimin.

Së nënti, projektakti forcon kapacitetet institucionale për zhvillimin dhe administrimin e inventarit të banesave, nëpërmjet krijimit të SHSSH sh.a., e cila do të ketë një rol të dedikuar në sigurimin, zhvillimin, administrimin, mirëmbajtjen dhe zgjerimin e inventarit të banesave sociale dhe të përballueshme.

Së fundi, projektakti parashikon dispozita kalimtare për vijimësinë e programeve dhe funksioneve ekzistuese, duke mundësuar kalimin gradual drejt strukturave dhe mekanizmave të rinj institucionalë dhe financiarë, pa ndërprerë programet në zbatim dhe mbështetjen për përfituesit ekzistues.

3. Efektet e pritshme

Zbatimi i projektaktit pritet të sjellë efekte në drejtim të rritjes së kapacitetit institucional, financiar dhe operacional të sistemit të strehimit, si dhe të përmirësimit të mënyrës së planifikimit dhe përdorimit të burimeve të destinuara për këtë sektor.

Në aspektin financiar, krijimi dhe funksionimi i Fondit për Strehim dhe Kohezion Social pritet të mundësojë një përdorim më të integruar dhe të orientuar të burimeve financiare, duke krijuar mundësi për financimin dhe bashkëfinancimin e projekteve të strehimit dhe të infrastrukturës së lidhur me to.

Në aspektin social, përfshirja e strehimit të përballueshëm pritet të zgjerojë grupin e individëve dhe familjeve që mund të adresohen nëpërmjet politikave publike të strehimit, veçanërisht për kategoritë me të ardhura të ulëta dhe të mesme, të rinjtë, familjet e reja dhe kategori të tjera të përcaktuara në projektakt.

Në aspektin institucional, përcaktimi i roleve të AKTSS-së, njësive të vetëqeverisjes vendore, Bordit dhe SHSSH sh.a. pritet të sjellë ndarje më të qartë të funksioneve dhe përgjegjësi, duke krijuar një strukturë më të konsoliduar për planifikimin, financimin, zhvillimin, administrimin dhe monitorimin e programeve të strehimit.

Në aspektin e zhvillimit të pasurive dhe territorit, krijimi i mekanizmave për identifikimin dhe përdorimin e tokës dhe pasurive publike, së bashku me mundësinë e zhvillimit të zonave të integruara të banimit, pritet të rrisë mundësinë e realizimit të projekteve të reja të strehimit dhe të përmirësojë integrimin e tyre me infrastrukturën publike dhe sociale.

Krijimi i SHSSH sh.a. pritet të kontribuojë në rritjen e kapacitetit për krijimin dhe administrimin afatgjatë të një inventari të banesave sociale dhe të përballueshme, duke përfshirë ndërtimin, blerjen, rikonstruksionin, mirëmbajtjen dhe administrimin e tyre.

Gjithashtu, përdorimi i mekanizmave të financimit të kombinuar, garancisë dhe përfshirja e kontributeve private pritet të diversifikojë burimet dhe instrumentet në dispozicion për sigurimin e strehimit, duke reduktuar varësinë nga një instrument i vetëm financimi.

Në tërësi, efektet e pritshme të projektaktit lidhen me krijimin e një sistemi më të integruar dhe më të qëndrueshëm të strehimit, në të cilin politikat e strehimit social dhe të strehimit të përballueshëm planifikohen dhe zbatohen në mënyrë të koordinuar, burimet publike dhe private mobilizohen për të njëjtin qëllim dhe përgjegjësitë institucionale përcaktohen në mënyrë më të qartë.

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

Projektligji është hartuar në përputhje me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, në mbështetje të neneve 78, 83, pika 1, dhe 81, pika 1, të saj dhe veçanërisht me shkronjën b), të nenit 59 të saj, i cili parashikon objektivat sociale të shtetit për sigurimin e strehimit, si dhe me parimet e përgjithshme të legjislacionit në fuqi.

V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME ACQUIS COMMUNAUTAIRE

Ky projektakt nuk synon përafrimin e drejtpërdrejtë me *acquis communautaire*.

Projektligji është hartuar në funksion të nevojave të brendshme të sistemit shqiptar të strehimit dhe të riorganizimit të kuadrit institucional, financiar dhe programor në këtë fushë.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektligji “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 22/2018, “Për strehimin social”, të ndryshuar” synon rishikimin dhe forcimin e kuadrit ligjor në fushën e strehimit, duke krijuar një sistem më të integruar për sigurimin e strehimit social dhe strehimit të përballueshëm. Projektakti synon të zgjerojë instrumentet e politikës së strehimit, të diversifikojë burimet e financimit dhe të përmirësojë mekanizmat institucionalë për planifikimin, financimin, administrimin dhe zbatimin e programeve të strehimit.

Në këtë kuadër, projektakti ndryshon objektin dhe qëllimin e ligjit, duke përfshirë në mënyrë të shprehur, krahas programeve të strehimit social, edhe programet e strehimit të përballueshëm. Në nenin 1 të projektligjit, togfjalëshi “programeve sociale për strehimin” zëvendësohet me “programeve për strehim social dhe strehim të përballueshëm”, duke reflektuar shtrirjen e re të politikës së strehimit.

1. Zgjerimi i kuadrit konceptual dhe i përkufizimeve

Një nga elementet kryesore të projektaktit është zgjerimi dhe saktësimi i terminologjisë së ligjit. Në nenin 2 të projektligjit parashikohen një sërë përkufizimesh të reja ose të rishikuara, me qëllim krijimin e bazës së nevojshme ligjore për zbatimin e instrumenteve të reja të strehimit.

Në këtë kuadër, përfshihet përkufizimi i “*banesës në treg të lirë*”, e cila mund të përdoret si instrument për gjenerimin e të ardhurave që do të destinohen për financimin e programeve të strehimit social. Gjithashtu, përcaktohet koncepti i “*banesës së përballueshme*” dhe i “*strehimit të përballueshëm*”, duke krijuar dallimin e nevojshëm ndërmjet objektit të banimit dhe mekanizmave financiarë, socialë dhe institucionalë që mundësojnë sigurimin e tij. Parashikohen gjithashtu përkufizime për “*kategori të veçanta*”, “*garancinë*”, “*grante konkurruese*”, “*banesën jashtë standardeve për banim*”, “*studentin*” dhe “*Komisionin e projekteve të strehimit*”.

Nëpërmjet këtij rishikimi synohet që termat e përdorur në ligj të jenë të lidhur drejtpërdrejt me programet dhe instrumentet e reja të parashikuara nga projektakti.

2. Përfshirja e strehimit të përballueshëm si pjesë e politikës së strehimit

Projektakti vendos një qasje më të gjerë ndaj përfituesve të politikave të strehimit, duke mos e kufizuar ndërhyrjen publike vetëm te individët dhe familjet në kushte të rënda sociale dhe ekonomike.

Nëpërmjet ndryshimeve të parashikuara në nenin 6 të projektligjit, përcaktohen kategoritë që mund të përfitojnë nga programet e strehimit të përballeshëm. Në këto kategori përfshihen familjet me të ardhura të ulëta ose të mesme që nuk kanë mundësi të sigurojnë banesë në tregun e lirë, të rinjtë në fillim të karrierës, familjet e reja, familjet njëprindërore me fëmijë të mitur, punonjësit e shërbimeve publike dhe profesioneve prioritare, personat me aftësi të kufizuara dhe kujdestarët e tyre, si dhe qytetarët e rikthyer nga emigracioni.

Përcaktimi i kufijve të të ardhurave dhe i kritereve të hollësishme për kategoritë përfituese i lihet akteve nënligjore, me qëllim që këto kritere të mund të përshtaten me zhvillimet ekonomike dhe sociale – neni 6 i projektligjit, që shton pikën 13/1 në nenin 15 të ligjit.

3. Zgjerimi dhe diversifikimi i programeve të strehimit

Nëpërmjet nenit 5 të projektligjit, riformulohet titulli dhe përmbajtja e nenit 11 të ligjit, i cili tashmë do të titullohet “*Programet e strehimit social dhe të strehimit të përballeshëm*”.

Programet e parashikuara përfshijnë banesat sociale me qira, përmirësimin e banesave ekzistuese dhe të zonave me kushte të papërshtatshme, banesat e përkohshme, programin “qira me të drejtë blerjeje”, banesat me kosto të ulët, zhvillimin e zonave për strehim, banesat e specializuara dhe zhvillimin e banesave me destinacion të kombinuar.

Në këtë mënyrë, sistemi i programeve nuk mbështetet vetëm në ndërtimin ose sigurimin e banesave sociale, por krijon një shkallë instrumentesh, në varësi të gjendjes ekonomike të përfituesit, nevojës për strehim dhe kapacitetit të tij për të kontribuar në sigurimin e banesës.

Projektakti parashikon gjithashtu që, kur një aplikant nuk plotëson kushtet për një program të caktuar, por plotëson kushtet për një program tjetër, njësia e vetëqeverisjes vendore të mundësojë kalimin e tij në programin përkatës. Në këtë mënyrë synohet përdorimi më efektiv i instrumenteve të strehimit dhe shmangia e përjashtimit të përfituesve për shkak të mospërmbushjes së një kriteri të vetëm.

4. Përmirësimi i mekanizmit të përzgjedhjes së përfituesve

Projektakti rishikon edhe mënyrën e identifikimit dhe përzgjedhjes së përfituesve. Nëpërmjet nenit 7 të projektligjit, përcaktohet një sistem pikëzimi me një total prej 100 pikësh, ku kriteret e përcaktuara në ligj vlerësohen në mënyrë të standardizuar.

Njësitë e vetëqeverisjes vendore do të vijnë në kenë rol në hartimin e listave paraprake të përfituesve, ndërsa këto lista i përcillen AKTSS-së për planifikimin e zbatimit të programeve, në përputhje me subjektet e identifikuar, burimet financiare në dispozicion dhe politikat kombëtare të strehimit.

5. Riorganizimi i Fondit për Strehim dhe Kohezion Social

Një nga ndryshimet themelore të projektaktit lidhet me riformulimin e Fondit për Strehim dhe Kohezion Social (FSKS).

Sipas nenit 9 të projektligjit, FSKS-ja do të jetë fond publik në pronësi të shtetit, i administruar nga AKTSS-ja dhe i përdorur për financimin dhe bashkëfinancimin e programeve dhe projekteve të strehimit social dhe të strehimit të përballueshëm.

Fondet mund të përdoren për ndërtimin, blerjen, rikonstruksionin, përshtatjen dhe përmirësimin e banesave, si dhe për blerjen e banesave në tregun e lirë kur një vlerësim ekonomik dhe teknik tregon se kjo zgjidhje është më e favorshme se ndërtimi i banesave të reja. Fondi mund të përdoret gjithashtu për financimin e infrastrukturës publike dhe sociale të lidhur drejtpërdrejt me projektet e strehimit.

Projektakti parashikon që të ardhurat e papërdorura gjatë vitit buxhetor të mbartën në vitet pasardhëse, duke synuar shmangien e humbjes së kapacitetit financiar të krijuar për politikat e strehimit.

6. Krijimi i Bordit për Strehimin Social dhe Strehimin e Përballueshëm

Në funksion të ndarjes së qartë ndërmjet funksionit vendimmarrës dhe funksionit administrativ, neni 9 i projektligjit parashikon shtimin e nenit 18/1, i cili krijon Bordin për Strehimin Social dhe Strehimin e Përballueshëm.

Bordi do të ketë funksione në përcaktimin e prioriteteve strategjike dhe territoriale, alokimin e burimeve të Fondit, miratimin e programeve dhe projekteve që financohen ose bashkëfinancohen nga Fondi, përcaktimin e kriterëve të mbështetjes për njësitë e vetëqeverisjes vendore, si dhe shqyrtimin e raporteve dhe rezultateve të përdorimit të burimeve.

Në të njëjtën kohë, projektakti përcakton se Bordi nuk do të ushtrojë funksione të administrimit të përditshëm, prokurimit, lidhjes së kontratave apo zbatimit operacional të projekteve, duke ruajtur kështu ndarjen ndërmjet vendimmarrjes strategjike dhe administrimit.

7. Financimi i infrastrukturës publike dhe sociale

Projektakti i jep FSKS-së mundësinë për të financuar ose bashkëfinancuar infrastrukturën publike dhe sociale të nevojshme për realizimin e projekteve të strehimit dhe zhvillimin e zonave të reja të banimit.

Në këtë kuadër, neni 9 i projektligjit, nëpërmjet nenit të ri 18/2, parashikon financimin e infrastrukturës që lidhet drejtpërdrejt me projektet e strehimit social dhe të përballueshëm. Prioritet mund t'u jepet zonave të reja të banimit, përmirësimit të aksesit dhe kushteve të jetesës, rigjenerimit urban dhe krijimit të komuniteteve të integruara.

Financimi nga FSKS-ja nuk synon të zëvendësojë përgjegjësitë ligjore dhe financiare të institucioneve kompetente për infrastrukturën publike, por të mbështesë realizimin e infrastrukturës së nevojshme për funksionalizimin e projekteve të strehimit.

8. Krijimi i fondit social të njërive të vetëqeverisjes vendore

Nëpërmjet nenit 9 të projektligjit, shtohet edhe neni 18/3, i cili krijon fondin social të banesave të njësisive të vetëqeverisjes vendore.

Ky fond do të përbëhet nga burime të buxhetit vendor dhe qendror, kontribute të AKTSS-së, donacione, grante dhe kontribute të subjekteve private dhe jofitimprurëse, si dhe nga burime të tjera të ligjshme.

Në këtë fond mund të përfshihen edhe banesa të blera në tregun e lirë, banesa të përfituara pas ankandit të parë dhe objekte të dala jashtë përdorimit, të cilat mund të përshtaten për qëllime strehimi. Në këtë mënyrë krijohet mundësia për rritjen e stokut të banesave sociale pa u mbështetur vetëm në ndërtimin e banesave të reja.

9. Kontributi i sektorit privat

Projektakti riformulon mekanizmin e kontributit të sektorit privat në financimin e politikave të strehimit.

Sipas nenit 10 të projektligjit, subjektet private që aplikojnë për leje zhvillimi dhe ndërtimi për ndërtime banimi me sipërfaqe funksionale mbi 2 000 m² do të kontribuojnë në FSKS me vlerën monetare të barasvlershme me shitjen e 3 për qind të sipërfaqes funksionale, sipas çmimit të tregut.

Projektakti përcakton gjithashtu mënyrën e formalizimit të marrëdhënies ndërmjet subjektit privat dhe AKTSS-së, afatet dhe mënyrat e pagesës, përfshirë mundësinë e pagesës me këste, si dhe pasojat në rast të mospërmbyesjes së detyrimit.

Ky mekanizëm krijon një burim të qëndrueshëm shtesë për financimin e politikave të strehimit dhe lidh zhvillimin e sektorit privat me krijimin e kapaciteteve publike për strehim.

10. Administrimi i banesave sociale dhe pronësia

Nëpërmjet nenit 13 të projektligjit, rishikohen rregullat për pronësinë dhe administrimin e banesave sociale me qira.

Banesat e ndërtuara ose të blera nga FSKS-ja do të jenë në pronësi të AKTSS-së, ndërsa banesat e ndërtuara ose të blera nga njësitë e vetëqeverisjes vendore do të jenë në pronësi të këtyre njësive. Në rastin e banesave në pronësi të AKTSS-së, ato mund t'u vihen në përdorim njësive të vetëqeverisjes vendore nëpërmjet marrëveshjeve përkatëse, pa ndryshuar pronësinë mbi to.

Kjo dispozitë synon të krijojë një ndarje të qartë ndërmjet pronësisë mbi asetet e strehimit dhe përdorimit të tyre nga njësitë vendore për qëllime të politikës sociale.

11. Përmirësimi i subvencionimit të qirasë dhe aktivizimi i banesave private

Projektakti zgjeron instrumentet e subvencionimit të qirasë dhe parashikon mekanizma të rinj për përdorimin e stokut privat të banesave.

Nëpërmjet nenit 17 të projektligjit, shtohet neni 39/1, i cili i jep AKTSS-së dhe njësive të vetëqeverisjes vendore mundësinë për të identifikuar dhe kontraktuar banesa private të pabanuara për qëllime të strehimit social dhe të përballueshëm.

Marrëveshjet me pronarët mund të përfshijnë qira afatmesme ose afatgjata, garanci për pagesën e qirasë, mbulimin e pjesshëm të kostove të mirëmbajtjes ose rehabilitimit dhe administrimin e banesës. Kriteret, procedurat dhe format e financimit do të përcaktohen me akt nënligjor.

Gjithashtu, neni 18 i projektligjit shton një program të posaçëm për subvencionimin e qirasë për kategoritë e veçanta, duke parashikuar përdorimin e një platforme elektronike për regjistrimin e banesave, aplikimin dhe administrimin e procedurave.

12. Programi “Qira me të drejtë blerjeje”

Nëpërmjet nenit 21 të projektligjit krijohet një kapitull i veçantë për programin “Qira me të drejtë blerjeje” dhe shtohet neni 43/1.

Ky program krijon mundësinë që përfituesit të përdorin banesën në pronësi të AKTSS-së kundrejt një pagese periodike, ku një pjesë e pagesave mund të kreditohet në çmimin e blerjes së banesës.

Ndryshimi i destinacionit të një banese nga programi i banesave sociale me qira në programin “qira me të drejtë blerjeje” do të bëhet vetëm kur kjo përputhet me nevojat e identifikuara të strehimit dhe nuk cenon nevojat për banesa sociale me qira.

13. Instrumentet e reja të financimit dhe garancisë

Projektakti parashikon edhe instrumente financiare të reja për përfituesit që kanë kapacitet për të marrë kredi.

Nëpërmjet nenit 24 të projektligjit, parashikohet mundësia e kredive me interes 0 për qind, të subvencionuara nga FSKS-ja dhe/ose buxheti i shtetit, nëpërmjet AKTSS-së.

Po në këtë nen, nëpërmjet shtimit të nenit 47/2, parashikohet garancia e pjesshme nga FSKS-ja, për individët dhe familjet që kanë aftësi për të shlyer kredinë, por nuk disponojnë kolateralin ose kontributin fillestar të kërkuar nga institucioni financiar.

Garancia do të mbulojë një pjesë të principalit të kredisë dhe zbatimi i saj do të bëhet nëpërmjet marrëveshjeve ndërmjet AKTSS-së dhe institucioneve financiare.

14. Zhvillimi i banesave me destinacion të kombinuar

Nëpërmjet nenit 27 të projektligjit, shtohen nenet 49/1 dhe 49/2.

Neni 49/1 parashikon që AKTSS-ja të mund të zhvillojë projekte me destinacion të kombinuar, ku përfshihen banesa sociale me qira, banesa me kosto të ulët dhe banesa në treg të lirë.

Të ardhurat nga shitja e banesave në treg të lirë do të transferohen në fondet përkatëse dhe do të përdoren vetëm për financimin, zgjerimin dhe mirëmbajtjen e programeve të strehimit social. Shitja e këtyre banesave do të bëhet në mënyrë transparente dhe konkurruese.

Ndërsa neni 49/2 parashikon mekanizmin e financimit të kombinuar, duke ndërthurur kontributin e përfituesit, financimin nga institucionet financiare dhe mbështetjen publike në formën e grantit, subvencionit, garancisë ose instrumenteve të tjera. Në këtë kuadër mund të përdoren edhe modele standarde të financimit, përfshirë modelin 30-40-30.

15. Zhvillimi i zonave për strehim

Nëpërmjet nenit 28 të projektligjit, rishikohen dispozitat për zhvillimin e zonave për strehim.

AKTSS-ja dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore do të mund të planifikojnë sipërfaqe toke për zhvillimin e projekteve të strehimit në përputhje me dokumentet e planifikimit, nevojat e identifikuar dhe procedurat e legjislacionit në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

Në këtë kuadër, roli i AKTSS-së lidhet me identifikimin dhe propozimin e zhvillimit të zonave për strehim dhe realizimin e projekteve, ndërsa miratimi i dokumenteve të planifikimit dhe zhvillimit të territorit kryhet sipas procedurave të parashikuara nga legjislacioni për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

16. Forcimi i rolit institucional të AKTSS-së

Nëpërmjet nenit 33 të projektligjit, riformulohet neni 71 i ligjit dhe përcaktohet AKTSS-ja si person juridik publik, me vetëfinancim, përgjegjës për administrimin dhe përdorimin e FSKS-së dhe për zbatimin e politikave dhe programeve të strehimit social dhe të përballueshëm.

AKTSS-ja do të ketë përgjegjësi për planifikimin dhe zbatimin e programeve, administrimin e burimeve financiare, administrimin e pasurive të përdorura për qëllime strehimi, financimin dhe bashkëfinancimin e programeve të njësive të vetëqeverisjes vendore dhe monitorimin e përdorimit të pasurive dhe fondeve.

Nëpërmjet nenit 35 të projektligjit shtohet neni 71/1, i cili parashikon krijimin e “*Shoqërisë Shqiptare të Strehimit Social sh.a.*”, me objekt administrimin, trajtimin dhe menaxhimin e aseteve të strehimit.

17. Forcimi i monitorimit dhe raportimit

Projektakti forcon edhe mekanizmat e monitorimit të programeve. Sipas nenit 38 të projektligjit, AKTSS-ja do të raportojë periodikisht pranë ministrisë përgjegjëse për strehimin për programet që zbaton dhe që financohen nga buxheti i shtetit.

Ministria do të ushtrojë funksionin e monitorimit nëpërmjet shqyrtimit të raporteve dhe, sipas nevojës, nëpërmjet verifikimeve në terren. Ky mekanizëm synon të sigurojë kontrollin mbi përdorimin e fondeve publike dhe realizimin e objektivave të programeve.

18. Dispozitat kalimtare dhe kalimi gradual i funksioneve

Për të shmangur ndërprerjen e programeve ekzistuese dhe për të garantuar vijimësinë e shërbimeve dhe të mbështetjes për përfituesit aktualë, projektakti parashikon një regjim të posaçëm kalimtar.

Deri në funksionalizimin e plotë të AKTSS-së, programet e strehimit që, në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, zbatohen nga institucionet e ngarkuara për zbatimin e tyre, vijnë të zbatohen prej këtyre institucioneve.

Në vijim, parashikohet transferimi gradual i programeve, funksioneve, dokumentacionit dhe pasurive pranë AKTSS-së, sipas një plani transferimi të miratuar nga ministri përgjegjës për strehimin. Për projektet në proces zbatimi parashikohet një periudhë tranzitore, gjatë së cilës institucionet dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore vijnë përmbushjen e detyrimeve të tyre deri në kalimin e përgjegjësisë pranë AKTSS-së.

Gjithashtu, parashikohet inventarizimi dhe regjistrimi i pasurive publike të përdorura ose të parashikuara për programet e strehimit, si dhe transferimi i dokumentacionit dhe praktikave për programet ekzistuese.

Në tërësi, projektakti synon të krijojë një model të integruar të strehimit social dhe të strehimit të përballueshëm, duke ndërthurur mbështetjen sociale me instrumentet financiare, përdorimin e pasurive publike dhe private, financimin publik dhe privat, si dhe bashkëpunimin ndërmjet institucioneve qendrore dhe njësisë të vetëqeverisjes vendore.

Ndryshimet e propozuara në nenet 1–41 të projektligjit synojnë jo vetëm përmirësimin e dispozitave individuale të ligjit nr. 22/2018, por edhe krijimin e një arkitekture të re institucionale dhe financiare, ku AKTSS-ja merr rol qendror në administrimin dhe zbatimin e politikave të strehimit, FSKS-ja shërben si mekanizëm kryesor financiar, njësitë e vetëqeverisjes vendore vijnë të kenë rol të drejtpërdrejtë në identifikimin dhe trajtimin e nevojave vendore, ndërsa sektori privat përfshihet në mënyrë më të strukturuar në krijimin e burimeve për strehimin social.

Në këtë mënyrë, projektakti synon të krijojë një sistem më të qëndrueshëm, të diversifikuar dhe të orientuar drejt nevojave reale për strehim, duke mundësuar që politikat publike të adresojnë njëkohësisht nevojat e kategorive në vështirësi sociale dhe ekonomike dhe nevojat e individëve e familjeve që, pavarësisht se kanë të ardhura, nuk kanë akses të mjaftueshëm në tregun e lirë të banesave.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Për zbatimin e këtij projektligji ngarkohen, sipas fushës së përgjegjësisë, Ministria e Ekonomisë dhe Inovacionit, AKTSS-ja, Njësitë e Vetëqeverisjes Vendore, Shoqëria Shqiptare e Strehimit Social dhe çdo institucion tjetër i parashikuar në ligj.

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

Projektligji është hartuar nga Ministria e Ekonomisë dhe Inovacionit dhe është dërguar për mendim në Ministrinë e Drejtësisë, Ministrinë e Financave, Ministrin e Shtetit për Pushtetin Vendor, Ministrinë e Shëndetësisë dhe Mirëqenies Sociale, Ministrinë e Punëve të Brendshme, Këshillit Konsultativ Qeverisje Qëndrore-Vetëqeverisje Vendore.

Ministrinë e Shëndetësisë dhe Mirëqenies Sociale, Ministria e Punëve të Brendshme dhe Ministri për Pushtetin Vendor dhe Këshilli Konsultativ Qeverisjes Qëndrore-Vetëqeverisjes Vendore janë shprehur parimisht dakord.

Ministria e Drejtësisë, nëpërmjet sistemit e-akte më date 19.08.2026, shprehet me komentet si më poshtë vijon:

1. Koment 1:

Në përgjigje të shkresës tuaj të ardhur nëpërmjet sistemit e-aktet, nëpërmjet së cilës kërkohet mendim për Projektligji "Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 22/2018 "Për strehimin social", të ndryshuar", Ministria Drejtësisë shprehet parimisht dakort, si vijon:

1. Në bazën ligjore të projektligjit sugjerohet të shtohet neni 81, pika 1 e Kushtetutës, duke qenë se baza ligjore, ndër të tjera, përmban informacionin për dispozitat kushtetuese në bazë të të cilave miratohet projektakti.

Lidhur me Komentin 1, shprehemi dakord me komentin duke e reflektuar në projektligji.

2. Lidhur me nenet 1 dhe 2 të projektligjit, të cilat parashikojnë futjen e konceptit të "banesave në treg të lirë" dhe krijimin e programit të zhvillimit të banesave me destinacion të kombinuar, vlerësojmë se nevojitet një qartësim i mëtejshëm i raportit të këtij programi me objektin dhe qëllimin e Ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social", të ndryshuar.

Referuar argumentit të mësipërm, ligji rregullon programet sociale të strehimit dhe krijimin e mekanizmave për sigurimin e strehimit të përballueshëm për familjet në

nevojë dhe në rastet kur parashikohet blerja ose ndërtimi i banesave në treg të lirë, këto përdoren si banesa sociale.

Për rrjedhojë, futja e një programi që parashikon ndërtimin dhe shitjen e banesave në treg të lirë kërkon të përcaktojë qartë, lidhjen e tij me politikat sociale të strehimit, kufijtë ndërmjet funksionit social dhe veprimtarisë ekonomike të njësive të vetëqeverisjes vendore, si dhe mënyrën e administrimit e të ardhurave nga shitja e këtyre banesave.

Lidhur me Komentin 2, shprehemi dakord me komentin duke e reflektuar në projektligj.

Në funksion të qartësimit të lidhjes së programit të zhvillimit të banesave me destinacion të kombinuar me objektin dhe qëllimin e Ligjit nr. 22/2018 “Për strehimin social”, të ndryshuar, dispozita është riformuluar, me qëllim që zhvillimi i banesave në treg të lirë të jetë i lidhur në mënyrë të drejtpërdrejtë me programet e strehimit social.

Në këtë kuadër, neni 11/1, pika 1, është riformuluar si më poshtë:

“1. Njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe subjektet publike përgjegjëse për strehimin mund të zhvillojnë, në kuadër të programeve të strehimit social dhe për realizimin e qëllimeve të tyre, projekte banimi me destinacion të kombinuar, të përbëra nga banesa sociale me qira, banesa me kosto të ulët dhe banesa në treg të lirë.”

Gjithashtu, për të përcaktuar qartë destinimin e të ardhurave të realizuara nga shitja e banesave në treg të lirë, pika 2 e nenit 11/1 është riformuluar si më poshtë:

“2. Të ardhurat e realizuara nga shitja e banesave në treg të lirë transferohen në fondin publik të banesave sociale dhe administrohen nga bordi vendimmarrës, sipas rregullave të përcaktuara në këtë ligj dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij. Këto të ardhura përdoren vetëm për financimin, zgjerimin dhe mirëmbajtjen e programeve të strehimit social”

Këto ndryshime synojnë të garantojnë që programi i zhvillimit të banesave me destinacion të kombinuar të funksionojë si një mekanizëm plotësues në mbështetje të politikave të strehimit social dhe jo si një veprimtari ekonomike e pavarur.

Në të njëjtën kohë, projektligji ruan parimin e transparencës dhe konkurrencës në shitjen e banesave në treg të lirë, duke parashikuar që kjo shitje të kryhet në përputhje

me legjislacionin në fuqi, ndërsa kriteret e përbërjes së projekteve dhe mënyra e administrimit të të ardhurave përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Lidhur me nenin 3 të projektligjit, sa i takon nenit 11/1 që propozohet të shtohet, i cili parashikon përdorimin e të ardhurave nga shitja e banesave për financimin e programeve sociale të strehimit, vlerësojmë se dispozita nuk përmban parashikime lidhur me regjimin juridik dhe financiar të këtyre të ardhurave. Ligji nr. 22/2018, i ndryshuar, nuk parashikon trajtimin e të ardhurave që burojnë nga shitja e banesave në treg të lirë. Për këtë arsye, dispozita duhet të përcaktojë nëse këto të ardhura janë pjesë e buxhetit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, mënyrën e administrimit dhe përdorimit të tyre, si dhe organin përgjegjës për administrimin e tyre. Në mungesë të këtyre përcaktimeve, trajtimi financiar i këtyre të ardhurave mbetet i paqartë.

Lidhur me Komentin 3, shprehemi dakord me komentin duke e reflektuar në projektligj.

Me qëllim përcaktimin e qartë të regjimit juridik dhe financiar të të ardhurave të realizuara nga shitja e banesave në treg të lirë, si dhe shmangien e çdo paqartësie lidhur me mënyrën e administrimit dhe përdorimit të tyre, dispozita e nenit 11/1 riformulohet duke përcaktuar se transferohen në fondin publik të banesave sociale dhe administrohen nga bordi vendimmarrës, sipas rregullave të përcaktuara në këtë ligj dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij. Këto të ardhura përdoren vetëm për financimin, zgjerimin dhe mirëmbajtjen e programeve të strehimit social.

Në këtë kuadër, pika 2 e nenit 11/1 riformulohet si më poshtë:

“Të ardhurat e realizuara nga shitja e banesave në treg të lirë transferohen në fondin publik të banesave sociale dhe administrohen nga bordi vendimmarrës, sipas rregullave të përcaktuara në këtë ligj dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij. Këto të ardhura përdoren vetëm për financimin, zgjerimin dhe mirëmbajtjen e programeve të strehimit social.”

Gjithashtu, për të përcaktuar organin përgjegjës dhe mënyrën e administrimit të këtyre të ardhurave, në pikën 4 të nenit 11/1 bëhet një plotësim, si më poshtë:

“4. Kriteret, përbërja e projekteve, mënyra e administrimit të të ardhurave dhe përgjegjësitë e organeve përkatëse përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave, në përputhje me legjislacionin në fuqi.”

Në këtë mënyrë, projektligji përcakton në nivel ligjor natyrën e të ardhurave dhe destinacionin e tyre.

4. Për nenin 4 të projektligjit, lidhur me ndryshimin e propozuar në nenin 18, për heqjen e detyrimit për lidhjen e marrëveshjes kufizuese në raste të caktuara, sjellim në vëmendjen tuaj që të argumentohen në mënyrë shteruese në relacionin shoqërues të projektaktit, arsyet konkrete që kanë sjellë nevojën për heqjen e këtij detyrimi, ndikimin që kjo masë mund të ketë mbi ruajtjen dhe administrimin e fondit publik të banesave sociale, si dhe masat alternative që do të garantojnë shmangien e tjetërsimit, përdorimit të papërshtatshëm ose humbjes së qëllimit social të pasurive të përfshira në këtë fond.

Për sa më lart, në kushtet kur marrëveshja kufizuese shërben si një instrument për të garantuar që pasuritë e destinuara për qëllime sociale të mbeten në funksion të politikave të strehimit social, heqja e këtij mekanizmi duhet të shoqërohet me përcaktime të qarta ligjore mbi masat mbrojtëse që do të zëvendësojnë funksionin e tij.

Për rrjedhojë, rekomandohet që në relacionin të paraqitet një analizë të ndikimit të ndryshimit të propozuar dhe gjithashtu në projektligj të parashikohen garanci të mjaftueshme për mbrojtjen e fondit publik të banesave sociale dhe ruajtjen e destinacionit të këtyre pasurive.

Lidhur me Komentin 4, shprehem se shprehem dakord me komentin duke e reflektuar në projektligj.

Marrëveshja kufizuese e parashikuar në nenin 18, pika 1, shkronja “b”, të ligjit nr. 22/2018, të ndryshuar, ka shërbyer si një instrument për ruajtjen e destinacionit social të banesave të blera pas ankandit të parë dhe të përfshira në fondin publik të banesave sociale.

Megjithatë, në kuadër të ndryshimeve që synohen të realizohen me këtë projektligj, është vlerësuar nevoja për një qasje më fleksibël në administrimin dhe zhvillimin e pasurive që përbëjnë fondin publik të banesave sociale. Kjo nevojë lidhet veçanërisht me krijimin e programit të ri të zhvillimit të banesave me destinacion të kombinuar, i cili mundëson kombinimin e banesave sociale me qira, banesave me kosto të ulët

dhe banesave në treg të lirë, me qëllim rritjen e burimeve të disponueshme për politikën e strehimit social.

Në këtë kuadër, ruajtja e një kufizimi të pandryshueshëm mbi tjetërsimin ose ndryshimin e destinacionit të çdo pasurie të përfshirë në fondin publik të banesave sociale do të mund të kufizonte mundësinë e administrimit aktiv të këtyre pasurive dhe të përfshirjes së tyre në projekte të zhvillimit me destinacion të kombinuar.

Për këtë arsye, ndryshimi i propozuar nuk synon heqjen e mbrojtjes së fondit publik të banesave sociale, por zëvendësimin e mekanizmit të kufizimit kontraktor me një regjim ligjor më fleksibël të administrimit të pasurive.

Në këtë drejtim, neni 18, pika 1, shkronja “b”, është riformuluar duke parashikuar shprehimisht se banesat e përfshira në fondin publik të banesave sociale mund të ndryshojnë destinacionin ose të tjetërsohen në funksion të programeve të strehimit social, përfshirë përfshirjen e tyre në projekte të zhvillimit të banesave me destinacion të kombinuar, në përputhje me kriteret dhe procedurat e përcaktuara në ligj dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij.

Gjithashtu, me qëllim garantimin e ruajtjes së vlerës së fondit publik dhe të destinacionit social të tij, është përcaktuar shprehimisht se të ardhurat e realizuara nga tjetërsimi i këtyre pasurive përdoren vetëm për financimin, zgjerimin dhe mirëmbajtjen e programeve të strehimit social.

Në këtë mënyrë, ndryshimi i propozuar krijon një mekanizëm të integruar nëpërmjet të cilit pasuritë e fondit publik mund të administrohen në mënyrë aktive, duke mundësuar krijimin e burimeve të reja financiare për strehimin social, pa shkëputur përdorimin e tyre nga objektivat e politikave sociale të strehimit.

Për më tepër, ndryshimi i destinacionit ose tjetërsimi i pasurive nuk do të jetë i pakufizuar, por do të kryhet vetëm në funksion të programeve të strehimit social dhe në përputhje me kriteret dhe procedurat e përcaktuara në këtë ligj dhe aktet nënligjore në zbatim të tij.

Në relacionin shoqërues të projektligjit do të plotësohet argumentimi lidhur me nevojën për këtë ndryshim, ndikimin e tij në administrimin e fondit publik të banesave sociale dhe lidhjen e tij me programin e zhvillimit të banesave me destinacion të kombinuar.

5. Lidhur me nenin 6 të projektligjit, për nenin 22 që propozohet të shtohet, ku parashikohet ndryshimi i destinacionit të banesave sociale me vendim të këshillit bashkiak, pa përcaktuar kushtet dhe kufijtë për ushtrimin e kësaj kompetence. Sjellim në vëmendjen tuaj, që në raport me ligjin nr. 22/2018, të ndryshuar, banesat sociale kanë një destinacion të posaçëm publik, ndaj ndryshimi i tij duhet të shoqërohet me garanci ligjore.

Dispozita nuk përcakton rastet kur lejohet ky ndryshim, kriteret objektive, kufizimet për ruajtjen e fondit të banesave sociale dhe procedurat e kontrollit.

Për sa më lart, rekomandohet që projektligji të përcaktojë kriteret, kufizimet dhe procedurat minimale për ndryshimin e destinacionit të banesave sociale, duke garantuar ruajtjen e fondit publik dhe përmbushjen e qëllimit social të ligjit.

Lidhur me Komentin 5, shprehemi dakord me komentin duke e reflektuar në projektligj.

Me qëllim shmangien e çdo paqartësie lidhur me ushtrimin e kompetencës së këshillit bashkiak për ndryshimin e destinacionit të banesave sociale me qira, dispozita është riformuluar duke përcaktuar në mënyrë të shprehur kushtet, kriteret, kufizimet dhe procedurën minimale që duhet të respektohet për miratimin e këtij ndryshimi.

Ndryshimi i destinacionit lejohet vetëm kur është në përputhje me planin vendor të strehimit social, duke u bazuar në një vlerësim të dokumentuar të nevojave për strehim dhe nuk cenon nevojat e identifikuara për banesa sociale me qira. Gjithashtu, përcaktohet detyrimi për vlerësimin e ndikimit të ndryshimit mbi fondin publik të banesave sociale dhe për marrjen e masave për garantimin e përmbushjes së nevojave për strehim social.

Për të shmangur përdorimin e kësaj dispozite për qëllime të ndryshme nga ato të parashikuara në ligj, është përcaktuar shprehimisht se ndryshimi i destinacionit nuk mund të përdoret për shmangien e kritereve të përfitimit nga programet e strehimit social, nuk mund të cenojë qëllimin social të pasurisë dhe nuk mund të përdoret si mekanizëm për tjetërsimin e pasurisë apo kalimin e saj në përdorim privat jashtë programeve të strehimit social.

Njëkohësisht, është përcaktuar se ndryshimi i destinacionit nga banesë sociale me qira në banesë me kosto të ulët nuk sjell, në vetvete, daljen e pasurisë nga fondi publik i banesave sociale, duke ruajtur kështu regjimin publik të pasurisë dhe lidhjen e saj me politikat e strehimit social.

Kjo ndërhyrje është në përputhje edhe me mekanizmin e ri të parashikuar në projektligj për zhvillimin e banesave me destinacion të kombinuar, pasi synon t'i japë fondit publik të banesave sociale mundësi për një administrim më efektiv dhe fleksibël, pa cenuar funksionin dhe qëllimin social të tij.

Lidhur me Komentin 6 dhe 7 të ministrisë së Drejtësisë sa i takon vlerësimit se nevojitet një përcaktim më i qartë i regjimit juridik të garancisë së parashikuar.

Në raport me ligjin nr. 9665, datë 18.12.2006, "Për huamarrjen shtetërore, borxhin shtetëror dhe garancitë shtetërore të huas në Republikën e Shqipërisë", të ndryshuar, duhet të qartësohet se mekanizmi i parashikuar, Garancinë Sovrane për kreditë e lehtësuara për përfituesit e programeve të strehimit, përbën garanci shtetërore të huasë në kuptim të këtij ligji, duke qenë se shteti merr përsipër mbulimin e një pjese të detyrimit financiar në rast mos përmbushjeje nga huamarrësi., shprehemi se komentet apo gjykimi i dhene eshte pranuar dhe reflektuar ne teresi neni mbi garancine.

Ky instrument synon të sigurojë mbështetje për një pjesë të principalit të kredisë së lehtësuar, duke ndihmuar individët dhe familjet që plotësojnë kriteret për përfitim.

Garancia:

- aktivizohet vetëm në rastet e përcaktuara në marrëveshjen e garancisë;
- administrohet sipas procedurave të përcaktuara me akte nënligjore.

Ky mekanizëm synon të krijojë një urë lidhëse ndërmjet politikave publike të strehimit dhe instrumenteve financiare të tregut dhe procedura, kushtet, institucionin zbatues apo financues do të parashikohet në vendim të keshillit të ministrave.

8. Sa i takon nenit 10 të projektligjit, lidhur me nenin 48 që propozohet të shtohet, ku ndryshohet raporti ekonomik i përcaktuar nga ligji nr. 22/2018, të ndryshuar, duke e rritur nga 1/6 në 1/2 të vlerës mesatare të banesës në treg që përfiton individi a familja.

Sillet në vëmendjen tuaj se ky ndryshim përbën një ndërhyrje të rëndësishme në skemën financiare të strehimit social, ndërkohë që në relacionin shoqërues të projektligjit nuk është argumentuar asnjë analizë të ndikimit financiar dhe ekonomik apo arsyetim mbi nevojën e kësaj rritjeje. Për rrjedhojë, rekomandojmë që në relacionin shoqërues të pasqyrohet një analizë e ndikimit financiar dhe ekonomik, në mënyrë që të vlerësohet argumentimi dhe efekti i ndryshimit të propozuar.

Lidhur me Komentin 8, shprehemi dakord me komentin duke reflektuar në relacionin shoqërues efektet e ndryshimit të propozuar dhe analizën e ndikimit financiar.

Ministria e Financave, nëpërmjet sistemit e-akte më date 20.08.2026, shprehet me komentet si më poshtë vijon:

Lidhur me parashikimin për instrumentin e “Garancisë Sovrane”, vlerësojmë se duhet të hiqet në tërësinë e saj, pasi bie në kundërshtim me ligjin nr. 9665, datë 18.12.2006, "Për huamarrjen shtetërore, borxhin shtetëror dhe garancitë shtetërore të huasë", i ndryshuar, duke krijuar një regjim paralel për dhënien e garancive shtetërore jashtë procedurave dhe mekanizmave të detyrueshëm dhe jo në përputhje me qëllimin e lëshimit të garancisë shtetërore të huasë të parashikuar në këtë ligj. Në vijim të sa më sipër, referuar ligjit nr. 9665, datë 18.12.2006, “Për huamarrjen shtetërore, borxhin shtetëror dhe garancitë shtetërore të huasë në Republikën e Shqipërisë”, të ndryshuar, institucioni përgjegjës për emetimin e garancive shtetërore është Ministria e Financave. Në përputhje me këtë ligj, Ministri përgjegjës për financat, në emër të Republikës së Shqipërisë ose të Këshillit të Ministrave, lëshon garanci shtetërore të huasë për:

- Mbështetjen e politikave të Këshillit të Ministrave për zhvillimin e sektorëve të ekonomisë;
- Mbështetjen e kreditimit të ndërmarrjeve shtetërore që veprojnë në sektorët kryesorë të ofrimit të shërbimeve dhe të mirave publike;
- Mbështetjen e kreditimit të ndërmarrjeve private në zbatim të politikave të veçanta të Këshillit të Ministrave, për mbështetjen e sektorëve të caktuar të ekonomisë;
- Mbështetjen e masave që mund të ndërmerren në rastet e krizave të sistemit financiar;

- Mbështetjen e ristrukturimit të portofolit ekzistues të garancive shtetërore të huasë, me qëllim reduktimin e nivelit të riskut.

Pra lëshimi i Garancive Shtetërore në përfitim të individëve që janë pjesë e programeve të Strehimit Social nuk bazohet në ligjin nr. 9665, datë 18.12.2006, të ndryshuar. Gjithashtu, emërtimi "Garancia Sovrane", nuk përputhet me terminologjinë e përdorur në ligjin nr. 9665, konkretisht, "Garancia shtetërore e huasë", e cila jepet sipas procedurave dhe kushteve të përcaktuara në ligjin për huamarrjen.

Ligji nr. 9665, datë 18.12.2006, i ndryshuar, përcakton në mënyrë shteruese kushtet, procedurat dhe institucionet përgjegjëse për dhënien e garancive shtetërore, duke kërkuar që përpara marrjes së çdo angazhimi të kryhet vlerësimi i riskut fiskal, analiza e ndikimit në borxhin publik, vlerësimi aftësisë paguese të përfituesit dhe administrimi i detyrimeve kontingjente nga Ministria e Financave.

Dispozita e propozuar nuk i referohet asnjërit prej këtyre elementeve dhe pa paraqitjen e argumentave të nevojshme, e paraqet garancinë si një mekanizëm që lind drejtpërdrejtë nga ligji dhe një vendim i Këshillit të Ministrave, ndërkohë theksojmë se Garancia Shtetërore nuk përbën një mekanizëm financiar në kuptimin e parashikuar në këtë projektligj. Emetimi i garancive shtetërore realizohet në bazë të legjislacionit specifik në fuqi, me akte të veçanta ligjore dhe trajtohet rast pas rasti, në përputhje me politikat e qeverisë.

Sa i takon argumentimit të paraqitur në relacionin shoqërues, gjithashtu rezulton e paqartë se si kontribuon Garancia Shtetërore në rritjen e aksesit në financim, në kushtet ku ky lloj financimi ka mundësinë e të qenit i garantuar nga vetë banesa që financohet.

Garancia shtetërore në këtë rast do të mundësonte vetëm një garanci më likuide për institucionet huadhënëse, dhe do të shkaktonte gjithashtu transferimin e barrës së ndjekjes së procedurave të rikuperimit nga institucionet huadhënëse tek institucionet shtetërore.

Në këto kushte, sugjerojmë, që në rast se vlerësohet i nevojshëm, një mekanizëm që do të rriste aksesin në financim të individëve që janë pjesë e programeve të strehimit social, të vlerësohet mundësia e mbështetjes nga institucioni i ri financiar i specializuar, konkretisht Banka Shqiptare për Zhvillim, e krijuar pikërisht për të

administruar instrumente garancie dhe financimi pa ekspozuar drejtpërdrejtë buxhetin e shtetit.

Për sa më sipër, dispozita nuk mund të korrigjohet përmes riformulimit, pasi cenon kuadrin ligjor dhe institucional të administrimit të garancive shtetërore dhe krijon një mekanizëm që bie në kundërshtim me ligjin nr. 9665/2006, i ndryshuar.

Për këtë arsye, neni 1, pika 16/1 dhe neni 9 duhet të hiqen nga projektligji, si edhe duhet të hiqet termi “Garanci Sovrane” kudo në përmbajtje të projektaktit. Ritheksojmë se çdo mekanizëm garancie shtetërore duhet të zbatohet ekskluzivisht në përputhje me regjimin juridik të përcaktuar në ligjin nr. 9665/2006, i ndryshuar, dhe legjislacionin për administrimin e financave publike.

Gjithashtu, krahas Garancisë Sovrane, në nenin 7 të projektligjit parashikohet të krijohet një program i posaçëm për mbështetjen e kategorive të veçanta me subvencionimin e qirasë, si dhe ndryshim i kriterit ekonomik për përfitimin nga programi i banesave me kosto të ulët, nëpërmjet rritjes së kufirit të të ardhurave nga 1/6 në 1/2 të vlerës mesatare të banesës në treg, e cila synon rritjen e numrit të familjeve që mund të përfitojnë nga ky instrument parashikuar në nenin 10 të projektligjit.

Këto parashikime do të shoqërohen me kosto të shtuara financiare, për sa kohë rritet numri i përfituesve, për të cilat duhet të paraqitet një parashikim, si dhe burimi i financimit.

Lidhur me Komentin 1, shprehem si vijon:

Komenti i dhene është pranuar dhe reflektuar në teresi neni mbi garancine duke hequr togfjalëshin garanci sovrane. (apo Shtetërore).

Ky instrument synon të sigurojë mbështetje për një pjesë të principalit të kredisë së lehtësuar, duke ndihmuar individët dhe familjet që plotësojnë kriteret për përfitim.

Garancia:

- aktivizohet vetëm në rastet e përcaktuara në marrëveshjen e garancisë;
- administrohet sipas procedurave të përcaktuara me akte nënligjore.

Ky mekanizëm synon të krijojë një urë lidhëse ndërmjet politikave publike të strehimit dhe instrumenteve financiare të tregut dhe procedura, kushtet, institucionin zbatues apo financues do të parashikohet në vendim të keshillit të ministrave.

Këshilli Konsultativ Qeverisjes Qëndrore-Vetëqeverisjes Vendore nëpërmjet shkresës nr. 597, më datë 03.09.2026, shprehet me komentet si më poshtë vijon:

Komenti 1: Neni 15/2 të shtohet me këtë përmbajtje: Kategoritë e veçanta dhe format e mbështetjes përcaktohen sipas parimeve, kriterëve dhe prioriteteve të përcaktuara në këtë ligj, ndërsa kriteret e hollësishme, procedurat dhe masat e mbështetjes përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Shmanget delegimi i pakufizuar në VKM. Kategoritë dhe mbështetja duhet të kenë bazë në parimet dhe kriteret e ligjit dhe në përputhje me kategoritë e parashikuara nga kuadri ekzistues i strehimit social.

Lidhur me komentin 1, shprehemi dakord duke reflektuar komentin me ndryshime tek neni 15/2 si vijon:

“15/2. ‘Kategori të veçanta’ janë individë ose grupe individësh të përcaktuara në nenin 39/1 të këtij ligji, të cilët përfitojnë forma të posaçme mbështetjeje për strehim, sipas parashikimeve të këtij ligji.”

Komenti 2: Në Nenin 11, pika “e”, të unifikohet me titullin e nenit 11/1 dhe të bëhet nga “Programi i banesave në treg të lirë për shitje” në “Programi i zhvillimit të banesave me destinacion të kombinuar”.

Lidhur me komentin 2, shprehemi dakord duke reflektuar komentin duke ndryshuar pikën “e”, të nenit 11 si vijon:

"e) Programi i zhvillimit të banesave me destinacion të kombinuar"

Komenti 3: Në nenin 18 të shtohet fjalja: “Tjetërsimi i pasurisë ose ndryshimi i destinacionit të saj, nuk mund të sjellë pakësimin e fondit publik të banesave sociale, përveç rasteve kur pasuria zëvendësohet me një pasuri tjetër me vlerë të barasvlershme ose më të favorshme për fondin publik të banesave sociale”. Sigurohet ruajtja e fondit publik të banesave sociale, duke lejuar tjetërsimin ose ndryshimin e destinacionit vetëm kur pasuria zëvendësohet me një pasuri të barasvlershme ose më të favorshme.

Lidhur me komentin 3, shprehemi dakord duke reflektuar komentin me ndryshime te shkronjës “b”, si vijon :

“b) blerje të banesave në treg të lirë ose pas ankandit të parë të banesave që shiten sipas parashikimeve të nenit 557 të Kodit të Procedurës Civile. Banesat e përfshira në fondin publik të banesave sociale mund të ndryshojnë destinacionin ose të tjetërsohen në funksion të programeve të strehimit social, përfshirë përfshirjen e tyre në projekte të zhvillimit të banesave me destinacion të kombinuar, në përputhje me kriteret dhe procedurat e përcaktuara në këtë ligj dhe aktet nënligjore në zbatim të tij. Të ardhurat e realizuara nga tjetërsimi i këtyre pasurive përdoren vetëm për financimin, zgjerimin dhe mirëmbajtjen e programeve të strehimit social të cilat administrohen nga bordi vendimarrës sipas rregullave të përcaktuara në këtë ligj dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij. Tjetërsimi i pasurisë ose ndryshimi i destinacionit të saj, nuk mund të sjellë pakësimin e fondit publik të banesave sociale, përveç rasteve kur pasuria zëvendësohet me një pasuri tjetër me vlerë të barasvlershme ose më të favorshme për fondin publik të banesave sociale”.

Komenti 4: Në nenin 22, të shtohet fjalia: “Ndryshimi i destinacionit nuk mund të sjellë uljen e numrit të banesave sociale me qira të përfshira në fondin publik, përveç rasteve kur, para ndryshimit të destinacionit, sigurohet një numër i barasvlershëm ose më i madh banesash sociale me qira. Këshilli bashkiak duhet të justifikojë vendimin mbi bazën e nevojave të identifikuara. Në të njëjtën kohë, mbrohet konkretisht numri i banesave sociale me qira.”

Lidhur me komentin 4, shprehemi se dakord duke reflektuar në pikën 6 të nenit 22, si vijon:

“Ndryshimi i destinacionit sipas këtij neni nuk sjell, në vetvete, daljen e pasurisë nga fondi publik i banesave sociale dhe nuk ndryshon regjimin e pronësisë mbi të. Ndryshimi i destinacionit nuk mund të sjellë uljen e numrit të banesave sociale me qira të përfshira në fondin publik, përveç rasteve kur, para ndryshimit të destinacionit, sigurohet një numër i barasvlershëm ose më i madh banesash sociale me qira.”

Komenti 5: Në nenin 33, ku shtohet pika 3 me këtë përmbajtje:

“Për mbështetjen e kategorive të veçanta me subvencionimin e qirasë krijohet një program i posaçëm, i cili miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave, ku

përcaktohen kategoritë përfituese, kriteret, masa e subvencionimit, procedurat e zbatimit dhe rregullat e administrimit të programit”. VKM-ja nuk duhet të ketë kompetencë për të krijuar pa kufi kategori të reja. Ligji vendos bazën dhe parimet; VKM-ja përcakton zbatimin.

Lidhur me komentin 5, shprehem se dakord duke reflektuar komentin në përputhje dhe me komentin e 1 duke ndryshuar nenin 39/1 si vijon:

“1. Për mbështetjen e kategorive të veçanta me subvencionimin e qirasë krijohet një program i posaçëm, i cili zbatohet nëpërmjet një platforme elektronike.

2. Në kuadër të programit përfitojnë kategoritë e veçanta të përcaktuara në këtë nen, të cilat mbështeten nëpërmjet subvencionimit të qirasë, në përputhje me parimet, kriteret dhe prioritetet e përcaktuara në këtë ligj.

3. Kategoritë e veçanta përfituese të programit janë:

a) familjet e reja;

b) student;

c) familjet e punonjësve të rënë në detyrë.

4. Në kuadër të programit, në platformën elektronike regjistrohen personat fizikë ose juridikë që disponojnë banesa për t’i vendosur në dispozicion për këtë program, si dhe kryhet aplikimi, administrimi dhe ndjekja e procedurave për përfituesit.

5. Kriteret e hollësishme, procedurat e zbatimit, masa dhe kohëzgjatja e subvencionimit, në përputhje me parimet, kriteret dhe prioritetet e përcaktuara në këtë ligj, si dhe rregullat për regjistrimin e subjekteve dhe banesave, mënyrën e funksionimit dhe administrimit të platformës elektronike përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave”

Komenti 6: Te dispozitat kalimtare të shtohet fjalia: “Të drejtat e përfituara në mënyrë të ligjshme, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nuk cënohen nga miratimi ose ndryshimi i akteve nënligjore në zbatim të këtij ligji.”

Lidhur me komentin 6, shprehem dakord duke reflektuar komentin.

Ministria e Drejtësisë, në vijim të komenteve të përcjella në kuadër të procesit të bashkërendimit, shprehet si vijon:

Komenti: Për projektligjin “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 22/2018 “Për strehimin social”, të ndryshuar”, dërguar për bashkërendim nëpërmjet sistemit e-aktet, Ministria e Drejtësisë shprehet parimisht dakord, për komentet e reflektuara, brenda fushës së saj të përgjegjësisë.

Sa i përket komentit nr. 4, lidhur me ndryshimin e propozuar në nenin 18, në funksion të qartësisë së dispozitave ligjore, sugjerojmë riformulimin e saj.

Gjithashtu, në relacionin shoqërues të argumentohet arsyeja e përfshirjes së banesave me destinacion të kombinuar në kuptim të nenit 18 të ligjit nr. 22/2018, të ndryshuar, që rregullon fondin publik të banesave sociale.

Lidhur me komentin e Ministrisë së Drejtësisë shprehemi dakord duke reflektuar në relacion arsyet e përfshirjes së banesave me destinacion të kombinuar në kuptim të nenit 18 të ligjit nr.22/2018.

Sa më sipër, akti ka pësuar ndryshime për shkak të vlerësimit të komenteve/sugjerimeve të ardhura gjatë procesit të konsultimeve. Për këtë arsye, referencat e përmendura në komentet e ministrive mund të mos korrespondojnë me variantin e konsoliduar të aktit.

Projektligji do të dërgohet për bashkërendim pranë Ministrisë së Drejtësisë, Ministrisë së Financave, Ministrisë së Shëndetësisë dhe Mirëqenies Sociale, Ministrisë së Punëve të Brendshme, Këshillit Konsultativ Qeverisje Qëndrore-Vetëqeverisje Vendore.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Zbatimi i këtij projektligji nuk kërkon fonde shtesë nga Buxheti i Shtetit dhe do të realizohet brenda burimeve financiare të parashikuara në Planin Buxhetor Afatmesëm dhe buxhetet vjetore të miratuara për programet e strehimit.

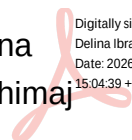
Programet dhe instrumentet e reja të parashikuara në projektligj do të financohen, sipas rastit, nga Fondi i Strehimit dhe Kohezionit Social, përfshirë fondet e akumuluar nga kontributi i sektorit privat, në zbatim të nenit 19 të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, të ndryshuar, si dhe nga fondet dhe burimet e veta të AKTSS dhe burime të tjera të lejuara nga legjislacioni në fuqi.

Në tërësi, projektligji krijon mekanizma të rinj për financimin e strehimit të përballueshëm, duke mbështetur përdorimin e burimeve ekzistuese publike, fondit të krijuar nga kontributi i sektorit privat dhe burimeve të AKTSS-së.

MINISTRI

Delina Ibrahimaj

Delina
Ibrahimaj



Digitally signed by
Delina Ibrahimaj
Date: 2026.10.01
15:04:39 +02'00'