

VENDIM
Nr. 823, datë 18.12.2019

**PËR PROCEDURËN E BLERJES SË BANESAVE NË TREGUN E LIRË, QË I
SHTOHEN FONDIT PUBLIK TË BANESAVE SOCIALE ME QIRA**

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

VENDOSI:

1. Qëllimi i këtij vendimi është të përcaktojë procedurat për blerjen e banesave në tregun e lirë, të cilat do të përdoren për programin e banesave sociale me qira.

2. Blerja e banesave sociale në tregun e lirë realizohet, si rregull, kur çmimet e shitblerjes së banesave në treg janë më të ulëta se kostoja e ndërtimit të banesave të reja. Njësia e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banesave kryen blerjen e banesës sociale, në zbatim të nenit 21, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, kur kostoja e ndërtimit të një banese sociale me qira, sipas kushteve, normave dhe standardeve të përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave, është më e madhe se vlera në treg e banesave me të njëjtat kushte, norma dhe standarde.

3. Banerat sociale në tregun e lirë, që do të bëhen pjesë e fondit publik të banesave sociale, mund të blihen mbi koston e ndërtimit vetëm për zgjidhjen e rasteve të përcaktuara në pikat 1 e 2, të nenit 21, të ligjit nr. 22/2018.

Miratimi i rasteve përjashtimore të blerjes së banesave sociale në treg mbi koston e ndërtimit, në varësi të burimit të financimit, bëhet:

a) me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, kur programi zbatohet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore;

b) me vendim të organit drejtues të Entit Kombëtar të Banesave, kur ky përdor burimet e veta të financimit;

c) me urdhër të ministrit përgjegjës për strehimin, kur njësitë e vetëqeverisjes vendore ose institucioni publik i strehimit përdorin fonde që i janë çelur nga buxheti i shtetit.

4. Blerja e banesave sociale me qira kryhet:

a) drejtpërdrejt në treg të lirë; dhe/ose

b) nga shitja e banesave në ankandin e organizuar nga përmbaruesi gjyqësor, pasi ka mbaruar ankandi i parë, sipas procedurës dhe parashikimeve të nenit 557, të Kodit të Procedurës Civile, si dhe në plotësim të kushteve të parashikuara nga shkronja “b”, e nenit 18, të ligjit nr. 22/2018.

5. Banerat që blihen për t’iu shtuar fondit të banesave sociale me qira, duhet të plotësojnë normat dhe kushtet e parashikuara në legjislacionin në fuqi, që përcakton kushtet, normat dhe standardet e banesave sociale në programet përkatëse të strehimit.

6. Mungesa e elementeve të përshtatshmërisë së banesave për persona me aftësi të kufizuara ose prania e problemeve teknike, si: lagështia, rrjedhja e tubacioneve e të tjera, të ngjashme me to, nuk përbëjnë detyrimisht arsye për refuzimin e blerjes, nëse koston për riparimin e tyre së bashku me çmimin e ofruar për shitje nuk tejkalojnë koston e ndërtimit të një banese të re. Vlera e investimit i shtohet vlerës me të cilën është blerë banesa për llogaritjen e masës së qirasë mujore.

7. Njësia përgjegjëse për strehimin në njësinë e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banesave, përpara fillimit të procedurës me shpalljen publike të ftesës për marrjen e ofertave për shitblerjen e banesave sociale, kryen këto veprime:

a) formulon shpalljen e ftesës publike për marrjen e ofertave;

b) përcakton dokumentacionin e nevojshëm për vlerësimin e ofertave duke listuar kërkesat dhe kriteret ligjore e teknike;

c) identifikon nevojat që rezultojnë për të përfituar nga fondi i banesave sociale me qira, numrin e familjeve/individëve të interesuar dhe numrin përkatës të anëtarëve për 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.

8. Shpallja e ftesës për marrjen e ofertave për shitblerjen e banesave sociale bëhet përmes publikimit për tri ditë rresht, në medien 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 Buletinin e Njoftimeve Zyrtare vendore dhe Buletinin 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 sipërfaqet 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 të standardeve të banesave sociale, të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

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

10. Njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe Enti Kombëtar i Banësive, me shpalljen publike të ftesës për marrjen e ofertave për shitblerjen e banesave sociale, ngrenë komisionin e shqyrtimit të ofertave për administrimin e procedurës së shitblerjes. Komisioni përbëhet nga pesë veta: një nënkryetar i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose një drejtor i Entit Kombëtar të Banësive, në rolin e kryetarit të komisionit, një ekonomist, një inxhinier, një jurist dhe një punonjës/e nga strukturat përgjegjëse për strehim, 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 ndodhen në kushtet e konfliktit të interesit.

11. Ofertat përmbajnë si më poshtë vijon:

a) informacionin në formë tabelare, sipas formatit në shtojcën A që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe përmban:

i. adresën e objektit/eve ku ndodhet apartamenti/et;

ii. vitin e ndërtimit të objektit;

iii. katin në të cilin ndodhet apartamenti/et;

iv. orientimin e apartamentit dhe plotësimin e kushteve e të standardeve të parashikuara në aktet nënligjore të miratuara në zbatim të ligjit nr. 22/2018, "Për strehimin social";

v. sipërfaqen e apartamentit/eve dhe të mjediseve të përbashkëta;

vi. praninë e problemeve teknike (p.sh., funksionimi i rrjetit të ujësjellësit dhe i shkarkimit të ujërave të zeza, praninë e lagështirës etj.);

vii. çmimin e ofruar për shitje, të shprehura në lekë për apartament.

b) certifikatën e pronësisë;

c) kartelën e pasurisë së tre muajve të fundit (seksioni E);

ç) planimetrinë e apartamentit/eve.

12. Ofertat duhet të dorëzohen në adresën e përcaktuar në shpalljen publike të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Entit Kombëtar të Banësive, brenda afatit kohor të specifikuar në

shpallje. Në orën, vendin dhe ditën e shpallur, komisioni i vlerësimit të ofertave fton përfaqësuesit e ofertuesve të paraqesin ofertat e tyre në zarf të mbyllur.

13. Me hapjen e ofertave, komisioni i vlerësimit të ofertave ushtron këto detyra:

a) vlerëson ofertat e depozituara dhe çmimet përkatëse për çdo banesë sociale të ofruar për blerje dhe shkualifikon çdo ofertë që dukshëm, bazuar në dokumentet e depozituara, nuk plotëson kushtet e termave të referencës;

b) përzgjedh ofertën/ofertat me vlerën më të ulët të banesave, ndërmjet banesave që plotësojnë kushtet, normat dhe standardet në fuqi;

c) kryen, brenda 10 (dhjetë) 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, që i bashkëlidhet këtij vendimi. Kur konstatohen mangësi në dokumentacionin e nevojshëm të ofertave, u kërkohet ofertuesve t'i plotësojnë ato brenda 7 (shtatë) ditëve;

ç) njofton me shkrim subjektin/et e përzgjedhura për t'iu blerë 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.

14. Subjekti/et i/e vlerësuar/a 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.

15. Kur nuk paraqitet asnjë ofertë për blerjen e banesave sociale, thirrja publike rishpallet edhe një herë. Nëse përsëri nuk ka asnjë ofertë, njësia e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banësive rifillon procedurën e vlerësimit të përdorimit të këtij programi pas të paktën 6 (gjashtë) muajve.

16. Kur banesat ose objektet janë në pronësi të ndërmarrjeve shtetërore në likuidim ose në pronësi të të tretëve, fituar nga shitja në ankand e pronës shtetërore, kur në to janë strehuar familjarë me ose pa autorizime nga subjektet shtetërore, kur këto objekte nuk plotësojnë kushtet teknike, normat e standardet dhe përbëjnë rrezik për jetën e banorëve, kur familjet që banojnë në to janë të rrezikuara të nxirren jashtë me forcë për shkak të lirimimit të objektit, kur banorët janë familje/individë që plotësojnë kushtet sociale të parashikuara në nenin 16, të ligjit nr. 22/2018, si edhe me mirëkuptim me pronarin e objektit, përjashtimisht, banesa sociale mund të blihet në treg pa zhvilluar procedurën e shpalljes publike të thirrjes për oferta.

Njësia e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banësive mbështetet financiarisht nga buxheti i shtetit, kur me të ardhurat e tyre nuk përballojnë financimin për blerjen e objektit dhe/ose investimin për përshtatjen e tij gradualisht me kushtet, normat dhe standardet në fuqi. Çmimi i blerjes negociohet ndërmjet palëve, pasi të jetë bërë një vlerësim paraprak i gjendjes së tregut dhe i kostos së investimit për përshtatjen e banesës në raport me vlerën e një ndërtimi të ri në treg nga struktura përgjegjëse për strehimin. Vendimi për blerjen merret nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose këshilli drejtues i Entit Kombëtar të Banësive, vetëm nëse vlerësimi paraprak i bërë tregon se kostot për blerjen e objektit dhe investimit për përshtatjen graduale do të ishin më të ulëta se sa kostot për ndërtimin e një objekti të ri, si edhe kur plotësohet njëri nga rastet e parashikuara në pikën 2, të nenit 21, të ligjit nr. 22/2018. Banesa ose objekti i blerë i shtohet fondit publik të banësive sociale.

17. Kontrata për blerjen e banesave të destinuar për t'u dhënë me qira, si pjesë e fondit publik të banësive sociale, bëhet me akt noterial dhe lidhet ndërmjet kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose titullarit të Entit Kombëtar të Banësive ose personit të autorizuar prej tyre, dhe subjektit publik ose privat në rolin e shitësit. Kontrata parashikon kalimin e

objektit në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Entit Kombëtar të Banesave, së bashku me pjesën në bashkëpronësi, sipas dispozitave të Kodit Civil dhe ligjit nr. 10112, datë 9.4.2009, “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”. Njësia e vetëqeverisjes vendore/Enti Kombëtar i Banesave ushtron të njëjtat detyrime dhe të drejta që burojnë nga statusi si bashkëpronar.

18. Kontrata për blerjen e banesave sociale në treg, të destinuara për dhënien me qira, i dërgohet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, për regjistrimin e kalimit të së drejtës së pronësisë në favor të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Entit Kombëtar të Banesave, si pjesë e fondit publik të banesave sociale me qira.

19. Ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore, Enti Kombëtar i Banesave dhe subjektet e tjera që financojnë për zbatimin e programeve të blerjes së banesave që do të jepen me qira për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

SHTOJCA A FORMULARI I OFERTËS

Emër/atësia/mbiemër _____; nr. ID _____

Adresa: _____; Numër telefoni: _____;

Adresë *email*-i: _____,

OFROJ:

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

Objekti 1

Adresa: _____ (qyteti) _____, bashkia _____

Bashkia _____

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

Viti i ndërtimit _____

Është i pajisur me ashensor: PO

JO

¹ Sipërfaqja e apartamentit siç jepet në certifikatën e pronësisë.

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

³ Të shënohet: G për garsonierë; 1+1 për ap. me një dhomë gjumi dhe një ndenjësë; 2+1 për dy dhoma gjumi e një ndenjësë, e kështu me radhë.

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

⁵ Të jepet informacion mbi probleme të mundshme me lagështinë e mureve, tarracës, dyshemesë së katit përdhës, banjës, rrjedhje tubacioni uji etj.

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

⁶ Çmimi jepet në formatin lekë për apartament.

Bashkëlidhur:

- a) certifikata/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.

SHTOJCA B FORMULAR TIP INSPEKTIMI

Komisioni i inspektimit, sipas vendimit nr. _____, datë _____, të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore për blerjen e banesave sociale në treg, i përbërë nga:

1. _____, specialist inxhinier ndërtimi/arkitekt;
2. _____, specialist hidrosanitar;
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 pjesshme
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 sipërfaqeve të ambienteve të banimit:

- a) dhomë dite _____m²;
- b) dhomë gjumi (1) _____m²;
- c) dhomë gjumi (2) _____m²;
- ç) dhomë gjumi (3) _____m²;
- d) aneks gatimi _____m²;
- dh) banjë _____m²;
- e) korridor _____m²;
- ë) depo _____m²;
- f) ambiente të përbashkëta _____m².

2. Gjendja fizike e apartamentit:

2.1 Muratura mbajtëse

- | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| a) janë bërë ndërhyrje me projekt që nuk prishin konstruksionin mbajtës | <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
b) shtresat janë të dëmtuara dhe kanë nevojë për riparime në masën _____ m²

2.5 Veshje murature banja/ aneks me materiale të padepërtueshme

a) veshjet janë në gjendje të mirë
b) veshjet janë të dëmtuara dhe kanë nevojë për riparime në masën _____ m²

2.6 Dyer dhe dritare

a) dyert janë në gjendje të mirë
b) dritaret janë në gjendje të mirë

c) dyert janë të dëmtuara dhe kanë nevojë për t'u ndërruar _____ copë
d) dritaret janë të dëmtuara dhe kanë nevojë për t'u ndërruar _____ copë

3. Gjendja teknike

3.1 Sistemi hidrosanitar

a) në gjendje të mirë
b) rrjeti paraqet defekte dhe ka nevojë për t'u riparuar me vlerë _____ lekë

3.2 rrjeti elektrik

a) në gjendje të mirë

b) rrjeti ka nevojë për riparime në _____ lekë

3.3 Telefonia

a) në gjendje të mirë
b) rrjeti ka nevojë për riparime në _____ lekë

3.4 Ngrohja

a) sistemi i ngrohjes në gjendje të mirë
b) sistemi i ngrohjes është i dëmtuar dhe ka nevojë për _____ lekë riparime

3.5 Pajisjet hidrosanitare 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.