

VENDIM
Nr.300, datë 15.4.2020

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURËS SË SHKËMBIMIT TË BANESËS ME
KOSTO TË ULËT**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3, të nenit 48, të ligjit nr.22/2018, “Për strehimin social”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Familjet që kanë siguruar banesa sociale me kosto të ulët, të cilat më vonë rezultojnë nën normat e strehimit për shkak të ndryshimit të përbërjes familjare dhe aplikojnë në njësinë e vetëqeverisjes vendore për zgjerim nëpërmjet programit të banesave me kosto të ulët, dorëzojnë banesën që kanë përfituar më parë, në shkëmbim të një banese sipas normave të strehimit që i përshtaten familjes.

2. Vlerësimi i banesave që shkëmbehen, kur njësia e vetëqeverisjes vendore ka siguruar banesën me kosto të ulët përmes ndërtimeve të reja, kryhet, si më poshtë vijon:

a) Vlera e banesës që dorëzohet nga individit/familja vlerësohet nga subjekti që zbaton programin me koston e ndërtimit, duke zbritur vlerën e amortizimit;

b) Vlera e banesës që shkëmbehet me banesën e dorëzuar nga familja përfshin të gjitha kostot që janë investuar për sigurimin e banesës, ku përfshihen:

i. kostot e ndërtimit, si:

i/1. kostot e projektit;

i/2. kostot e ndërtimit të objektit, të mbikëqyrjes, të kolaudimit;

i/3. kostot për lidhjen e objektit me energji, ujë, kanalizime e telefoni;

i/4. kostot për regjistrimin në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

ii. kostot operationale, ku përfshihen kostot për punën e stafit të angazhuar, materiale, energji etj., të cilat miratohen me vendim të organit drejtues të institucionit që zbaton programin, të shprehur në përqindje ndaj koston së ndërtimit sipas nënndarjes “i”, të shkronjës “b”, të kësaj pike, por jo më shumë se 1% kur projekti është realizuar nga njësia e vetëqeverisjes vendore;

iii. shpenzime për marrjen e lejeve, regjistrimin në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, taksa e detyrime të tjera që nuk janë përfshirë në nënndarjet “i” dhe “ii”, të kësaj pike;

iv. vlera e truallit, e cila përcaktohet sipas vlerave të tregut të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave, për qëllim kompensimi.

3. Në rastet kur banesa me kosto të ulët është siguruar nëpërmjet blerjes në tregun e lirë, vlerësimi i banesave që shkëmbehen bëhet, si më poshtë vijon:

a) Vlera e banesës që dorëzohet nga qytetari vlerësohet nga vlerësues të licencuar;

b) Vlera e banesës në pronësi të subjektit që zbaton programin, e cila do të shkëmbehet, përfshin, sa më poshtë:

i. Vlerën me të cilën është blerë banesa në treg;

ii. Kostot për regjistrimin në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, për lidhjen e kontratës dhe çdo shpenzim tjetër të fatuar;

iii. Shpenzimet operationale, të cilat, kur programi zbatohet nga njësia e vetëqeverisjes vendore, nuk mund të jenë më shumë se 0,5% e çmimit të blerjes, sipas nënndarjes “i”, të shkronjës “b”, të kësaj pike.

4. Diferenca që rezulton midis vlerës së banesës me kosto të ulët që merr përfituesi dhe vlerës së banesës ekzistuese shlyhet në mënyrë të menjëhershme ose me këste. Afati i shlyerjes dhe interesi vjetor përcaktohen nga subjekti që zbaton programin dhe miratohen me vendim të organit drejtues.

5. Procedura e shkëmbimit të banesave sociale për individët/familjet e interesuar/a, që janë në kushtet e pikës 1, të këtij vendimi, fillon kur subjekti që zbaton programin ka siguruar banesa me kosto të ulët nëpërmjet ndërtimit ose blerjes nga tregu i lirë për t'ua shitur individëve/familjeve që kanë aplikuar për këtë program, sipas vendimit nr.384, datë 12.6.2019, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e dokumentacionit për të përfituar strehim sipas çdo programi social të strehimit dhe të afateve e të procedurave të miratimit nga organet e vetëqeverisjes vendore".

6. Struktura e strehimit të njësisë së vetëqeverisjes vendore verifikon gjendjen e familjes, të sipërfaqes së banimit në banesën ekzistuese të përfituar nga privatizimet ose nga blerja në treg, si dhe të mundësive për ofrimin e një banese me kosto të ulët, në përputhje me normat e strehimit të zbatueshme për gjendjen dhe nevojat e familjes përfituese.

7. Vendimi për pranimin ose jo të kërkesës merret brenda 7 (shtatë) ditëve nga data e regjistrimit të kërkesës. Kundër këtij vendimi mund të bëhet ankim pranë gjykatës administrative.

8. Kontrata e shkëmbimit të të dyja banesave bëhet në përputhje me parashikimet e Kodit Civil për këtë kontratë. Kontrata e shkëmbimit, e lidhur ndërmjet familjes që përfiton nga shkëmbimi me njësinë e vetëqeverisjes vendore, bëhet me akt noterial.

9. Kontrata e shkëmbimit ka si objekt:

a) kalimin e së drejtës së pronësisë në favor të familjes përfituese për banesën e re që përfitohet nga shkëmbimi me sipërfaqen e banimit, brenda normave të nevojshme;

b) kalimin e së drejtës së pronësisë në favor të njësisë së vetëqeverisjes vendore mbi banesën sociale ekzistuese që është nën normën e strehimit dhe kalimin e saj si pjesë e fondit publik të banesave dhe/ose vënien e saj në dispozicion të programit të banesave me kosto të ulët;

c) vlerësimin e banesave që do të shkëmbehen, sipas pikave 2 ose 3, të këtij vendimi, në varësi të formës së sigurimit të banesave që shkëmbehen.

ç) përcaktimin e mënyrës së shlyerjes së diferencës sipas pikës 4, të këtij vendimi, me këste ose në mënyrë të menjëhershme;

d) përcaktimin e rezervës së pronësisë në favor të njësisë së vetëqeverisjes vendore, në rastin kur shlyerja bëhet me këste, deri në shlyerjen e plotë të diferencës së vlerës së banesës që përfitohet nga shkëmbimi;

dh) përcaktimin se me shlyerjen e plotë të vlerës së banesës së re të përfituar nga shkëmbimi, pronësia i kalon familjes përfituese.

10. Njësia e vetëqeverisjes vendore merr masa për depozitimin e kontratës pranë zyrës vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe ndjek procedurat e kalimit të pronësisë sipas kontratës së shkëmbimit. Shpenzimet për regjistrimin e këtyre kontratave mbulohen nga njësia e vetëqeverisjes vendore.

11. Njësia e vetëqeverisjes vendore pajis familjen me një kopje të vërtetimit të regjistrimit të tagrit të pronësisë së banesës së re.

12. Ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama