

VENDIM
Nr. 453, datë 3.7.2019

**PËR MASËN E SUBVENCIONIT TË INTERESAVE TË KREDISË DHE
PROCEDURËN E DHËNIES SË TIJ PËR FAMILJET QË PËRFITOJNË BANESË
ME KOSTO TË ULËT, ME KREDI TË LEHTËSUARA NGA SHTETI**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 2, të nenit 47, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Masa e subvencionit të interesave të kredisë për familjet që përfitojnë kredi të lehtësuara nga shteti, për banesa me kosto të ulët, bazuar në ligjin nr. 22/2018, “Për strehimin social”, është e barabartë me diferencën që rezulton ndërmjet interesit vjetor të kredisë në tregun e lirë me interesin në varësi të aftësisë përballuese të familjes, me kusht që interesi dhe principalin që paguan familja të mos jenë më të mëdha se aftësia e familjes për t’i përballuar, sipas përcaktimeve të nenit 3, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”.

Në rastet kur këstet mujore me interes të subvencionuar rezultojnë më të larta se aftësia e familjes për t’i përballuar ato, familja kalon për trajtim në një program tjetër të përballueshëm për të.

2. Llogaritja e masës së subvencionit të interesave të kredisë bëhet në momentin e lidhjes së kontratës për marrjen e kredisë, ndërmjet individit/familjes përfituese dhe institucionit financiar, mbështetur në marrëveshjen e nënshkruar ndërmjet institucionit financiar dhe ministrisë përgjegjëse për strehimin ose njësisë së vetëqeverisjes vendore.

3. Përjashtim nga rregulli i pikës 1, të këtij vendimi, bëhet vetëm për familjet qiramarrëse që banojnë në banesa, pronë e subjekteve të shpronësuara, të cilat përfitojnë subvencion 100% të interesit të kredisë. Këto familje paguajnë vetëm principalin e kredisë me interes 0%.

4. Procedura e dhënies së subvencionimit të interesave të kredisë për familjet që përfitojnë banesë me kosto të ulët me kredi fillon me përzgjedhjen e institucionit financiar që do të kreditojë familjet.

5. Përzgjedhja e institucionit financiar, që do të kreditojë familjet, bëhet me procedurë konkurrimi, si më poshtë vijon:

a) Njëpërmjet një oferte publike dhe transparente ftohen të gjitha institucionet financiare, që kryejnë shërbime për dhënie e kredive në territorin e Republikës së Shqipërisë;

b) Oferta publike shoqërohet edhe me kriteret për vlerësimin e ofertës fituese;

c) Vlerësimi i ofertave duhet të marrë parasysh kostot më të ulëta për buxhetin dhe kostot më të përballueshme për familjet.

6. Përzgjedhja e institucionit financiar me ofertën fituese bëhet nga një komision vlerësimi prej 5 (pesë) anëtarësh, që ngrihet me urdhër të titullarit të institucionit që financon programin dhe përbëhet nga:

a) 1 (një) përfaqësues i ministrisë përgjegjëse për financat;

b) 1 (një) përfaqësues i ministrisë përgjegjëse për strehimin;

c) 1 (një) përfaqësues nga Banka e Shqipërisë;

ç) 2 (dy) përfaqësues të institucionit që financon programin.

7. Komisioni kryesohet nga një përfaqësues i institucionit që financon programin, sipas urdhrimit të krijimit të komisionit, dhe ushtron veprimtarinë, si më poshtë vijon:

a) Shqyrton raportin përmbledhës, të përgatitur nga struktura përgjegjëse për strehimin në ministrinë përgjegjëse për strehimin ose struktura përgjegjëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore, dhe miraton:

i) mënyrën e vlerësimit;

ii) sistemin e pikëzimit;

iii) vlerësimin përfundimtar për bankën (bankat) fituese.

b) Mblidhet, minimalisht, dy herë:

i) Një herë për miratimin e sistemit të pikëzimit dhe të mënyrës së vlerësimit;

ii) Një herë për vlerësimin përfundimtar për bankën (bankat) fituese.

8. Pas përzgjedhjes së ofertës fituese, ndërmjet institucionit financiar dhe institucionit që financon programin nënshkruhet një marrëveshje, si më poshtë vijon:

a) Kur subvencionimi i interesave të kredisë kryhet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, marrëveshja me institucionin financiar nënshkruhet nga kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore konkrete, pas një vendimmarrjeje nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore. Masa e subvencionit të interesave të kredisë miratohet nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore;

b) Kur subvencionimi i interesave të kredisë do të kryhet nga buxheti i shtetit, marrëveshja lidhet ndërmjet ministrit përgjegjës për strehimin, ministrit përgjegjës për financat dhe institucionit financiar.

9. Marrëveshja parashikon, ndër të tjera,:

a) kushtet e kreditimit, ku përfshihen:

i) interesi i kredisë, i cili nuk mund të jetë më i lartë nga ai me të cilin banka ka konkurruar;

ii) mënyra e llogaritjes së interesit të kredisë;

iii) afati maksimal i shlyerjes së kredisë;

iv) raporti i shumës së kredisë me vlerën e banesës;

v) kostot administrative;

vi) çdo informacion që çmohet i nevojshëm nga palët për t'u reflektuar në marrëveshje.

b) mënyrën dhe frekuencën e raportimit, që institucioni financiar i paraqet institucionit që financon programin;

c) afatet kohore të financimit të subvencionimit të interesave të kredisë nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose nga buxheti, në favor të institucionit financiar;

ç) formulën e llogaritjes së nivelit minimal të të ardhurave të familjeve.

10. Marrëveshja ndërmjet institucionit financiar dhe institucionit që financon programin publikohet në faqen e internetit të këtij të fundit dhe në buletin e njoftimeve publike, brenda tri ditëve, nga lidhja e marrëveshjes. Shpallja publikohet edhe në faqet e internetit të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

11. Kur programi zbatohet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, ministria përgjegjëse për strehimin mund t'i asistojë në llogaritjen e nivelit minimal e maksimal të të ardhurave të familjeve përfituese.

12. INSTAT-i (Instituti i Statistikave) detyrohet të publikojë të dhëna mbi të ardhurat mesatare, sipas nivelit më të ulët territorial të dizagregimit të të dhënave, sipas pikës 45, të nenit 2, të ligjit nr. 22/2018.

13. Kur programi financohet nga buxheti i shtetit, njësitë e vetëqeverisjes vendore, brenda kuotave të përcaktuara paraprakisht nga ministria përgjegjëse për strehimin (numrit të familjeve që përfitojnë), miratojnë listën e familjeve sipas sistemit të pikëzimit të miratuar prej tyre dhe që plotësojnë kushtet e mëposhtme:

a) Kanë të ardhura mujore jo më të larta se të ardhurat mesatare të njësisë së vetëqeverisjes vendore përkatëse dhe nuk përballojnë dot pagesat e kredisë për blerjen e një banese me vlerë jo më të madhe se mesatarja e vlerave të tregut në atë njësi dhe me sipërfaqe jo më të madhe se normat e strehimit;

b) Nuk disponojnë banesë në pronësi ose disponojnë sipërfaqe banimi nën normat e strehimit, apo janë zhvendosur nga banesat, sipas parashikimeve të nenit 6, të ligjit nr. 22/2018.

Kur programi financohet nga buxheti i njësisë së vetëqeverisjes vendore, zbatohen të njëjtat kritere për miratimin e listës së familjeve, sipas kuotave (numri i familjeve përfituese) që përcaktohen nga vetë ato.

14. Për verifikimin e kushteve të mësipërme, strukturat përgjegjëse për strehimin, në bashkëpunim me administratorët shoqërorë, krahas verifikimit të dokumentacionit përkatës mund të kryejnë në vendbanimin e familjes verifikime që lidhen me gjendjen e banesës dhe me sipërfaqen e saj.

15. Struktura përgjegjëse për strehimin në njësinë e vetëqeverisjes vendore shpall listat e aplikuesve nëpërmjet njoftimit në faqen e saj të internetit si dhe njoftimit publik në vende të dukshme. Çdo individ/familje, që pretendon se nuk figuron në lista, ka të drejtën të paraqitet për verifikim. Pasi shqyrtohet dhe plotësohet dokumentacioni, individ/familja përfshihet në listë dhe bëhet njoftimi publik i listës së re të aplikuesve, brenda 10 ditëve.

16. Individ/familja që aplikon për subvencionimin e interesave të kredisë paraqet në strukturën përkatëse të njësisë së vetëqeverisjes vendore dokumentacionin që lidhet me plotësimin e kushteve të përgjithshme. Lista e familjeve që plotësojnë kushtet e subvencionimit të interesave të kredisë miratohet me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

17. Miratimi, me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, i listës së familjeve që plotësojnë kushtet për subvencionimin e interesave të kredisë, nuk e bën familjen automatikisht përfituese. Institucioni ndjek të gjitha procedurat e veta për përfitimin e kredisë dhe verifikon aftësinë përbaluese të individit/familjes, mbështetur në të ardhurat që kanë, me qëllim që përfituesi të zgjedhë në treg për blerje me kredi një banesë që i përshtatet kushteve specifike të tij. Institucioni financiar bën vlerësimin për banesën e zgjedhur dhe aftësinë për ta përballuar shlyerjen e kësteve të kredisë nga përfituesi, mbështetur në programin e subvencionimit të interesave të kredisë.

18. Për efekt të përfitimit të subvencionimit të interesave të kredisë, individët/familjet, që janë miratuar me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, paraqiten pranë strukturës përgjegjëse për strehimin në njësinë e vetëqeverisjes vendore për të bërë deklaratën për dhënien e pëlqimit për përdorimin e të dhënave personale, me qëllim rifreskimit e dokumentacionit që lidhet me:

a) vërtetimin negativ nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, që në emër të kryefamiljarit dhe anëtarëve të tjerë të familjes nuk figuron, në të gjithë territorin e Shqipërisë, pronë e regjistruar ose në proces regjistrimi ose vërtetimin për një pronë që është nën normat e banimit;

b) vërtetimin nga bankat për gjendjen e llogarive dhe të depozitave të familjes/individit;

c) dokumentin e lëshuar nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore për dhënien e statusit të individit/familjes që përfiton për subvencionimin e kredisë;

ç) certifikatën e gjendjes familjare;

d) adresën e banesës dhe emrin e pronarit të banesës.

19. Listat e familjeve përfituese të programit të subvencionimit të interesave të kredisë, miratuar me vendim të këshillave të njësisë së vetëqeverisjes vendore, i dërgohen institucionit financiar me të cilin është nënshkruar marrëveshja si dhe çdo institucioni që do të monitorojë subvencionimin.

20. Listat përfshijnë të dhëna për përbërjen e familjes, sipas certifikatës familjare, strukturën e apartamentit që përfiton si edhe të dhëna mbi gjendjen:

a) e strehimit;

b) familjare;

c) sociale;

ç) ekonomike, sipas nenit 16, të ligjit nr. 22/2018. Të dhënat nuk mund të përdoren, përveçse për monitorimin e programit.

21. Njësia e vetëqeverisjes vendore, brenda listës së individëve/familjeve që kualifikohen për kredi me interesa të subvencionuara, miraton listën parësore me subjektet që kanë grumbulluar më shumë pikë brenda kuotave që mund të financohen nga buxheti i shtetit ose i njësisë së vetëqeverisjes vendore, si dhe një listë rezervë, me subjektet që renditen më poshtë me pikë. Lista rezervë përdoret nga institucioni financiar kur një individ/familje nuk kualifikohet nga institucioni financiar si i përshtatshëm për të lidhur kontratën për marrjen e kredisë. Individët/familjet e listës rezervë duhet të plotësojnë kushtet për përfitimin e kredisë, sipas pikës 13, të këtij vendimi.

22. Individët/familjet që nuk përfshihen në listë kanë të drejtën e ankimit administrativ pranë kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore për t'u njohur me shkaqet e mospërfshirjes së tyre

në listën e përfituesve. Kundër këtij vendimi, individët/familjet kanë të drejtën e ankimit në gjykatën administrative, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

23. Institucioni financiar njofton individët/familjet përfituese për t'u paraqitur për lidhjen e kontratave, duke ndjekur radhën sipas renditjes së listave të dërguara nga njësia e vetëqeverisjes vendore. Kontrata e kredisë lidhet ndërmjet institucionit financiar dhe gjithë pjesëtarëve madhorë të familjes.

24. Individët/familjet e miratuara me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore duhet të kujdesen për gjetjen e një banese për blerje me kredi dhe kanë një afat 6-mujor nga data e marrjes së njoftimit për lidhjen e kontratës me institucionin financiar. Në rast se pas kalimit të këtij afati individ/familja ende nuk ka gjetur banesë, paraqitet pranë institucionit financiar dhe institucionit që monitoron subvencionim e kredisë për të kërkuar shtyrje të afatit.

25. Kur familja paraqitet pranë institucionit financiar dhe institucionit që monitoron subvencionim e kredisë brenda 6 muajve nga data e njoftimit (publik/shpallja e listave/me shkresë), duke kërkuar shtyrje të afatit, emri i subjektit vazhdon të qëndrojë në listë pritjeje edhe për 6 muaj të tjerë.

26. Në rast se familja nuk paraqitet brenda 6 muajve dhe as ka kërkuar shtyrje të afatit, veprohet, si më poshtë vijon:

a) Kur nga njësitë e vetëqeverisjes vendore janë dërguar lista rezervë, sipas pikës 21, të këtij vendimi, institucioni financiar vijon me listën emërore rezervë;

b) Kur lista rezervë është shteruar, njësia e vetëqeverisjes vendore harton listën e radhës me subjekte që plotësojnë kriteret ligjore dhe janë renditur më poshtë me pikë.

27. Individët/familjet përfituese të kredisë me interes 0%, që janë qiramarrës në banesa pronë e subjekteve të shpronësuara, duhet të paraqesin një deklaratë pranë nëpunësit të institucionit publik, të ngarkuar nga qeveria, në përputhje me rregullimet e aktit normativ me fuqinë e ligjit nr. 3/2012, të Këshillit të Ministrave, që ai dhe familja e tij pranojnë të lirojnë banesën e pronarit brenda 30 ditëve, nga data e lëvrimit të kredisë, përveç rasteve kur është parashikuar ndryshe në marrëveshjen me pronarin/pronarët. Institucioni financiar nuk lidh kontratën me përfituesin në mungesë të deklaratës së mësipërme.

28. Lista e individëve/familjeve, e miratuar me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, i dërgohet institucionit financiar me të cilin është nënshkruar marrëveshja.

29. Për çdo individ/familje, institucioni financiar llogarit shumën e subvencionimit të interesave të kredisë për gjithë jetëgjatësinë e kontratës, e cila i njoftohet institucionit publik, që financon programin. Kjo shumë nuk mund të jetë më e madhe se 100% e vlerës së banesës së blerë, sipas çmimit të referencës. Diferenca, që rezulton ndërmjet vlerës së banesës dhe shumës që krediton institucioni financiar, paguhet nga familja në mënyrë të menjëhershme, ose me këste, me interes të pa subvencionuar.

30. Për çdo njësi të vetëqeverisjes vendore, kufiri maksimal i kreditimit, që mbulohet sipas strukturës së familjes, llogaritet bazuar në çmimet mesatare të shitblerjes së banesave në treg, sipas aktit nënligjor në fuqi për çmimet e tregut të banesave; sipërfaqes së apartamentit, që përfiton familja, bazuar në normat e strehimit në fuqi; dhe shumës maksimale që mund të kreditojë institucioni financiar, sipas nënpikës "iv", të shkronjës "a", të pikës 9, të këtij vendimi.

31. Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme regjistron me përparësi transaksionet e kryera brenda programit të subvencionimit të interesave të kredisë për blerjen e banesave me kosto të ulët.

32. E drejta e shlyerjes së kredisë nuk mund t'i kalojë një personi tjetër. Në rast se familja, për shkaqe ekonomike, nuk mund të vazhdojë më shlyerjen e kredisë, njofton menjëherë institucionin financiar dhe njësinë e vetëqeverisjes vendore përkatëse.

33. Për çdo rast bëhet vlerësimi i shumës së shlyer nga familja, subvencionimit të interesave të kredisë, që ajo ka përfituar nga shteti, dhe pjesës së ngelur të kredisë. Në marrëveshje ndërmjet institucionit financiar, familjes dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore mund të jepet njëra prej zgjidhjeve të mëposhtme:

a) Familja mund t'i kalojë të drejtën e shlyerjes së kredisë një familjeje tjetër, që është në listën e njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe përmbush të njëjtat kriteret për përfitimin dhe shlyerjen e

kredisë. Mënyra e kalimit të kësaj të drejte dhe marrëdhëniet ndërmjet dy familjeve rregullohen me akt noterial mes palëve të interesuara;

b) Banesa mund të kalojë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore vetëm kur kjo e fundit merr përsipër shlyerjen e detyrimeve që i takon familjes në mënyrë të menjëhershme ose me kredi, sipas plan-pagesave të familjes. Në këtë rast, familja kalon me kontratë qiraje sociale me njësinë e vetëqeverisjes vendore dhe subvencionimi i interesave të kredisë nga buxheti i shtetit ndërpritet;

c) Nëse nuk plotësohet asnjë nga dy alternativat e mësipërme, banesa vlerësohet dhe shitet në ankand, sipas procedurave të parashikuara nga Kodi i Procedurës Civile.

34. Masa e ndihmës për familjet që përfitojnë kredi të lehtësuara nga shteti planifikohet në buxhetin vjetor dhe atë afatmesëm të institucionit që financon programin, bazuar në informacionin që dërgon institucioni financiar mbi, ndër të tjera, numrin e përfituesve dhe sasinë e subvencionimit të shpenzuar në vitet paraardhëse dhe nevojat e parashikuara për vitin pasardhës.

35. Institucioni që financon programin e kreditimit monitoron zbatimin e programit nga institucioni financiar. Për këtë, institucioni financiar i dërgon institucionit zbatues një kopje të kontratës së kreditimit. Brenda muajit dhjetor të çdo viti, deri në përmbushjen e plotë të detyrimeve kontraktuale, institucioni financiar dërgon informacionin lidhur me mënyrën e përmbushjes së kontratës për marrjen e kredisë për përfituesit.

36. Institucioni, që zbaton programin, njofton institucionin financiar për ndërprerjen e subvencionimit të interesave të kredisë kur, nga verifikimet, qofshin rastësore ose jo, bazuar në ankesa apo denoncime të individëve a institucioneve, konstatohen:

a) se qytetari nuk ka liruar banesën e pronarit brenda afatit të përcaktuar;

b) falsifikime të dokumenteve apo deklarata të rreme.

37. Familja, që ka përfituar banesë me kosto të ulët, nuk mund t'i kalojë të drejtat që ajo ka mbi këtë banesë te një individ tjetër ose ta lëshojë atë me qira gjatë periudhës së shlyerjes së kredisë.

38. Ngarkohen institucionet financiare, INSTAT-i, ministria përgjegjëse për strehimin dhe njësitë e qeverisjes vendore për ndjekjen dhe zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama