

VENDIM
Nr. 142, datë 10.3.2021

**PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE PËR PËRFITUESIT NGA PROGRAMI
PËR ZHVILLIMIN E ZONËS, ME QËLLIM STREHIMIN, MËNYRËN E
SIGURIMIT TË STREHIMIT TË TYRE GJATË PERIUdhËS SË NDËRTIMIT,
FORMËN E KALIMIT TË PRONËSISË PËR KUOTA TË PËRCAKTUARA PËR
BANESA SOCIALE NGA NDËRTUESIT OSE PRONARËT, PËR STREHIMIN E
PËRFITUESVE QË JANË ZHVENDOSUR PREJ TYRE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 2, të nenit 51, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. Dispozita të përgjithshme

1. Ky vendim ka si qëllim përcaktimin e:

- a) kritereve për përfituesit e programit për zhvillimin e zonës, me qëllim strehimin;
- b) mënyrës së sigurimit të strehimit të përfituesve gjatë periudhës së ndërtimit të banesave sociale;
- c) formës së kalimit të pronësisë për kuotat e banimit të përcaktuara për banesat sociale ose pronarët, me qëllim strehimin e përfituesve që janë zhvendosur prej tyre.

Me termin “kuotë banimi” kuptohet sipërfaqja e ndërtimit e njërive të banimit (në vijim dhe për efekt regjistrimi në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës do të përdoret termi “njësi banimi”).

2. Zhvillimi i një zone, me qëllim strehimin, realizohet kur trualli:

a) i zënë me ndërtime pa leje që nuk mund të legalizohen në përputhje me ligjin për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë, me ndërtime pa leje të papërfunduara të identifikuara si të tilla nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, ose me ndërtime të vjetra industriale, jofunksionale, të zëna nga individë pa autorizime përkatëse për strehim, është në pronësi të shtetit;

b) i zënë me ndërtime të rregullta, me intensitet të ulët ndërtimi, është në pronësi të subjekteve private, pronarë të banesave. Me “ndërtime të rregullta”, sipas kësaj shkronje, kuptohen ndërtime të realizuara sipas legjislacionit për planifikimin e territorit që ka qenë në fuqi në kohën kur janë realizuar ndërtime, të cilat kanë përfunduar procesin e legalizimit, ndërtime pa leje që janë në proces legalizimi, si dhe ato që plotësojnë kushtet ligjore për legalizim;

c) është i lirë dhe është në pronësi të shtetit ose të subjekteve private.

3. Trualli që përdoret për zbatimin e programit për zhvillimin e zonës, sipas këtij vendimi, vlerësohet nga vlerësues të licencuar të pasurive të paluajtshme, të cilët kontrahohen nga pronarët e truallit. Kjo vlerë negociohet me investitorin, me qëllim arritjen e një marrëveshjeje bashkëpunimi me leverdi ekonomike. Në negociatat me investitorin, çdo subjekt, që ka në bashkëpronësi një sipërfaqe trualli, përfaqësohet individualisht ose sipas rregullave të administrimit të sendit në bashkëpronësi në përputhje me Kodin Civil.

4. Njësia e vetëqeverisjes vendore, si pronare e truallit, zhvillon zonën vetë apo në marrëveshje me investitorë privatë, sipas procedurave të përcaktuara në përputhje me nenin 52, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”.

5. Zhvillimi i zonës me qëllim strehimi për ndërtimin e banesave sociale në truall në pronësi të subjekteve private realizohet në marrëveshje ndërmjet njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe pronarëve të truallit. Marrëdhëniet ndërmjet njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe pronarëve të truallit rregullohen sipas rregullave për zhvillimin e detyrueshëm të tokës të ligjit për planifikimin e zhvillimin e territorit.

6. Kontrata e sipërmarrjes, porosisë apo premtim–shitjes ndërmjet investitorit, pronarëve të truallit dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore, që synon kalimin e pronësisë së objektit në ndërtim, regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, në respektim të ligjit “Për kadastrën”.

7. Sipërfaqet e banimit që rezultojnë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, sipas këtij vendimi, i shtohen fondit të banesave sociale dhe përdoren për strehimin e individëve/familjeve sipas kriterëve të përzgjedhjes të përcaktuara në ligjin për strehimin social.

8. Programi i zhvillimit të zonave për strehim, në rastin kur truall është pronë e shtetit dhe nuk transferohet në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, zbatohet në bashkëpunim ndërmjet njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe ministrisë përgjegjëse për strehimin.

9. Truall pronë shtetërore, që përdoret për programet e zhvillimit të zonës me qëllim strehimi, vlerësohet njëllor si truall privat. Kur truall është në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, ajo zhvillon një procedurë të hapur konkurrimi për të siguruar përqindjen më të lartë të këmbimit të vlerës së truallit me sipërfaqe ndërtimi.

10. Procedura e kalimit të pronësisë së truallit, që ndodhet brenda juridiksionit territorial të njësisë së vetëqeverisjes vendore, realizohet nga kjo njësi. Nëse zona për zhvillim shtrihet në territorin e më shumë se një njësie të vetëqeverisjes vendore, ato lidhin marrëveshje me natyrë koordinimi për realizimin e procedurës për zhvillimin e zonës, ndërtimin e banesave dhe kalimin e pronësisë.

11. Pas përfundimit të procedurës, sipas këtij vendimi, njësia e vetëqeverisjes vendore regjistron marrëveshjen e shkëmbimit në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, në respektim të ligjit “Për kadastrën”.

II. Kriteret për përfituesit e programit për zhvillimin e zonës me qëllim strehimi

1. Kriteret për përfituesit dhe kushtet për trajtimin e tyre janë, si më poshtë vijon:

a) Në rastet e shkronjës “a”, të pikës 2, të kreut I, të këtij vendimi, fillimisht përfitojnë strehim banorët që ndodhen në zonë. Ndarja e pronësisë mbi sipërfaqen e ndërtimit në objektin që ndërtohet në këtë rast realizohet, si më poshtë vijon:

i. Familjet që banojnë në zonë përfitojnë sipërfaqe ndërtimi sipas normave të strehimit në fuqi;

ii. Kjo sipërfaqe zbritet përpjesëtimisht nga pjesët fituese të sipërfaqes së ndërtimit të ri ndërmjet pronarit të tokës dhe investitorit, të cilët vlerësojnë nëse, pas zbritjes së sipërfaqes së ndërtimit që përfitojnë këto familje, investimi është me leverdi ekonomike për ta ose jo.

b) Në rast zhvillimi të zonës me intensitet të ulët ndërtimi, sipas shkronjës “b”, të pikës 2, të kreut I, të këtij vendimi:

i. fillimisht përfitojnë banorët që banojnë në banesat që ndodhen në zonë dhe janë pronarë të truallit dhe banesës;

ii. sipërfaqja e ndërtimit që i takon investitorit në ndërtimin e ri, edhe kur investitor është njësia e vetëqeverisjes vendore, është e barabartë me diferencën midis sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit dhe sipërfaqes që i takon pronarit sipas marrëveshjes;

iii. në rastet kur investimi realizohet nga subjekte private, njësia e vetëqeverisjes vendore përfiton 3% të sipërfaqes funksionale të ndërtimit mbi 2 000 (dy mijë) m², sipas parashikimeve të ligjit për strehimin social.

c) Në rastin e shkronjës “c”, të pikës 2, të kreut I, të këtij vendimi, kur truall është në pronësi private, përparësi në trajtimin me strehim kanë pronarët e truallit, nëse ata janë në nevojë për strehim. Ndarja e pronësisë në objektin që ndërtohet realizohet sipas kriterëve të përcaktuara në shkronjën “b”, të kësaj pike. Kur truall i lirë është në pronësi të shtetit, përparësitë përcaktohen nga njësitë e vetëqeverisjes vendore sipas sistemit të pikëzimit dhe kriterëve të përzgjedhjes që përcaktohen në ligjin për strehimin social.

III. Mënyra e sigurimit të strehimit të përfituesve gjatë periudhës së ndërtimit të banesave sociale

1. Gjatë ndërtimit të banesave në zonat që zhvillohen me qëllim strehimi, familjeve/individëve që do të përfitojnë prej tyre, iu sigurohet strehim sipas rregullave të mëposhtme:

a) Nëse investitor është njësi e vetëqeverisjes vendore, kur familjet/individët janë zhvendosur nga ndërtime pa leje të papërfunduara, objekte që nuk mund të legalizohen, si dhe nga objekte të papërshtatshme për banim, njësitë e vetëqeverisjes vendore kujdesen që këto familje, dhe veçanërisht gratë kryefamiljare dhe nëna të vetme, të përfshihen në programin e banesave sociale me qira dhe, kur njësi e vetëqeverisjes vendore nuk disponon banesa sociale me qira, familjet dhe individët e zhvendosur trajtohen me subvencionimin e qirasë në tregun e lirë ose mund të vendosen në strehët e përkohshme;

b) Nëse investitor i zonës që zhvillohet është një subjekt i ndryshëm nga njësi e vetëqeverisjes vendore, familjet, që banojnë në zonat që zhvillohen me qëllim strehimi, sistemohen nga subjekti që investon në banesa të përshtatshme dhe në distanca sa më të afërta me zonën e tyre aktuale të banimit. Shpenzimet për pagesat e qirave ndahen mes investitorit, familjeve dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore, sipas marrëveshjes së lidhur. Për familjet pa të ardhura dhe me të ardhura shumë të ulëta, si dhe gratë kryefamiljare e nënat e vetme, qiraja mbulohet tërësisht nga njësi e vetëqeverisjes vendore dhe/ose investitori, sipas marrëveshjes së lidhur;

c) Kur ndërtimi i banesës bëhet mbi truallin nga i cili janë zhvendosur familje/individë që banojnë në ndërtime pa leje të papërfunduara e ndërtime pa leje, që nuk mund të legalizohen, me përparësi trajtohen ato familje, të cilat nuk disponojnë banesë në pronësi, truall për ndërtim apo ndonjë pronë tjetër që mund të përdoret për banim dhe kanë të ardhura jo më të larta se 100% e të ardhurave mesatare familjare të njësisë së vetëqeverisjes vendore përkatëse.

IV. Forma e kalimit të pronësisë për njësitë e përcaktuara për banesat sociale ose pronarët, me qëllim strehimin e përfituesve që janë zhvendosur prej tyre

1. Pas përfundimit të ndërtimit të banesave në zonat që zhvillohen me qëllim strehimi, njësitë e vetëqeverisjes vendore aplikojnë pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e kontratës që kanë bërë me subjektet financuese të ndërtimit, ku përcaktohen përkatësisht njësitë e banimit që kalojnë në pronësi të njësive të vetëqeverisjes vendore dhe në pronësi të subjekteve financuese private apo publike.

2. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, pas kalimit të banesave në pronësi të tyre, për rastet kur ka familje/individë që përfitojnë sipas parashikimeve të këtij vendimi, lidhin marrëveshjen e përfitimit me akt noterial, për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi banesat dhe trojet me familjet/individët përfitues. Një kopje e marrëveshjes dërgohet për regjistrim pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

3. Në rastin kur ndërtimi i banesës bëhet me të ardhurat e familjes/individit përfitues, njësitë e vetëqeverisjes vendore lidhin me akt noterial kontratën për ofrimin pa shpërblim të truallit të pajisur me infrastrukturë, pjesë e zhvillimit të një zone me qëllim strehimin, sipas planit të detajuar vendor, tipologjisë së banesës, kushteve dhe kriterëve të parashikuara me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Kontrata lidhet pas miratimit me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore të listës së familjeve/individëve që mbulojnë vetë shpenzimet e ndërtimit të banesës. Kontrata e lidhur me familjet/individët përfitues regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

4. Në rastin kur ndërtimi i banesës bëhet mbi truallin nga i cili janë zhvendosur familje/individë që banojnë në objekte të papërfunduara e objekte joformale, që nuk mund të legalizohen, njësi e banimit të tyre përcaktohet paraprakisht para se të fillojë ndërtimi, në një kontratë paraprake të lidhur me akt noterial ndërmjet njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe subjektit financues privat ose publik, si dhe palëve përfituese nga zhvendosja. Kjo kontratë regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës. Me mbarimin e ndërtimit, njësi të vetëqeverisjes vendore i kalon pronësi e njësive të banimit nëpërmjet kontratës së dhurimit, sipas përcaktimeve në kontratën e lidhur.

V. Dispozita të fundit

Ngarkohen ministria përgjegjëse për strehimin, Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyj në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama