

VENDIM
Nr. 580, datë 22.7.2020

PËR PROCEDURAT E BLERJES NGA TREGU, TË VLERËSIMIT E TË SHITJES, SI DHE KRITERET E PËRCAKTIMIT TË ÇMIMIT TË SHITJES SË TRUALLIT FAMILJEVE QË PËRFITOJNË BANESA ME KOSTO TË ULËT, NË VARËSI TË NIVELIT TË TË ARDHURAVE TË TYRE

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3, të nenit 45, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Blerja e banesave me kosto të ulët në tregun e lirë mund të kryhet nga:
 - a) vetë individët/familjet në tregun e lirë, të cilët më pas financohen për të siguruar shlyerjen e çmimit të blerjes së banesave me kosto të ulët, nëpërmjet përfitimit nga programi i subvencionimit të kredisë;
 - b) njësitë e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banesave, me pjesëmarrjen e përfituesve të programit të banesave me kosto të ulët, kur çmimi i tyre në treg është më i ulët se kostoja e ndërtimit të banesave nga shteti dhe/ose njësitë e vetëqeverisjes vendore.
2. Banesat 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 me kosto të ulët në programet përkatëse të strehimit.
3. Me disponimin e fondeve për blerjen e banesave me kosto të ulët në treg, subjekti, që zbaton programin e banesave me kosto të ulët, përcakton numrin dhe strukturën e banesave që mund të blihen për llogari të familjeve/individëve përfitues nga ky program.
4. Njësia përgjegjëse për strehimin në njësinë e vetëqeverisjes vendore ose Enti Kombëtar i Banesave, përpara fillimit të procedurës me shpalljen e ftesës publike për marrjen e ofertave për shitblerjen e banesave me kosto të ulët, 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.
5. Shpallja e ftesës publike për marrjen e ofertave për shitblerjen e banesave me kosto të ulët bëhet përmes publikimit për tri ditë rresht në median 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 Banesave, 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 e të standardeve të banesave sociale, të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

6. Afati, brenda të cilit priten të depozitohen ofertat për banesat me kosto të ulët 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 median e shkruar dhe atë vizive.

7. Me shpalljen e njoftimit, me urdhër të kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose të titullarit të Entit Kombëtar të Banesave ngrihet komisioni i shqyrtimit të ofertave, i cili përbëhet nga tre veta, një nënkryetar i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose një drejtor i Entit Kombëtar të Banesave në rolin e kryetarit të komisionit, një ekonomist dhe një inxhinier ndërtimi ose arkitekt në rolin e anëtarit të caktuar përkatësisht nga kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore ose drejtori i Përgjithshëm i Entit Kombëtar të Banesave. Anëtarë të komisionit caktohen persona të cilët nuk ndodhen në kushtet e konfliktit të interesit.

8. Ofertat e depozituara duhet të përmbajnë:

- a) Informacionin sipas formatit në shtojcën A, që i bashkëlidhet këtij vendimi, që 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;
 - v. sipërfaqen e aparatmentit/eve dhe të mjediseve të përbashkëta,
 - vi. praninë e problemeve teknike, të tilla si: funksionimi i rrjetit të ujësjellësit dhe shkarkimit të ujërave të zeza, praninë e lagështirës e të tjera të ngjashme me to;
 - vii. çmimin e ofruar për shitje, të shprehur në lekë, për apartament.
- b) Planimetrinë e aparatmentit/eve;
- c) Certifikatën e pronësisë;
- ç) Vërtetim, të lëshuar nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, për të vërtetuar se prona nuk është e rënduar me ndonjë barrë.

9. Subjektet e përzgjedhura mund të angazhohen vetë për gjetjen e banesës me kosto të ulët, për të siguruar sa më shumë përputhjen e koston më të ulët për ta dhe vendndodhjen e preferuar prej tyre.

10. Me mbarimin e afatit të parashikuar në pikën 6, të këtij vendimi, komisioni i vlerësimit të ofertave hap ofertat ekonomike në prani të ofertuesve dhe të subjekteve të përzgjedhura për t'u trajtuar dhe bën renditjen e subjekteve. Me hapjen e ofertave, komisioni i vlerësimit të ofertave ushtron këto detyra:

a) vlerëson ofertat e depozituara, çmimet përkatëse për çdo banesë me kosto të ulët të ofruar për blerje, si dhe nga pikëpamja teknike nëse oferta është në përputhje me normat, kushtet dhe standardet e kërkuara, duke shkualifikuar çdo ofertë që dukshëm, bazuar në dokumentet e depozituara, nuk plotëson kushtet e përcaktuara në ftesën për ofertë. Kur konstatohen mangësi në dokumentacionin e nevojshëm të ofertave, i kërkohet ofertuesve t'i plotësojnë ato brenda 7 (shtatë) ditëve;

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 me kosto të ulët 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;

ç) njofton me shkrim subjektin/et e përzgjedhur/a për t'iu blerë banesën me kosto të ulët;

d) shpall listën e subjekteve nga të cilat do të bëhet blerja e banesave me kosto të ulët në faqen e internetit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose të Entit Kombëtar të Banesave.

11. Subjekti/et e vlerësuar/a për blerjen e banesave me kosto të ulët në treg të lirë njoftohet/n 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.

12. Në çmimin e shitjes së banesës me kosto të ulët që është blerë në treg përfshihen, si më poshtë vijon:

- a) vlera e apartamentit të blerë sipas kontratës së shitblerjes;
- b) shpenzimet noteriale, ato të regjistrimit të pronës dhe pagesa e taksave dhe e tatimeve, sipas rastit;
- c) shpenzime administrative, të cilat, në rastin e Entit Kombëtar të Banesave janë 4% e vlerës së apartamentit të blerë, sipas shkronjës “a”, të kësaj pike, ndërsa në rastin e njësisë të vetëqeverisjes vendore miratohen me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Shpenzimet administrative mbulojnë kostot e punës së kryer nga personeli i subjektit që zbaton programin për blerjen dhe shitjen e banesës me kosto të ulët.

13. Kur banesat me kosto të ulët janë siguruar përmes ndërtimit, në përlllogaritjen e çmimit të shitjes së tyre përfshihen, si më poshtë vijon:

- a) kostoja e ndërtimit të banesës ku përfshihen vlera e investuar për ndërtimin e saj, kostot për mbikëqyrjen dhe për kolaudimin, kostot e projektit, kostot e marrjes së lejeve përkatëse për ndërtim;
- b) çmimi i truallit, i cili përcaktohet sipas vendimit të qeverisë për efekt kompensimi të pronave;
- c) shpenzimet e regjistrimit për kalimin e së drejtës së pronësisë në favor të përfituesit në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, shpenzimet noteriale dhe çdo shpenzim i kryer për pagesën e taksave dhe tatimeve;

ç) shpenzimet administrative, të cilat, në rastin e objekteve të ndërtuara nga Enti Kombëtar i Banesave llogariten 4% e kostos së ndërtimit, sipas shkronjës “a”, të kësaj pike.

14. Në rastin kur banesat me kosto të ulët janë siguruar nëpërmjet ndërtimeve të reja me financime nga të ardhurat e veta të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose nga buxheti i shtetit, në çmimin e shitjes së banesës me kosto të ulët nuk përfshihen kostot e investimit për lidhjen e banesës me infrastrukturën ekzistuese, për furnizimin e banesës me rrjetin kryesor të ujësjellësit, të kanalizimeve, të furnizimit me energji e shërbim telefonie.

15. Trualli funksional i banesës shitet si pjesë përbërëse dhe e pandarë me banesën. Me truall funksional, kur nuk është specifikuar ndryshe në lejen e ndërtimit dhe/ose në kontratën e shitblerjes së banesës me kosto të ulët, kuptohet sipërfaqja e truallit nën objekt, plus 1 metër trotuar rreth objektit.

16. Me qëllim arritjen e nivelit të kësteve të përballueshme, sipas përcaktimeve të nenit 3, të ligjit nr. 22/2018, për familjet me të ardhura të ulëta e shumë të ulëta, sipas përcaktimeve të shkronjave “b” e “c”, të pikës 45, të nenit 2, të ligjit, këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore, në përputhje me kuadrin ligjor për sistemin e taksave vendore, mund të vendosë uljen ose përjashtimin e kategorive të caktuara nga pagesa e çmimit të truallit, pronë shtetërore, mbi të cilin është ndërtuar banesa me kosto të ulët dhe/ose e taksave e tarifave që janë kompetencë e këshillit të vetëqeverisjes vendore.

17. Përjashtimisht, kur banesat me kosto të ulët janë siguruar nëpërmjet ndërtimeve të reja me financime nga të ardhurat e veta të Entit Kombëtar të Banesave dhe kur investimet për zërat e përmendur në pikën 13, të këtij vendimi, janë realizuar nga të ardhurat e veta të EKB-së, këto kosto përfshihen në çmimin e shitjes, nëse nuk janë marrë përsipër nga njësia e vetëqeverisjes vendore në marrëveshjen që nënshkruhet ndërmjet tyre.

18. Njësia e vetëqeverisjes vendore, për transparencë, fillimisht përcakton koston reale që rezulton sipas pikave 12 dhe 13, të këtij vendimi, dhe krahas saj vendos çmimin pas uljeve që janë bërë me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Ulja e çmimit të shitjes së truallit është individuale për çdo familje, në përputhje me nivelin e të ardhurave dhe aftësinë për të përballuar. Në rastet kur familja/individit nuk përballon dot kostot për blerjen e një banese me

kosto të ulët edhe pas uljeve, sipas pikës 16, të këtij vendimi, atëherë ajo kalon në një program tjetër strehimi.

19. Shitja e banesës me kosto të ulët mund të bëhet në format e mëposhtme:

a) me shitje me pagesë të menjëhershme nga blerësi, nëse ka një marrëveshje kreditimi të lehtësuar me bankat e nivelit të dytë, interesat e të cilave subvencionohen nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose buxheti i shtetit;

b) me shlyerje ndaj njësisë së vetëqeverisjes vendore ose Entit Kombëtar të Banesave, me këste të përballueshme, sipas përcaktimeve në nenin 3, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, dhe me interes jo më të lartë se 3%. Kthimi i investimit në këtë rast sigurohet nëpërmjet vendosjes së barrës hipotekore që vihet mbi banesën deri në shlyerjen e plotë të vlerës kontraktuale.

20. Kalimi i pronësisë bëhet me kontratë shitjeje, të lidhur me akt noterial në formën e shitjes me rezervë pronësie, sipas dispozitave të Kodit Civil.

21. Kontrata për shitblerjen e banesave me kosto të ulët i dërgohet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e kalimit të së drejtës së pronësisë me rezervë pronësie në favor të përfituesit. Pronësia mbi banesën me kosto të ulët i kalon familjes/individit blerës, kur blerja është kryer prej saj/tij, pas shyerjes së kështit të fundit të çmimit të shitjes.

22. Verifikimi i nivelit të të ardhurave bëhet në përputhje me vendimin 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”.

23. Nëse gjatë periudhës së shlyerjes së vlerës së banesës me kosto të ulët familja, për shkaqe ekonomike, nuk mund të vazhdojë më pagesën e kësteve mujore, njofton menjëherë njësinë e vetëqeverisjes vendore, Entin Kombëtar të Banesave dhe/ose institucionin financiar me të cilin është kontraktuar marrja e kredisë për blerjen e banesës. Në rastin kur kontrata për shlyerjen e vlerës së banesës është lidhur ndërmjet përfituesit dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore, banesa mund të kalojë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe familja kalon me kontratë qiraje sociale me njësinë e vetëqeverisjes vendore. Në rastin kur familja/individ ka marrë një kredi nga një bankë e nivelit të dytë, me të cilën ka një marrëveshje për subvencionimin e interesave nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose buxheti i shtetit, veprohet sipas parashikimeve të vendimit nr.453, datë 3.7.2019, të Këshillit të Ministrave, “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”.

24. Ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore, Enti Kombëtar i Banesave dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

SHTOJCË 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 _____

Viti i ndërtimit _____

Është i pajisur me ashensor: PO JO

☐
☐

Bashkëlidhur:

a) certifikata/t e pronësisë;

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

) vërtetim, lëshuar nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, që prona nuk është e rënduar me ndonjë barrë;
c) planimetrinë (planimetritë) e apartamentit.

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 garsoniere; 1+1 për ap. me një dhomë gjumi dhe një ndenje; 2+1 për dy dhoma gjumi e një ndenje, 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 përdhe, banjës, rrjedhje tubacioni uji etj..

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

⁶ Çmimi jepet në formatin lekë për apartament.

SHTOJCË B

FORMULAR TIP INSPEKTIMI

Komisioni i inspektimit, sipas vendimit nr. _____, datë _____, të Këshillit të Njesisë së Vetëqeverisjes Vendore për blerjen e banesave me kosto të ulët në treg, i përbërë nga:

1. _____, specialist inxhinier ndërtimi/arkitekt,
2. _____, specialist hidro/sanitar,
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 me kosto të ulët ☐
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 Zbërthimi i sipërfaqeve të ambienteve të banimit

- a) dhomë dite _____ m²
- b) dhomë gjumi (1) _____ m²
- c) dhomë gjumi (2) _____ m²
- d) dhomë gjumi (3) _____ m²
- e) aneks gatimi _____ m²
- f) banjë _____ m²
- g) korridor _____ m²
- h) depo _____ m²
- i) ambiente të përbashkëta _____ m²

2. Gjendja fizike e apartamentit:

2.1 Muratura mbajtëse:

Po Jo

a) Janë bërë ndërhyrje me projekt që nuk prishin konstruksionin mbajtës:

☐ ☐

b) Janë bërë ndërhyrje pa projekt, që mund të rrezikojnë qëndrueshmërinë e objektit:

☐ ☐

2.2 Muratura ndarëse:

a) Janë bërë ndryshime të muraturës ndarëse:

☐ ☐

2.3 Suvatimi i mureve:

a) Suvatimi është në gjendje të mirë:

☐ ☐

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 hidro/sanitar

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 hidro-sanitare 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.