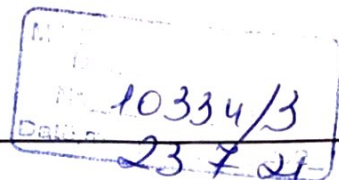




REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE



OPB (Stelma)

V E N D I M

Nr. 441, datë 22.7.2021

P Ë R

**PROCEDURAT E PËRZGJEDHJES, MËNYRAT
E KONTRAKTIMIT, FORMAT DHE KUSHTET E PËRGJITHSHME
TË KONTRATËS PËR NDËRTIMIN E BANESAVE NË ZONAT
E ZHVILLUARA ME QËLLIM STREHIMIN**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3, të nenit 52, të ligjit nr.22/2018, "Për strehimin social", me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

V E N D O S I:

I. Objekti dhe rregullat e përgjithshme

1. Objekti i këtij vendimi është të rregullojë procedurat e përzgjedhjes dhe të kontraktimit të subjekteve private që do të hyjnë në marrëveshje me njësitë e vetëqeverisjes vendore për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin, sipas formave të përcaktuara në shkronjat "a" dhe "c", të pikës 2, të nenit 52, të ligjit nr.22/2018.
2. Njësitë e vetëqeverisjes vendore analizojnë paraprakisht dhe bëjnë planifikimin e zonave që do të zhvillohen për strehim në territorin e tyre, mbështetur në planin e detajuar vendor të zhvillimit urban të miratuar ose, në mungesë të tij, në planin e përgjithshëm vendor, në nevojat për ndërtim banesash në përgjithësi dhe ato sociale në veçanti, si edhe në fondet e përcaktuara për të përballuar zhvillimin e zonës me të ardhurat e veta.

3. Me miratimin e planit të detajuar vendor ose, në mungesë të tij, planin e përgjithshëm vendor, struktura përgjegjëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore identifikon pronësinë e tokës në zonën që do të zhvillohet me qëllim strehimi.
4. Njësitë e vetëqeverisjes vendore ngrenë një grup pune që do të kryejë studimin paraprak për hartimin e termave të referencës të projekteve për zhvillimin e zonës/ave me qëllim strehimit. Në përbërje të këtij grupi pune janë ekspertë nga strukturat e njësisë së vetëqeverisjes vendore që janë përgjegjëse për strehimin, buxhetin, urbanistikën, pronat. Studimi paraprak i përgatitur nga grupi i punës bazohet në:
 - a) planin e përgjithshëm dhe atë të detajuar vendor të zhvillimit urban;
 - b) nevojat dhe kërkesat për banesa në treg dhe nevojat për banesa sociale;
 - c) koston totale dhe atë për metër katror të ndërtimit për realizimin e projektit sipas parametrave urbanë të zonës;
 - ç) vlerësimin, me ekspertë të licencuar për vlerësimin e pasurisë së paluajtshme, të vlerës së truallit dhe të truallit me infrastrukturë dhe vlerën dysheme të këmbimit të truallit me sipërfaqe ndërtimi.
5. Mbështetur në analizën e kryer nga grupi i punës i ngritur për studimin e zonës që do të zhvillohet për strehim, sipas pikës 2, të këtij kreu, me qëllim shtimin e fondit publik të banesave sociale, njësia e vetëqeverisjes vendore vlerëson nëse ka mundësi financiare për ta realizuar me të ardhurat e veta zhvillimin e zonës, ose ka nevojë për bashkëpunim dhe bashkëfinancim nga subjekte private ose nga buxheti i shtetit.

II. Procedura e përzgjedhjes së subjektit privat në rastin e shkëmbimit të truallit në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore me sipërfaqe ndërtimi

1. Procedura në rastin e financimit të banesave nga subjekti privat në truallin në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, me qëllim shkëmbimin e vlerës së truallit me sipërfaqe ndërtimi, sipas shkronjës “a”, të pikës 2, të nenit 52, të ligjit nr.22/2018, kryhet vetëm me konkurrim për:
 - a) ndërtimin e objektit sipas projektit të parapërgatitur nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose;
 - b) projektin e ndërtimit/zhvillimit të përgatitur nga subjekti privat së bashku me ndërtimin e objektit.

2. Procedura konkurruese synon që trualli në pronësinë e njësisë së vetëqeverisjes vendore të shkëmbehet me sipërfaqe ndërtimore sipas vlerës më të lartë të shkëmbimit, kur ndërtimi realizohet me financim të subjekteve private.
3. Thirrja për konkurrim botohet në Buletinin e Njoftimeve Publike, në *website*-in e njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe përmban, si më poshtë vijon:
 - a) Qëllimin e thirrjes, ku jepet përshkrimi i ndërtimit dhe projektit që synohet të realizohet,
 - b) Objektin e kontratës dhe kohëzgjatjen e saj;
 - c) Kërkesat për kualifikim në lidhje me kapacitetet administrativo-ligjore, teknike dhe ekonomike-financiare;
 - ç) Specifikimet lidhur me projektin në rastin kur është parapërgatitur nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose kur kërkohet të përgatitet nga subjekti privat;
 - d) Vendndodhjen e zonës ku do të realizohet investimi dhe kushtet zhvillimore, sipas kuptimit të legjislacionit mbi planifikimin dhe zhvillimin e territorit;
 - dh) Përqindjen e llogaritur të sipërfaqes së ndërtimit që i takon njësisë së vetëqeverisjes vendore në këmbim të truallit në pronësi të saj, llogaritur sipas shkronjës “ç”, të pikës 4, të kreut I, të këtij vendimi, e cila përdoret si nivel ‘dysHEME’ në vlerësimin e ofertave;
 - e) Formularin e ofertës, i cili plotësohet nga kandidatët/ofertuesit dhe përmban konfirmimin e kandidatit/ofertuesit se ai/ajo e ka pranuar përmbajtjen e dokumenteve të procedurës konkurruese dhe deklarimin se çdo e dhënë e rreme përbën shkak ligjor për skualifikim të kandidatit/ofertuesit;
 - ë) Vendin, datën dhe orën për dorëzimin e ofertave dhe hapjen e tyre;
 - f) Metodologjinë e vlerësimit për përzgjedhjen e ofertës më të mirë, si dhe kriteret e shpalljes së fituesit;
 - g) Informacionin për sa i përket procedurës së rishikimit dhe dorëzimit të ankesave.
4. Pas përfundimit të afatit të dorëzimit të ofertave, kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore nxjerr urdhrin për fillimin e procedurave për përzgjedhjen e zhvilluesit, ku përcaktohen:
 - a) njësia përgjegjëse për organizimin e procedurave konkurruese dhe përgatitjen e dokumentacionit, që përbëhet nga jo më pak se 3 (tre) persona me të paktën 1 (një) jurist në përbërjen e saj; dhe
 - b) Komisioni i Vlerësimit të Ofertave (Komisioni), i cili përbëhet nga kryetari dhe katër anëtarë: një inxhinier/arkitekt, një ekonomist, një jurist, dhe një specialist nga struktura përgjegjëse për strehimin. Anëtarë të