

R E L A C I O N
PËR
PROJEKTLIGJIN

**"PËR DISA SHITESA DHE NDRYSHIME NË LIGJIN NR. 22/2018, "PËR
STREHIMIN SOCIAL", TË NDRYSHUAR"**

**I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË
ARRIHEN**

Projektligji "Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 22/2018 "Për strehimin social", të ndryshuar" ka për qëllim përmirësimin e kuadrit ligjor ekzistues në fushën e strehimit social, nëpërmjet krijimit të instrumenteve të reja financiare, zgjerimit të burimeve të financimit dhe rritjes së efektivitetit të programeve të strehimit social.

Ndërhyrjet e propozuara në projektligj synojnë krijimin e një qasjeje të integruar për zhvillimin e banesave sociale, duke mundësuar kombinimin e burimeve publike dhe private, si dhe krijimin e mekanizmave që lehtësojnë aksesin e individëve dhe familjeve në banesë.

Në mënyrë të veçantë, projektligji synon:

- zgjerimin e konceptit të Fondit Publik të Banësive Sociale, duke hequr kufizimin e lidhjes së këtij fondi vetëm me pronësinë e njësive të vetëqeverisjes vendore;
- krijimin e konceptit të "banesave në treg të lirë për shitje" si një instrument financimi për programet e strehimit social;
- krijimin e programit të zhvillimit të banesave me destinacion të kombinuar, ku ndërthuren banesat sociale me qira, banesat me kosto të ulët dhe banesat në treg të lirë;
- përdorimin e të ardhurave nga shitja e banesave në treg të lirë për financimin dhe zgjerimin e programeve të strehimit social;
- krijimin e mekanizmit të Garancisë Sovrane për lehtësimin e aksesit në financim për blerjen e banesës;
- zgjerimin e mbështetjes për kategori të veçanta nëpërmjet programeve të posaçme të subvencionimit të qirasë;

- rritjen e rolit të sektorit privat në krijimin e fondit publik të banesave sociale.

II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE

Miratimi i këtij projektligji është në përputhje me prioritetet e Qeverisë Shqiptare për garantimin e aksesit në strehim të përbalueshëm dhe zhvillimin e politikave të qëndrueshme të strehimit.

Projektligji kontribuon në përmbushjen e objektivave të politikave publike për rritjen e ofertës së banesave sociale, përfshirjen e sektorit privat në zhvillimin e sektorit të strehimit dhe krijimin e instrumenteve financiare që lehtësojnë aksesin e qytetarëve në banesë.

Ky projektakt nuk është i parashikuar në Planin e Përgjithshëm Analitik të Akteve për vitin 2026.

III. ARGUMENTIMI I PROJEKTAKTIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME

Projektligji synon modernizimin dhe zgjerimin e kuadrit ligjor për strehimin social, me qëllim rritjen e efektivitetit të programeve të strehimit, diversifikimin e burimeve të financimit dhe krijimin e instrumenteve të reja që mundësojnë përmbushjen më të mirë të nevojave për strehim të qytetarëve.

Ndryshimet e propozuara adresojnë disa problematika të evidentuara gjatë zbatimit të ligjit nr. 22/2018, të ndryshuar, si dhe nevojën për përshtatjen e tij me praktikën bashkëkohore të financimit dhe zhvillimit të banesave sociale.

Përparësitë e projektligjit

Projektligji krijon bazën ligjore për zhvillimin e projekteve të banimit me destinacion të kombinuar, ku ndërthuren banesat sociale me qira, banesat me kosto të ulët dhe banesat në treg të lirë. Ky model mundëson që të ardhurat e realizuara nga shitja e banesave në treg të lirë të përdoren për financimin, zgjerimin dhe mirëmbajtjen e fondit publik të banesave sociale, duke ulur varësinë nga financimi i drejtpërdrejtë i buxhetit të shtetit.

Projektligji zgjeron gjithashtu mundësitë për mobilizimin e investimeve private në sektorin e strehimit social, duke parashikuar kontributin e sektorit privat në krijimin dhe shtimin e fondit publik të banesave sociale. Ky mekanizëm krijon

kushte për rritjen e partneritetit ndërmjet sektorit publik dhe atij privat dhe për shtimin e kapaciteteve të programeve të strehimit.

Një tjetër risi është krijimi i institutit të Garancisë Sovrane si instrument financiar mbështetës për kreditë e lehtësuara për strehim. Ky mekanizëm synon të lehtësojë aksesin në financim për familjet dhe individët përfitues të programeve të strehimit, duke ulur nivelin e riskut për institucionet financiare dhe duke zgjeruar mundësitë për përfitimin e kredive për blerjen e banesës.

Projektligji krijon bazën ligjore edhe për hartimin e programeve të posaçme të subvencionimit të qirasë për kategori të veçanta, duke i dhënë fleksibilitet Këshillit të Ministrave për të përcaktuar, nëpërmjet akteve nënligjore, kategoritë përfituese, kriteret dhe mënyrën e administrimit të këtyre programeve në përputhje me prioritetet e politikave publike.

Në të njëjtën kohë, projektligji përmirëson administrimin e fondit publik të banesave sociale, duke qartësuar përdorimin e tij për të gjitha programet e strehimit social dhe duke rregulluar procedurat për miratimin e programeve dhe transferimin e fondeve nga organet vendimmarrëse.

Projektligji shfuqizon marrëveshjen kufizuese që parashikohej në rastet e blerjes së banesave pas ankandit të parë. Ky ndryshim synon të mundësojë zbatimin e modelit të zhvillimit me destinacion të kombinuar dhe monetizimin e fondit publik të banesave sociale, si dhe të heqë pengesat praktike që kjo klauzolë krijonte për kolateralizimin bankar dhe qarkullimin e njësive të destinuara për tregun e lirë. Qëllimi social i programit ruhet nëpërmjet ndarjes së qartë ndërmjet njësive sociale dhe atyre në treg të lirë brenda projekteve me destinacion të kombinuar dhe nëpërmjet kriterëve që përcaktohen me akte nënligjore.

Projektligji parashikon gjithashtu një procedurë të qartë për ndryshimin e destinacionit nga banesë sociale me qira në banesë me kosto të ulët, me vendim të arsyetuar të këshillit bashkiak, duke rritur fleksibilitetin dhe transparencën në administrimin e fondit të banesave.

Problematikat që adresohen

Zbatimi i ligjit aktual ka evidentuar mungesën e mekanizmave alternativë të financimit të programeve të strehimit social dhe varësinë e lartë nga fondet buxhetore. Gjithashtu, kuadri ekzistues nuk parashikon instrumente financiare që mund të mbështesin aksesin në kredi për shtresat që kanë vështirësi në sigurimin e financimit për blerjen e një banese.

Një tjetër problematikë lidhet me mungesën e bazës ligjore për zhvillimin e projekteve të integruara të banimit me destinacion të kombinuar, të cilat përfaqësojnë një praktikë të konsoliduar në shumë vende për financimin e qëndrueshëm të strehimit social.

Po ashtu, është evidentuar nevoja për një bazë ligjore më fleksibël për krijimin e programeve të posaçme të subvencionimit të qirasë për kategori të veçanta, si dhe për përmirësimin e administrimit të fondit publik të banesave sociale dhe të procedurave për ndryshimin e destinacionit të banesave në raste të justifikuara.

Ndryshimi i kriterit të të ardhurave për përfitimin e banesave me kosto të ulët synon përafrimin e programit me realitetin ekonomik dhe rritjen e numrit të familjeve që mund të përfitojnë nga ky instrument, duke zgjeruar aksesin në strehim të përbalueshëm për shtresën e mesme dhe familjet me të ardhura të moderuara.

Efektet e pritshme

Zbatimi i projektligjit pritet të rrisë kapacitetin financiar të programeve të strehimit social nëpërmjet krijimit të burimeve të reja të financimit dhe përdorimit të mekanizmave vetëfinansues.

Projektligji pritet të mundësojë zhvillimin e projekteve më të mëdha dhe më të qëndrueshme të banimit, duke rritur numrin e banesave sociale dhe të banesave me kosto të ulët që mund të ndërtohen ose financohen çdo vit.

Krijimi i Garancisë Sovrane pritet të përmirësojë aksesin në financim për përfituesit e programeve të strehimit, të ulë pengesat për marrjen e kredive të lehtësuara dhe të nxisë pjesëmarrjen e institucioneve financiare në këto programe.

Përfshirja e sektorit privat në krijimin e fondit publik të banesave sociale dhe zhvillimi i projekteve me destinacion të kombinuar pritet të rrisin investimet në sektorin e strehimit dhe të krijojnë një model më të qëndrueshëm financiar për politikat publike të strehimit.

Gjithashtu, projektligji pritet të përmirësojë fleksibilitetin e politikave të strehimit, duke krijuar mundësi për hartimin e programeve të dedikuara për kategori të veçanta dhe duke forcuar efektivitetin e administrimit të fondeve publike.

Në tërësi, projektligji kontribuon në zhvillimin e një sistemi më të qëndrueshëm, më efikas dhe më gjithëpërfshirës të strehimit social, duke rritur mundësitë e

qytetarëve për të siguruar strehim të përballueshëm dhe duke mbështetur realizimin e objektivave afatgjata të politikave shtetërore në këtë fushë.

IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR

Projektligji është hartuar në përputhje me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, veçanërisht me nenin 59 të saj, i cili parashikon objektivat socialë të shtetit për sigurimin e strehimit, si dhe me parimet e përgjithshme të legjislacionit në fuqi.

Instrumenti i Garancisë Sovrane është konceptuar në harmoni me legjislacionin në fuqi për huamarrjen shtetërore, borxhin shtetëror dhe garancitë shtetërore (ligji nr. 9665, datë 18.12.2006, i ndryshuar) dhe me legjislacionin për menaxhimin e sistemit buxhetor (ligji nr. 9936, datë 26.6.2008, i ndryshuar). Projektligji përcakton shprehimisht se Garancia Sovrane jepet brenda tavanit të përcaktuar në ligjin e buxhetit vjetor dhe në përputhje me procedurat për garancitë shtetërore, duke garantuar kontrollin e ekspozimit fiskal të shtetit.

Në lidhje me rregullat e konkurrencës dhe të ndihmës shtetërore, masat e parashikuara në projektligj janë vlerësuar në raport me detyrimet që burojnë nga Marrëveshja e Stabilizim-Asociimit dhe nga legjislacioni kombëtar për ndihmën shtetërore (ligji nr. 9374, datë 21.4.2005, i ndryshuar). Garancia Sovrane u jepet individëve dhe familjeve për blerjen e banesës për qëllime strehimi, të cilët nuk ushtrojnë veprimtari ekonomike dhe, për rrjedhojë, nuk cilësohen si ndërmarrje në kuptim të legjislacionit për ndihmën shtetërore. Aktet nënligjore në zbatim të këtij ligji, veçanërisht ato që rregullojnë shitjen e banesave në treg të lirë dhe kontributin e sektorit privat, do të hartohen në mënyrë të tillë që të mos krijojnë avantazhe selektive për ndërmarrjet dhe, kur është rasti, do t'i nënshtrohen vlerësimit e miratimit nga autoriteti përgjegjës për ndihmën shtetërore.

V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME ACQUIS COMMUNAUTAIRE (PËR PROJEKTAKTET NORMATIVE)

Ky projektakt nuk synon përafrimin me *acquis communautaire*. Megjithatë, zbatimi i tij respekton detyrimet e Republikës së Shqipërisë në fushën e ndihmës shtetërore, në përputhje me Marrëveshjen e Stabilizim-Asociimit dhe me legjislacionin kombëtar në fuqi.

VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Ky projektligj propozon një sërë ndryshimesh në ligjin nr. 22/2018 "Për strehimin social", të ndryshuar, me qëllim modernizimin e kuadrit ligjor, zgjerimin e instrumenteve të financimit dhe përmirësimin e zbatimit të programeve të strehimit social.

Ndryshimet e propozuara fokusohen në disa drejtime kryesore:

➤ Rishikimi i konceptit të Fondit Publik të Banesave Sociale

Me ndryshimet e propozuara synohet zgjerimi i konceptit të Fondit Publik të Banesave Sociale, duke hequr kufizimin që ky fond të lidhet vetëm me banesat në pronësi të njësive të vetëqeverisjes vendore.

Ky ndryshim krijon mundësinë që fondi publik i banesave sociale të përfshijë edhe burime të tjera të krijuara përmes mekanizmave të rinj të financimit, duke përfshirë:

- zhvillimin e projekteve të përbashkëta të banimit;
- kontributin e sektorit privat;
- të ardhurat e krijuara nga administrimi dhe shitja e banesave në treg të lirë.

Në këtë mënyrë, synohet rritja e kapaciteteve financiare dhe fizike për krijimin e fondit të banesave sociale.

➤ Krijimi i programit të banesave në treg të lirë dhe i modelit të zhvillimit të kombinuar

Projektligji krijon një instrument të ri në kuadër të programeve të strehimit social, që lidhet me zhvillimin e projekteve të banimit me destinacion të kombinuar.

Ky model parashikon që në të njëjtin projekt të mund të përfshihen:

- banesa sociale me qira;
- banesa me kosto të ulët;
- banesa të destinuara për shitje në treg të lirë.

Qëllimi i këtij mekanizmi është krijimi i një modeli financiar më të qëndrueshëm, ku një pjesë e zhvillimit të banimit shërben për sigurimin e burimeve financiare për pjesën tjetër të projektit. Shitja e banesave në treg të lirë kryhet nëpërmjet procedurave transparente e konkurruese.

Të ardhurat nga shitja e banesave në treg të lirë do të përdoren për:

- financimin e programeve të strehimit social;
- zgjerimin e fondit të banesave sociale;
- mirëmbajtjen dhe administrimin e tij.

Ky model krijon mundësinë e kalimit nga një qasje vetëm e financuar nga buxheti publik drejt një qasjeje të kombinuar financimi.

➤ **Përfshirja e sektorit privat në krijimin e fondit publik të banesave sociale**

Nëpërmjet ndryshimeve në programin e banesave sociale, parashikohet zgjerimi i mënyrave të krijimit të fondit publik të banesave sociale edhe nëpërmjet kontributit të sektorit privat.

Ky mekanizëm synon:

- rritjen e numrit të banesave të disponueshme për programet sociale;
- përdorimin më efikas të zhvillimit urban;
- krijimin e një marrëdhënieje më aktive ndërmjet sektorit publik dhe privat.

➤ **Krijimi i Garancisë Sovrane**

Një nga ndërhyrjet kryesore të këtij projektligji është krijimi i bazës ligjore për mekanizmin e Garancisë Sovrane.

Ky instrument synon të sigurojë mbështetje shtetërore për një pjesë të principalit të kredisë së lehtësuar, duke ndihmuar individët dhe familjet që plotësojnë kriteret për përfitim.

Garancia Sovrane:

- nuk zëvendëson detyrimin e huamarrësit për shlyerjen e kredisë;
- jepet në përputhje me legjislacionin për garancitë shtetërore dhe brenda tavanit të buxhetit vjetor;
- aktivizohet vetëm në rastet e përcaktuara në marrëveshjen e garancisë;
- administrohet sipas procedurave të përcaktuara me akte nënligjore.

Ky mekanizëm synon të krijojë një urë lidhëse ndërmjet politikave publike të strehimit dhe instrumenteve financiare të tregut.

➤ **Mbështetja e kategorive të veçanta**

Projektligji krijon mundësinë për hartimin e programeve të posaçme për subvencionimin e qirasë për kategori të veçanta.

Nëpërmjet këtij ndryshimi synohet që shteti të ketë një instrument fleksibël për t'iu përgjigjur nevojave specifike të grupeve që kërkojnë trajtim të veçantë në fushën e strehimit.

➤ **Përmirësimi i administrimit të fondit dhe fleksibiliteti i destinacionit**

Projektligji heq marrëveshjen kufizuese në rastet e blerjes së banesave pas ankandit të parë dhe parashikon procedurën për ndryshimin e destinacionit nga banesë sociale me qira në banesë me kosto të ulët, me vendim të arsyetuar të këshillit bashkiak, duke rritur fleksibilitetin dhe qartësinë në administrimin e fondit publik të banesave sociale.

VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Ngarkohen Ministria e Ekonomisë dhe Inovacionit, njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe institucionet e tjera përgjegjëse sipas fushës.

VIII. PERSONAT DHE INSTITUCIONET QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT

Projektligji është hartuar nga Ministria e Ekonomisë dhe Inovacionit dhe është dërguar për mendim në Ministrinë e Shëndetësisë dhe Mirëqenies Sociale, Ministrinë e Punëve të Brendshme, Ministrinë e Financave, Ministrinë e Drejtësisë, Ministrin e Shtetit për Pushtetin Vendor dhe Këshillin Konsultativ të Qeverisjes Qendrore–Vetëqeverisjes Vendore.

IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Zbatimi i këtij projektligji krijon bazën ligjore për zhvillimin e instrumenteve të reja financiare dhe programeve të mbështetjes në fushën e strehimit të përbalueshëm, të cilat do të financohen nëpërmjet kombinimit të burimeve publike dhe burimeve alternative të parashikuara në legjislacionin për strehimin social.

Ndikimi financiar i projektligjit në buxhetin e shtetit vlerësohet në varësi të numrit të përfituesve, vlerës së financimit të akorduar, kushteve të instrumenteve financiare të përdorura dhe shkallës së aktivizimit të detyrimeve që rrjedhin prej tyre.

Në lidhje me mekanizmin e Garancisë Sovrane, ky instrument nuk përbën një shpenzim të drejtpërdrejtë dhe të menjëhershëm buxhetor në momentin e dhënies së garancisë, por përfaqëson një detyrim potencial të kushtëzuar të shtetit (contingent liability), i cili mund të materializohet vetëm në rast të mospërmblotjes së detyrimeve kontraktore nga huamarrësi dhe aktivizimit të garancisë, në përputhje me kushtet dhe procedurat e përcaktuara në marrëveshjen e garancisë.

Garancia Sovrane mbulon një pjesë të principalit të kredisë së lehtësuar. Bazuar në të dhënat e programit të subvencionimit të interesave të kredisë, diferenca ndërmjet shumës së kredisë së akorduar nga institucioni financiar dhe vlerës së kontratës së shitblerjes së banesës arrin, mesatarisht, deri në 30% të vlerës së banesës. Për rrjedhojë, masa e Garancisë Sovrane propozohet të mbulojë deri në 30% të vlerës së banesës.

Për rrjedhojë, masa e Garancisë Sovrane propozohet të mbulojë deri në 30% të vlerës së banesës. Për rreth 4 100 familje përfituese, kostoja e vlerësuar e kësaj garancie është rreth 231 milionë lekë. Garancia jepet brenda tavanit të garancive shtetërore të përcaktuar në ligjin e buxhetit vjetor, duke siguruar kontrollin e ekspozimit fiskal të shtetit.

Ndryshimi i kriterit ekonomik për përfitimin nga programi i banesave me kosto të ulët, nëpërmjet rritjes së kufirit të të ardhurave nga 1/6 në 1/2 të vlerës mesatare të banesës në treg, synon zgjerimin e bazës së përfituesve dhe përfshirjen e kategorive të shtresës së mesme, të cilat aktualisht nuk përfitojnë nga programet ekzistuese të strehimit social, por nuk kanë kapacitet të mjaftueshëm financiar për të siguruar akses të pavarur në tregun e banesave.

Ky ndryshim propozohet me qëllim përshtatjen e kriterit ekonomik me kushtet aktuale të tregut të banesave, duke marrë në konsideratë rritjen e vazhdueshme të çmimeve të banesave dhe ndikimin e tyre në përballueshmërinë e strehimit. Kriteri aktual rezulton kufizues dhe nuk pasqyron më në mënyrë proporcionale gjendjen ekonomike të familjeve, duke kufizuar aksesin e tyre në programet e strehimit social. Ky propozim mbështetet në analizën e treguesve statistikë të publikuar nga INSTAT, Banka e Shqipërisë dhe Eurostat, të cilët evidentojnë rritje të kostove të strehimit dhe ulje të përballueshmërisë së banesave.

Financimi i programeve të subvencionimit të qirasë, i ndërtimit të banesave sociale me qira dhe i ndërtimit të banesave me kosto të ulët do të sigurohet, kryesisht, nga burimet e krijuara nga kontributi i sektorit privat prej 3%, i

akumuluar në zbatim të nenit 19 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social", të ndryshuar, si dhe nga burime të tjera financiare të lejuara nga legjislacioni në fuqi.

Zbatimi i këtyre instrumenteve do të shoqërohet me përcaktimin e procedurave transparente për përzgjedhjen e institucioneve financiare, të kriterëve të përfitimit, të metodologjisë së pikëzimit dhe të mekanizmave të monitorimit e raportimit, me qëllim garantimin e përdorimit efikas të fondeve publike dhe kontrollin e ekspozimit financiar të shtetit.

Në përfundim, projektligji nuk krijon një barrë të menjëhershme dhe të pakontrolluar financiare për buxhetin e shtetit, por vendos një kuadër ligjor për përdorimin e instrumenteve moderne të financimit të strehimit, duke kombinuar mbështetjen publike, garancinë shtetërore dhe burimet alternative të financimit, në funksion të rritjes së aksesit të qytetarëve në banesë të përballueshme.

MINISTRI

Delina Ibrahimaj

**Në mungesë dhe me urdhër
ZËVENDËSMINISTRI**

Martin Kajo