



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E ZHVILLIMIT URBAN**

UDHËZIM

Nr.19, datë 13.09.2007

(Ndryshuar me Udhëzimin nr.3, datë 25.04.2016)

**PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË PËRGJITHSHME TË ZBATIMIT
TË PROGRAMIT TË BANESAVE ME KOSTO TË ULËT**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe në zbatim të nenit 34/1, gërma “c” të Ligjit nr.9232, datë 13.05.2004 “Për programet sociale të strehimit”, i ndryshuar, Ministri i Zhvillimit Urban,

UDHËZON:

1- Banesat e ndërtuara ose të blera nga tregu me fondet e Buxhetit të Shtetit, nëpërmjet Entit Kombëtar të Banesave, do të përdoren për programin e banesave me kosto të ulët.

2- Enti Kombëtar i Banesave, me përfundimin e investimit dhe marrjen në dorëzim të objektit nga firma ndërtuese, paralelisht me procesin e regjistrimit në zyrat respektive të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, t'i njoftojë bashkitë dhe t'u kërkojë dorëzimin e listës së familjeve që do të përfitojnë strehim. Njoftimi duhet të përmbajë:

- a) numrin e apartamenteve dhe strukturën e secilit apartament;
- b) sipërfaqen e shfrytëzimit për çdo apartament;
- c) vlerën e secilit apartament;
- d) mënyrën e shlyerjes sipas pikës 6 të këtij udhëzimi;
- e) të ardhurat mujore që duhet të ketë familja, llogaritet sipas formulës në lidhjen (C) të Ligjit nr.9232, date 13.5.2004 “Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane”;
- f) shumën e pagesës së menjëhershme.

3- Me strukturë apartamenti, sipas germës (a) të pikës 2 kuptohet numri i dhomave të gjumit. Struktura e apartamentit shprehet me konvencionet:

- a) G - për apartament tip garsonierë;
- b) 1 1 - për apartament me një dhomë gjumi dhe një dhomë ndenje;
- c) 2 1 - për apartament me dy dhoma gjumi dhe një dhomë ndenje;
- d) 3 1 - për apartament me tri dhoma gjumi dhe një dhomë ndenje.

4- Vlera e apartamentit llogaritet si shumatore e të gjitha shpenzimeve, që janë kryer për

një apartament për:

- a) ndërtimin;
- b) infrastrukturën;
- c) projektin, mbikëqyrjen, kolaudimin;
- d) vlerën e truallit;
- e) marrjen e lejes së ndërtimit, shfrytëzimit, regjistrimit në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
- f) si dhe çdo shpenzim tjetër i lidhur me objektin, për të cilin përdoren fondet e Buxhetit të Shtetit.

5- Organet e qeverisjes vendore pas marrjes së njoftimit dhe pas caktimit të familjeve që përfitojnë strehim, depozitojnë emrat pranë Entit Kombëtar të Banesave, i cili në bazë të numrit të apartamenteve që ka në dispozicion lidh kontratën me familjet, sipas radhës së përcaktuar nga këshilli bashkiak.

5.1- Nëse qytetari (familja) i/e miratuar me vendim të Këshillit Bashkiak përkatës nuk paraqitet për/ose nuk pranon lidhjen e kontratës brenda një periudhe kohore 1 (një) mujore nga njoftimi i kryer nga EKB, ky i fundit i drejtohet për zëvendësimin e këtij qytetari Këshillit Bashkiak, i cili përcakton një qytetar tjetër për t'u trajtuar me strehim në këtë apartament.

5.2- Në rast se Këshilli Bashkiak përkatës, brenda një periudhe kohore 5 (pesë) mujore nuk bën zëvendësimin me një familje tjetër përfituese, EKB me vendim të Këshillit Drejtues të institucionit, pas miratimit nga Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes shet apartamentin në tregun e lire.

6- Vlera e apartamentit të ndërtuar apo të blerë llogaritet sipas pasqyrave 1 e 2, bashkëlidhur këtij udhëzimi nga Enti Kombëtar i Banesave dhe shlyhet nga familja me këste për 25 vjet deri në 35 vjet, me normë interesi prej 2.0 % në vit, në bazë të nivelit të të ardhurave familjare, me kusht që kësti mujor të mos jetë më i madh se 35% e të ardhurave mujore. EKB harton planin e amortizimit për çdo familje përfituese, i cili do të jetë pjesë përbërëse e kontratës.

6.1- Në rastet kur qytetari/familja kërkon të shlyejë në mënyrë të menjëhershme vlerën e mbetur të çmimit të apartamentit, detyrohet të paguajë shumën e kësteve të përcaktuara deri në momentin e likuidimit, kamatë-vonesat (nëse ka), si dhe vlerën e detyrimit të mbetur deri në këtë moment i llogaritur në formë principali. Kur familja shlyen vlerën e banesës duke u bërë pronare e saj, Enti lidh kontratën përfundimtare me kushtet e përcaktuara në Ligjin nr.9232, datë 13.05.2004.

6.2- Në rastet kur familja përfituese ka lidhur kontratë me Entin, para daljes së Udhëzimit nr.19, veprohet si më poshtë:

- a) në rastet e pamundësisë financiare për shlyerjen e kësteve, sipas kontratës, Enti bazuar në dokumentacionin e nivelit të të ardhurave familjare të paraqitura nga kjo familje dhe verifikimin në vend, bën ri-llogaritjen e kështit që do të paguhet sipas kushteve të përcaktuara në pikën 6 të këtij Udhëzimi, duke zgjatur afatin e shlyerjes deri në 35 vjet, i cili fillon nga moment i lidhjes së kontratës së mëparshme.

Në momentin e lidhjes së kontratës së re qytetari duhet të shlyejë kamat-vonesat e prapambetura brenda 1 viti kalendarik.

Llogaritja e këstit mujor të bëhet mbi bazën e vlerës së mbetur të apartamentit, ku do të përfshihen edhe këstet e papaguara deri në momentin e rilidhjes së kontratës.

b) kur vlera e apartamentit nuk është shlyer brenda afateve të përcaktuara në kontratë, lidhet një kontratë shtesë për shlyerjen e detyrimit të mbetur, me një afat kohor 5-10 vjet, në varësi të nivelit të të ardhurave familjare, me interes 2% në vit, me këst mujor jo më të vogël se 2.500 lekë. Afati i shlyerjes fillon me nënshkrimin e kontratës shtesë.

6.3- Në të gjitha rastet, nëse pas ri-llogaritjes rezulton se kësti është më i lartë se 35% të të ardhurave mujore, familja kalon në kontratë qiraje sociale. Për vlerësimin e këstit të përballeshëm përdoren kriteret e mëposhtme:

a) shtyrjen e afatit deri në 35 vjet;

b) kësti mujor jo më i lartë se 35% e të ardhurave;

c) të ardhurat mujore familjare, pas pagimit të këstit të mos bien nën nivelin e ndihmës ekonomike.

6.4- Nëse qytetari/familja pranon të lidhë kontratën e qirasë, referuar pikës 6.3 të këtij udhëzimi. EKB lidh kontratën e qirasë me kryefamiljarin. Llogaritja e qirasë i referohet nenit 11, pika 2 të Ligjit nr.9232, datë 13.05.2004, i ndryshuar, sipas pasqyrës nr.3, bashkëlidhur udhëzimit. Kosto e ndërtimit t'i referohet pjesës së pashlyer të detyrimit.

6.5- Referuar nenit 24 të Ligjit nr.9232, datë 13.05.2004, i ndryshuar, qiraja e përballeshme të llogaritet jo më shumë se 25% e të ardhurave mujore familjare, të verifikuar në bazë të dokumentacionit përkatës që duhet të dorëzojë familja, por jo më pak se 2500 lekë në muaj.

Për familjet që nuk kanë mundësi financiare për të shlyer qiranë mujore, MZHU planifikon fonde nga Buxheti i Shtetit për subvencionimin e qirasë sociale, në masën që përcaktohet nga Enti për mbulimin e shpenzimeve për menaxhimin e mirëmbajtjes.

6.6- Kur familja nuk shlyen qiranë mujore për 3 muaj rresht për arsye të pajustificuara, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 12 të Ligjit nr.9232, datë 13.05.2004, i ndryshuar, EKB zgjidh kontratën e qirasë dhe ndjek procedurat ligjore për lirimin e banesës.

6.7- Për banesën e liruuar, EKB i kërkon Këshillit Bashkiak të njësisë së qeverisjes vendore përkatëse referuar pikës 1 të këtij udhëzimi, që të zëvendësojë familjen me një familje tjetër të pastrehë, për t'u trajtuar me strehim në këtë apartament.

6.8- Për të siguruar që banesat e dhëna me qira të jenë në përputhje me standardet e ndërtimit, mbi bazën e të cilave ato janë ndërtuar, EKB planifikon fonde për mirëmbajtjen e këtyre banesave, në bazë të preventivave përkatës. Fondet për mirëmbajtje duhet të mbulojnë nga fondet e akumuluar nga qiraja sociale. Fondet e planifikuara për mirëmbajtjen dhe kriteret për administrimin e këtyre banesave të dhëna me qira, miratohen nga Këshilli Drejtuesi i institucionit

7- Për mbulimin e shpenzimeve operationale Enti Kombëtar i Banesave aplikon një

shumë prej 4% të vlerës së apartamentit, e cila do të paguhet nga blerësi dhe do të arkëtohet menjëherë në momentin e nënshkrimit të kontratës.

8- Në të gjitha rastet norma e strehimit të llogaritet bazuar në vendimin e Këshillit të Ministrave nr.814, date 3.12.2004 “Për normat e strehimit për familjet, që përfitojnë nga programet sociale të strehimit”.

9- Ngarkohet Enti Kombëtar i Banesave për zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në “Fletoren Zyrtare”.

MINISTRI I ZHVILLIMIT URBAN
Eglantina GJERMENI