

Legjislacioni

Përditësim

LIGJ

Nr.9232, datë 13.5.2004

(I azhornuar me Ligjin nr.9719 datë 23.04.2007, Ligjin nr.54/2012 datë 10.05.2012 dhe Ligjin nr.73/2016 datë 14.07.2016)

“PËR PROGRAMET SOCIALE TË STREHIMIT”

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83 pika 1 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI

I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I

DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

Objekti dhe juridiksioni

1. Objekt i këtij ligji është përcaktimi i rregullave dhe procedurave administrative për mënyrat e sigurimit, të shpërndarjes, të administrimit dhe të planifikimit të programeve sociale për strehimin, me qëllim krijimin e mundësive për strehim të përshtatshëm dhe të përballueshëm, duke u mbështetur në aftësitë paguese të familjeve që kanë nevojë për strehim dhe për ndihmën e shtetit.
2. Ky ligj e shtrin veprimtarinë në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë.

Neni 2

Përkufizime

Në zbatim të këtij ligji, termat e mëposhtëm kanë këtë kuptim:

1. "Strehim" është tërësia e elementeve financiare, sociale dhe institucionale të procesit të sigurimit të banesës.
2. "Banesë" është bashkësia e mjediseve ose mjedisi i vetëm, që ka hyrje të pavarur (derë) nga rruga, kati, oborri dhe tarraca e destinuar për t'u banuar nga një ose disa familje.
3. "Programe sociale strehimi" janë programe, të cilat shërbejnë për strehimin e familjeve dhe të individëve, që nuk janë në gjendje ekonomike e sociale të përballojnë ofertën e tregut të lirë të

banesave ose atë të kredive hipotekore.

4. "Aftësi paguese" është tërësia e mjeteve financiare, që një familje mund t'ia kushtojë pagesës së qirave ose të kësteve të kredive, në raport me të ardhurat familjare, në masën e përcaktuar në këtë ligj.

5. "Kontratë qiraje sociale" është një kontratë qiraje, ku niveli i qirasë kontrollohet nga shteti.

6. "Qiramarrës" është individ ose familja, e cila banon me kontratë qiraje sociale.

7. "Normë e strehimit" është koeficienti që shpreh sipërfaqen minimale të banimit, që duhet të ketë një individ në banesë. Ky koeficient shprehet në m²/person.

8. "Qira minimale e banesave në treg" është qiraja mesatare e grupit të parë të 10 grupeve të qirave, me të cilat janë dhënë me qira apartamentet në tregun e lirë, për një vit, e shprehur në lekë/m² sipërfaqe ndërtimi.

9. "Çmim minimal i banesave në treg" është çmimi mesatar i grupit të parë të 10 grupeve të çmimeve, me të cilat janë shitur apartamentet në tregun e lirë, për një vit, i shprehur në lekë/m² sipërfaqe ndërtimi.

10. "Sektor privat" është tërësia e personave juridikë ose fizikë privatë, që veprojnë në ndërtimin e banesave dhe në prodhimin e materialeve të ndërtimit.

11. "Persona juridikë privatë" janë shoqëritë, shoqatat, fondacionet dhe entet e tjera me karakter privat, të cilat e fitojnë personalitetin juridik në mënyrën e caktuar nga legjislacioni në fuqi.

12. "Kredi me kushte lehtësuese" janë ato kredi, interesat e të cilave subvencionohen nga shteti.

13. "Ent menaxhues" është personi juridik ose fizik, që merret me administrimin dhe mbikëqyrjen e banesave sociale të dhëna me qira dhe të bonusit të strehimit.

14. "Institucion që menaxhon kredinë" është banka ose institucioni financiar, i cili ka nënshkruar një kontratë me shtetin për menaxhimin e një programi kreditimi, me kushte lehtësuese, në sektorin e strehimit.

15. "Kredi hipotekore" janë hua që jepen për strehim, të cilat sigurohen nëpërmjet hipotekimit të një pasurie të paluajtshme, zakonisht me afat të gjatë maturimi dhe interesa më të ulët se kreditë tregtare.

16. "Bonus strehimi" është dokumenti që përcakton një shumë të hollash, që i takojnë një familjeje, si ndihmë nga shteti, për të mbuluar pjesërisht pagesën e qirave.

17. "Zyrat përkatëse në bashki" janë një drejtori, sektor ose punonjësi i një strukture në bashki, të cilët mbulojnë çështjet e strehimit.

18. “Emigrant i rikthyer” janë kategoritë e përcaktuara në Ligjin nr.9668 datë 08.06.2006 “Për emigrimin e shtetasve shqiptarë për motive punësimi”.
19. “Punëtor emigrant” janë kategoritë e përcaktuara në Ligjin nr.9555 datë 08.06.2006 “Për ratifikimin e konventës europiane “Për statusin ligjor të punëtorëve emigrant”.
20. “Familjet e policëve të rënë në detyrë” janë të gjitha kategoritë që përfshihen në Ligjin nr.10289 datë 17.06.2010 “Për mënyrën e trajtimit ekonomik e financiar dhe për dhënie ndihme të menjëhershme familjeve të punonjësve të Policisë së Shtetit, të Gardës së Republikës, të Shërbimit të Kontrollit të Brendshëm, të Policisë së Mbrojtjes nga Zjarri dhe të Shpëtimit, të Forcave të Armatosura, të Shërbimit Informativ Shtetëror dhe të Policisë së Burgjeve, që humbin jetën në krye apo për shkak të detyrës.
21. “Persona me aftësi të kufizuar (PAK)” janë kategoritë që miratohen me Vendim të Këshillit të Ministrave dhe që përfshihen në Ligjin nr.9355 datë 10.03.2005 “Për ndihmën dhe shërbimet shoqërore”, të ndryshuar, në Ligjin nr.7889 datë 14.12.1994 “Për statusin e invalidit”, i ndryshuar dhe në Ligjin nr.7874 datë 17.11.1994 “Për statusin e veteranit të luftës kundër pushtuesve nazifashistë të popullit shqiptar, të ndryshuar.
22. “Viktima të dhunës në familje” janë kategoritë e përcaktuara në Ligjin nr.9669 datë 18.12.2006 “Për masat ndaj dhunës në marrëdhëniet familjare”.
23. “Grant i menjëhershëm” është një sasi të hollash që përfitojnë, pa të drejtë kthimi, disa kategori të specifikuar, në masën e përcaktuar në këtë ligj dhe sipas procedurës që përcaktohet me Vendim të Këshillit të Ministrave.
24. “Grante të vogla” janë grante konkurruese që shpallen nga ministria që mbulon strehimin, për financimin e plotë ose të pjesshëm të projekteve që propozohen dhe zbatohen nga organet e qeverisjes vendore në përputhje me standardet e përcaktuara me udhëzim nga ministria, për qëllim të këtij ligji.
25. “Të ardhura familjare” janë të ardhurat periodike që siguron familja nga pagat, veprimtaria ekonomike, ndihma ekonomike dhe pagesa e papunësisë, pagesat që marrin pjesëtarët e familjes me aftësi të kufizuara dhe përfitimet e invalidëve, sipas statusit të invalidit të punës apo të luftës, interest e depozitave bankare, të ardhura nga persona të tretë, qiratë nga prona të paluajtshme. Në këto të ardhura nuk përfshihen ato nga rimbursimi I shpenzimeve për energji, rimbursimet për ilaçe e mjekime për të sëmurët kronikë, paketa higjeno-shëndetësore për PAK-ët, pagesa për kujdestarinë për PAK-ët, kur ky/kjo nuk është anëtar i familjes.
26. “Të ardhura mesatare” është niveli mesatar i konsumit familjar, sipas nivelit më të ulët territorial të dizagregimit të të dhënave nga INSTAT dhe që publikohen në mënyrë periodike.
27. “Punonjës të Policisë së Shtetit” janë kategoritë e përcaktuara në Ligjin nr.9749 datë 04.06.2007 “Për Policinë e Shtetit”, i ndryshuar.

KREU II

KRITERET E PËRCAKTIMIT TË PROGRAMEVE SOCIALE TË STREHIMIT

Neni 3

Klasifikimi i programeve sociale të strehimit

Programet sociale të strehimit klasifikohen si më poshtë:

1. Programe të banesave sociale me qira, në të cilat përfshihen:

a) banesat, që ndërtohen apo blihen nga tregu i lirë nga bashkitë ose personat juridikë privatë, të cilat jepen me kontratë qiraje sociale;

b) banesat ekzistuese, në pronësi të personave fizikë ose juridikë, të cilat janë klasifikuar nga organet e qeverisjes vendore apo nga personat juridikë privatë si banesa sociale, që mund të jepen me qira për familjet që përfitojnë bonus strehimi;

c) objektet e dala jashtë funksionit, si rezultat i mbylljes së një veprimtarie, të cilat kanë kaluar në pronësi të bashkive dhe janë miratuar për t'u kaluar në fond banesash sociale me qira, në përputhje me planin e përgjithshëm vendor.

2. Programe të banesave me kosto të ulët.

3. Programe të pajisjes së truallit me infrastrukturë.

Neni 4

Përcaktimi i familjeve, që përfitojnë nga programet sociale të strehimit

1. Sipas këtij ligji, përfitojnë strehim individët, që kanë mbushur moshën 18 vjeç dhe familjet e regjistruara në zyrat e gjendjes civile në njësitë e qeverisjes vendore, të cilat në momentin e aplikimit plotësojnë kushtet e mëposhtëme:

a) nuk kanë në pronësi një banesë;

b) zotërojnë sipërfaqe banimi nën normat e strehimit, të përcaktuara për atë kategori sociale dhe ekonomike, ku bëjnë pjesë këto familje, ose banojnë në banesa jashtë standardeve në fuqi;

c) kanë mbetur të pastreha, si rezultat i fatkeqësive natyrore.

2. Përfshihen në një nga shkronjat "a", "b" dhe "c" të pikës 1 të këtij neni vetëm ato familje, që kanë të ardhura të pamjaftueshme, sipas përcaktimeve të neneve 6 dhe 19 të këtij ligji.

3. Përfitojnë sips programeve të përcaktuara në kreun III dhe IV të këtij ligji edhe shtetas të huaj, me qëndrim të rregullt në Shqipëri dhe që kanë përfituar nga organet kompetente statusin:

a) “punëtor emigrant”;

b) “azilkërkues”

4. Administrimi i kërkesave për përfitimin nga programet sociale të strehimit dhe caktimi i përparësive bëhen nga strukturat përkatëse të organit të qeverisjes vendore dhe miratohen me

Vendim të Këshillave të njësive të qeverisjes vendore, përveç rasteve kur në ligje të veçanta përcaktohet ndryshe.

5. Dokumentacioni, që duhet të paraqesë familja për të përfituar strehim, sipas njërit prej programeve sociale të strehimit dhe afateve e procedurat përkatëse përcaktohen me Vendim të Këshillit të Ministrave.

6. Normat për përfitimin e strehimit, sipas shkronjës “b” të pikës 1 të këtij neni, përcaktohen me Vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 5

Kriteret e përzgjedhjes së përfituesve

1. Përzgjedhja e familjeve përfituese bëhet sipas një sistemi pikëzimi, me anë të të cilit vlerësohen:

a) kushtet e strehimit, në bazë të të cilave përcaktohen me përparësi familjet që:

i) nuk disponojnë banesë në pronësi;

ii) banojnë në banesa që paraqesin rrezik shembje;

iii) banojnë në banesa të mbipopulluara, sipas përcaktimeve dhe normave në fuqi;

iv) kanë mbetur ose rrezikojnë të mbeten të pastrehë, si rezultat i fatkeqësive natyrore ose zbatimit të një vendimi gjyqësor.

b) kushtet familjare, në bazë të të cilave përcaktohen me përparësi rastet e mëposhtëme:

i) familjet një prindërore, që kanë në ngarkim fëmijë;

ii) të moshuarit, që kanë mbushur moshën e pensionit dhe që nuk përzgjidhen për tu strehuar në institucionet publike të përkujdesjes shoqërore;

iii) familjet me më shumë se katër fëmijë;

iv) çiftet e reja me moshë totale deri në 60 vjeç

c) kushtet sociale, në bazë të të cilave përcaktohen me përparësi rastet e mëposhtëme:

i) personat me aftësi të kufizuara, në përputhje me përcaktimet e bëra me Vendim të Këshillit të Ministrave për këto kategori;

ii) personat me statusin e jetimit, që nga çasti i daljes nga qendra e përkujdesjes shoqërore e deri në moshën 30 vjeç;

iii) emigrant i rikthyer, punëtor emigrant;

iv) familjet e policëve të rënë në detyrë;

v) viktimat e dhunës në familje.

ç) gjendja ekonomike, në bazë të të cilës përcaktohen familjet sipas grupeve të të ardhurave;

2. Sistemi i pikëzimit miratohet me vendimit të këshillit të njësisë së qeverisjes vendore për çdo program që zbatohet në një njësi të qeverisjes vendore dhe bazohet në kriteret e përcaktuara në pikën 1 të këtij ligji.

3. Kur programi zbatohet me financim të plotë ose të pjesshëm të buxhetit të shtetit, ministria që mbulon çështjet e strehimit në raport me masën e financimit dhe në bashkërendim dhe në marrëveshje me kryetarin e njësisë së qeverisjes vendore përkatëse, mund të kushtëzojë një sistem pikëzimi që favorizon kategorinë që kanë përparësi në politikat kombëtare, si personat me statusin e jetimit, që nga çasti i daljes nga qendrat e përkujdesjes shoqërore deri në moshën 30 vjeç, personat me aftësi të kufizuara, punëtorët emigrant, emigrantët e rikthyer, familjet e policëve të rënë në detyrë. Marrëveshja, përveç sistemit të pikëzimit për kategoritë e sipërpërmendura, përfshin edhe angazhimin për mbulimin e shpenzimeve, sipas pikës 2 të nenit 24 të këtij ligji.

4. Në objektet e reja që ndërtohen, organet e qeverisjes vendore në përzgjedhjen e përfituesve marrin parasysh si kriter edhe përzierjen e grupeve të ndryshme sociale, me qëllim që të shmanget veçimi social.

Neni 5.1

Transparenca

Organet e njësive të qeverisjes vendore duhet të sigurojnë:

1. Informacion të plotë, të lehtë për tu gjetur, të kuptueshëm dhe të lexueshëm edhe nga personat me mungesë shikimi. Informacioni duhet të përmbajë:
 - a) llojin e programit social të strehimit që zbatohet në atë njësi të qeverisjes vendore;
 - b) kushtet që duhet të plotësojnë subjektet e interesuara për tu përfshirë në programin specifik të strehimit;
 - c) dokumentacioni që kërkohet për verifikimin e të dhënave që deklaron subjekti i interesuar;
 - ç) procedura që do të ndiqet nga njësia e qeverisjes vendore për miratimin e përfituesve;
 - d) organin ankimor, të cilit duhet ti drejtohet subjekti që nuk është përzgjedhur si fitues, afatet kohore dhe formatin e ankimit.
2. Transparenca në procesin e përzgjedhjes së përfituesve, nëpërmjet publikimit të sistemit të pikëzimit dhe vënies në dispozicion për të interesuar që nuk janë përzgjedhur, të tabelës përmbledhëse të pikëzimit të të gjithë aplikantëve.
3. Ndihmë për plotësimin e formularëve të aplikimit për strehim për personat me mungesë shikimi, për ata që nuk kuptojnë gjuhën shqipe apo ata që nuk dinë shkrim e këndim, si

dhe të sigurojnë që edhe grupe a individë që kanë vështirësi komunikimi për shkak të gjendjes së tyre shëndetësore apo sociale të marrin informacionin e nevojshëm për këtë qëllim.

KREU III

BANESAT SOCIALE ME QIRA

Neni 6

Përcaktimi i kufijve të të ardhurave

1. Jo më pak se 80% e familjeve që trajtohen në banesa sociale me qira duhet të kenë të ardhura deri 100% të të ardhurave mesatare familjare të njësisë të qeverisjes vendore përkatëse.
2. Pjesa tjetër mund të përzgjidhet brenda intervalit 100-120% të nivelit të të ardhurave mesatare. Kjo kategori pagan një qira më të lartë se kategoritë e tjera, por jo më shumë se 30% të të ardhurave mujore.
3. Për vitin e parë të zbatimit dhe në mungesë të të dhënave, sipas pikës 2 të këtij neni, merret për bazë niveli i të ardhurave mesatare të disponueshme dhe të indeksuara me ndryshimin e nivelit të pagave.

Neni 7

Ndërtimi i banesave sociale

Çdo njësi e qeverisjes vendore parashikon në territorin nën juridiksionin e vet sipërfaqen e truallit për ndërtimin e një numri të mjaftueshëm banesash sociale me qira, bazuar në numrin e popullsisë dhe në përbërjen, sipas grupeve sociale të përcaktuara në nenin 5 të këtij ligji.

Neni 8

Blerja e banesave sociale në treg

Në rastet kur vlera e banesave në tregun e lirë është më e ulët se vlera e ndërtimit të banesave të reja, mbi bazën e vendimit të këshillit të njësisë së qeverisjes vendore, entet menaxhuese blejnë banesa nga tregu i lirë, për t'i dhënë më pas me kontratë qiraje sociale. Kushtet, normat dhe standardet, që duhet të plotësojnë banesat sociale me qira, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 9

Administrimi dhe mirëmbajtja e banesave sociale me qira

1. Me administrim kuptohen të gjitha veprimet dhe vendimet që merren për pronën, ndër të tjera:
 - a) vjelja e qirasë;

b) evidence e të ardhurave dhe shpenzimeve;

c) planifikimi financiar;

ç) mbajtja e bilancit;

d) ndjekja dhe mbikëqyrja e zbatimit të detyrimeve e të drejtave të palëve kontraktuese

2. Me mirëmbajtje kuptohen tërësia e veprimeve dhe investimevet e nevojshme për punime të zakonshme dhe riparime kapitale për përmirësimin e pronës.

3. Mënyra e administrimit dhe e mirëmbajtjes së banesave sociale me qira përcaktohet nga këshilli i njësisë së qeverisjes vendore. Banesat me qira, si rregull administrohen në bazë të një kontrate me entet menaxhuese, të cilat janë persona juridikë, publikë ose privatë, ose persona fizikë të regjistruar në njërin prej formave të përcaktuara sipas ligjit që rregullon regjistrimin e personave juridikë.

4. Njësitë e qeverisjes vendore, të cilat kanë një numër të kufizuar banesash sociale për të menaxhuar, mund të ngarkojnë punonjës të njësisë së qeverisjes vendore për administrim.

5. Enti menaxhues regjistrohet në njësinë e qeverisjes vendore, sipas kriterëve që miratohen me Vendime të Këshillit të Ministrave. Enti menaxhues duhet të ketë në përbërje personel të specializuar në fushat e mëposhtme:

a) juridike;

b) sociale;

c) financiare;

ç) ndërtimore.

Neni 9/1

Kontraktimi i entit menaxhues

Kontrata me entin menaxhues është e vlefshme kur kryetari i njësisë së qeverisjes vendore ka kryer një procedurë prokurimi për shërbimin, sipas kuadrit ligjor përkatës. Kontrata me entin menaxhues emërtohet si “Kontratë shërbimi që ka për objekt menaxhimin e banesave sociale”.

Neni 9/2

Standardet e menaxhimit të banesave sociale me qira

Çdo organ i qeverisjes vendore duhet të sigurojë që menaxhimi i banesave sociale të bëhet në përputhje me standardet e mëposhtme:

1. Angazhimin dhe fuqizimin e qiramarrëve, duke siguruar:

a) Trajtimin e të gjithë qiramarrësve në mënyrë të barabartë;

- b) Informimin e duhur për qiramarrësit për llojin dhe standardet e shërbimeve që ata mund të presin nga entet menaxhuese, si dhe çdo informacion tjetër që ka lidhje me menaxhimin e banesave;
 - c) Forma të qarta dhe të thjeshta për paraqitjen e ankesave dhe që sigurojnë zgjidhjen e shpejtë, të drejtë dhe të kujdesshme për ta;
 - ç) mundësi të ndryshme për qiramarrësit që të angazhohen në menaxhimin e banesave të tyre;
 - d) Format dhe mnëyrat që qiramarrësi të kontrollojnë dhe të sigurojnë zbatimin e standardeve të menaxhimit;
2. Kushte të përshtatshme të banimit, duke siguruar:
- a) Që banesa e qiramarrësit të jetë në përputhje me standardet e ndërtimit;
 - b) Që mirëmbajtja e banesave të jetë e tillë që të sigurojë së paku standardet, në bazë të të cilave ajo është ndërtuar apo blerës;
 - c) Të gjitha standardet për kushtet higjeno-shëndetësore të banesave.
3. Fqinjësi e mirë, duke siguruar:
- a) Informacionin e mjaftueshëm për qiramarrësin, për të drejtat e detyrimet e tyre për marrëdhëniet e fqinjësisë, respektimin e privatësisë, ruajtjen e qetësisë e të pastërsisë, shmangien e sjelljeve e të veprimeve ofenduese, keqdashëse apo të atyre kriminale;
 - b) Veprim të menjëhershëm ndaj veprimeve që shqetësojnë ose vënë në rrezik shëndetin dhe sigurinë e banorëve.
4. Qëndrueshmërinë dhe transparencën financiare, duke siguruar ndër të tjera:
- a) Transparencën në përcaktimin e qirasë për çdo qiramarrës;
 - b) Mbledhjen e qirave në kohë dhe evidentimin e çdo shkelje të këtij afati;
 - c) Menaxhimin e rasteve të debitorëve, duke evidentuar shkaqet dhe duke propozuar zgjidhjet e duhura
 - ç) Auditin e brendshëm dhe kontrollin financiar nga strukturat përkatëse shtetërore dhe vendore.

Neni 10

Lidhja e kontratës së qirasë

1. Kontrata e qirasë lidhet ndërmjet kryetarit të njësisë së qeverisjes vendore ose personit të autorizuar prej tij dhe kryefamiljarit, në bazë të dispozitave të Kodit Civil, me të drejtë rinovimi çdo vit, bazuar në dokumentin zyrtar që vërteton të ardhurat e çdo individi të familjes nga qendra

e punës ose personi juridik apo fizik që e ka punësuar, ose zyra përkatëse e ndihmës sociale pranë bashkisë, ose Instituti i Sigurimeve Shoqërore, si dhe në deklaratën noteriale për të ardhurat e tjera të familjes, të bërë nga kryefamiljari. Në të ardhurat e tjera të kryefamiljarit hyjnë të ardhurat nga dypunësimi, emigracioni, prona të paluajtshme dhe trashëgimia.

2. Nëse familja siguron një banesë tjetër, ajo detyrohet të bëjë njoftimin e menjëhershëm pranë entit menaxhues, nga i cili ka përfituar banesën me kontratë qiraje sociale. Afati i njoftimit për lirim e banesës përcaktohet në dispozitat e kontratës.

Neni 11

Përcaktimi i qirasë

1. Kur banesat sociale me qira financohen nga Buxheti i Shtetit ose buxheti i bashkive apo kombinimi i të dyjave, masa e qirasë, e shprehur në lekë/m² sipërfaqe ndërtimi, llogaritet nga zyra përkatëse e njësisë së qeverisjes vendore, brenda kufirit të përcaktuar në pikën 2 të këtij neni dhe miratohet me vendim të këshillit bashkiak, sipas metodikës që miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

Qiraja mbulon kostot e administrimit dhe të mirëmbajtjes. Qiramarrësi, përveç qirasë, paguan për të gjitha shërbimet e tjera që lidhen me shfrytëzimin e banesës. Këshilli bashkiak miraton rregulloren për shfrytëzimin e banesave sociale me qira nga qiramarrësit, ku përcaktohen, me hollësi, të drejtat dhe detyrat e qiramarrësit dhe të entit menaxhues.

2. Masa e qirasë vjetore nuk duhet të jetë më e madhe se 4 për qind e kostos së ndërtimit të banesës nga shteti, për banesat e reja, apo 4 për qind e vlerës së banesës të blerë në treg, përveç rastit të përcaktuar në pikën 4 të këtij neni.

3. Për objektet e dala jashtë funksionimit dhe ato të kthyera në fond banesash sociale me qira, sipas përcaktimit të shkronjës "c" të pikës 1 të nenit 3 të këtij ligji, masa e qirasë përcaktohet nga këshillat e njësisë së qeverisjes vendore, sipas pikës 2 të këtij neni, bazuar në vlerën kapitale të transferuar dhe kostot e ndërhyrjes për përshtatjen e tyre.

4. Kur banesat sociale me qira financohen nga burime të tjera, të përcaktuara në shkronjën "ç" të nenit 13 dhe në shkronjën "b" të nenit 30, masa e qirasë, e shprehur në lekë/m² sipërfaqe ndërtimi, përcaktohet për çdo rast specifik, në bashkëpunim ndërmjet subjekteve që kanë financuar dhe bashkisë ku zbatohet projekti dhe miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 12

Zgjidhja e kontratës së qirasë

1. Kontratat e qiramarrjes zgjidhet kur:

- a) qiramarrësi bën deklaram të rremë për të ardhurat;
- b) qiramarrësi ka përfituar një banesë tjetër;
- c) qiramarrësi ia ka lënë me qira një të treti;

ç) qiramarrësi pa arsye të justifikuara nuk ka paguar qiranë për 3 muaj rresht.

Sipas këtij ligji termi “arsye të justifikuara” nënkupton raste të tilla: si sëmundje e rëndë e papritur që bëhet shkak për rritjen e shpenzimeve, papunësi e papritur apo humbja e një pjesëtari të familjet që siguronte të ardhurat.

d) të ardhurat e qiramarrësit tejkalojnë ato të përcaktuara në pikën 1 të nenit 6 të këtij ligji.

2. Pas zgjidhjes së kontratës qiramarrësi është i detyruar të bëjë lirim të banesës. Në të kundërt, enti menaxhues njofton autoritet e policisë së njësive të qeverisjes vendore, të cilat janë të detyruara të realizojnë lirim të banesës.

Neni 12/1

Pronësia e banesave sociale me qira

1. Banesa sociale me qira regjistrohen në pronësi të njësive të qeverisjes vendore, përveç rasteve kur në marrëveshjen e financimit është caktuar ndryshe.

2. Kur banesat sociale me qira financohen pjesërisht ose tërësisht nga buxheti i shtetit, ato regjistrohen në Zyrën Vendore të Regjistrimit të Pronave në emër të njësive të qeverisjes vendore dhe me barrë hipotekore që pengon privatizimin e tyre.

3. Trualli, mbi të cilin janë ndërtuar banesat sociale me qira, përjashtohet nga taksa mbi truallin shtetëror në ndërtim.

Neni 12/2

Qiraja financiare

1. Kontrata e qirasë financiare sipas kuptimit të nenit 849 të Kodit Civil lidhte ndërmjet qiradhënësit, i cili është pronari i banesës sociale me qira dhe qiramarrësit me një afat jo më të vogël se 20 vjet.

2. Gjatë periudhës së qiramarrjes, qiramarrësi është i detyruar të paguajë në mënyrë periodike vlerën e qirasë të përcaktuar sipas nenit 11 të këtij ligji.

3. Qiramarrësit i lind e drejta për të fituar pronësinë e banesës në mbarim të afatit të përcaktuar në kontratën e qirasë.

4. Kalimi i pronësisë bëhet me miratim të këshillit të njësive të qeverisjes vendore përkundrejt shlyerjes së vlerës që përcaktohet rats pas rasti dhe duke pasur parasysh masën e vlerës së investimit dhe menaxhimit që ka paguar qiramarrësi. Kur financimi i banesave sociale është bërë me fonde buxhetore shlyerja e investimit llogaritet për 25 vjet.

5. Kur banesat sociale me qira janë financuar, pjesërisht ose tërësisht, nga buxheti i shtetit, privatizimi i banesave bëhet me Vendime të Këshillit të Ministrave, i cili përcakton kriteret, procedurën dhe vlerën e privatizimit.

KREU IV

BONUSET E STREHIMIT

Neni 13

Rastet e përdorimit të bonusit të strehimit

Njësia e qeverisjes vendore me miratim të këshillave të qeverisjes vendore përkatëse i japin familjes që përfiton nga banesat sociale me qira, e cila plotëson kushtet e përcaktuara në nenet 4 e 5 të këtij ligji, bonus strehimi kur:

- a) ndërtimi ose blerja e banesave nga tregu është më e kushtueshme;
- b) nuk zotërohen fonde për investime të reja ose blerje banesash në treg;
- c) familja që kërkon të strehohet në banesa sociale me qira banon në një banesë me qira, e cila ndodhet pranë vendit të punës, shkollës së fëmijëve, qendrave shëndetësore ose pranë shërbimeve të tjera.
- ç) banesa sociale me qira është siguruar me financim nga personat juridik privatë dhe qiraja është përcaktuar sipas pikës 4 të nenit 11 të këtij ligji;
- d) kur familja ka ngelur e pastrehë si rezultat i një fatkeqësie natyrore ose për shkak të ekzekutimit të vendimit të përmbarrimit apo kthimit të detyruar të shtetasit shqiptar që ka qenë me qëndrim të parregullt në një vend të huaj apo azilkërkues.

Neni 14

Administrimi i bonusit të strehimit

1. Bonusi i strehimit jepet me miratimin e këshillit bashkiak, në përputhje me buxhetin që jepet çdo vit për subvencionimin e qirave, sipas nenit 24 të këtij ligji dhe bazuar në kriteret që duhet të plotësojë familja për të përfituar ndihmën e shtetit, sipas këtij ligji.

1.1. Këshilli i Ministrave miraton procedurat, kriteret dhe përparësitë e dhënies së bonusit të strehimit nëpërmjet buxhetit të shtetit, për kategoritë e përcaktuara në pikën 2 të nenit 24 të këtij ligji.

2. Përmbajtja e bonusit të strehimit përcaktohet me udhëzim të ministrit që mbulon fushën e strehimit.

Neni 15

Përcaktimi i vlerës së bonusit të strehimit

Vlera e bonusit të strehimit nuk mund të jetë më shumë se 50 për qind e qirasë minimale të banesave në tregun e lirë, për njësinë e qeverisjes vendore ku jepet ky bonus. Vlera maksimale përcaktohet çdo vit, bazuar në të dhënat e vitit të mëparshëm dhe miratohet me vendim të këshillit të njësisë së qeverisjes vendore. Pagesa, që duhet të bëjë familja për diferencën ndërmjet qirasë së tregut dhe vlerës së bonusit, nuk duhet t'i kalojë 30 për qind të të ardhurave të

familjes. Mënyra e llogaritjes së vlerës së bonusit të strehimit jepet në lidhjen "B", që i bashkëlidhet këtij ligji.

Neni 16

Vlefshmëria e bonusit të strehimit

1. Familja, që përfiton bonus strehimi, duhet të lidhë kontratë qiraje brenda tre muajve nga data e zëvendësimit të bonusit.
2. Bonusi rinovohet çdo vit, sipas kontratës së qirasë dhe të ardhurave të deklaruara të familjes, të përcaktuara në pikën 1 të nenit 10 të këtij ligji.
3. Bonusi e humbet vlefshmërinë kur kontrata zgjidhet sipas përcaktimit të nenit 12 të këtij ligji ose kur skadon afati i përcaktuar në pikën 1 të këtij neni.

KREU V

BANESAT ME KOSTO TË ULËT

Neni 17

Sigurimi

1. Banesat me kosto të ulët sigurohen nëpërmjet ndërtimit ose blerjes nga tregu me fondet e Buxhetit të Shtetit, me fondet e njësisë së qeverisjes vendore, nëpërmjet donacioneve private dhe nëpërmjet nxitjes së nismës private. Procedurat e blerjes nga tregu përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Forma dhe procedurat e nxitjes së nismës private dhe të bashkëpunimit me sektorin privat përcaktohen me ligj të veçantë.
2. Çmimi i shitjes së banesave me kosto të ulët përcaktohet në bazë të vlerës së objektit që ndërtohet. Vlera e objektit përcaktohet në bazë të koston së ndërtimit të banesës, çmimit të truallit, koston së infrastrukturës, vlerës së projektit dhe shpenzimeve për administrimin e procesit dhe të shpërndarjes.
3. Normat dhe standardet e banesave me kosto të ulët miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.
4. Trualli, pronë e shtetit, vlerësohet në bazë të vlerave të tregut të lirë. Procedurat e vlerësimit dhe të shitjes, si dhe kriteret e përcaktimit të çmimit të shitjes së truallit familjeve, që përfitojnë banesa me kosto të ulët, miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 18

Kategorizimi i familjeve, që përfitojnë banesa me kosto të ulët

1. Familjet që klasifikohen për t'u trajtuar me banesa me kosto të ulët janë:
 - a) familjet që në çastin e paraqitjes së kërkesës pranë zyrës përkatëse të bashkisë nuk kanë në

pronësi një banesë;

b) familjet, që zotërojnë sipërfaqe banimi nën normat e strehimit;

c) familjet, që kanë të ardhura brenda kufijve të përcaktuar në nenin 19 të këtij ligji.

2. Normat e strehimit, sipas shkonjës "b" të këtij neni, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Administrimi i kërkesave për këto banesa bëhet nga zyrat përkatëse të bashkive.

Neni 19

Përcaktimi i nivelit të të ardhurave të familjeve që përfitojnë banesë me kosto të ulët

1. Përzgjidhet për tu trajtuar me banesë me kosto të ulët familja me të ardhurat maksimale mujore jo më të larta se 120% të të ardhurave mesatare të përcaktuara për Prefekturën.

2. Kur banesa me kosto të ulët sigurohet përmes blerjes nga tregu nëpërmjet një kredi hipotekore nga bankat e nivelit të dytë, interest e lehtësuara nga shteti, niveli maksimal i të ardhurave llogaritet nga ministria që mbulon fushën e strehimit bazuar në vlerat mesatare të shitblerjes së banesave në treg për çdo qytet, normat e strehimit, kushtete e kreditimit nga bankat e nivelit të dytë dhe treguesin e aftësisë paguese jo më shumë se 30%.

Neni 20

Kufizimet

1. Familja, që ka përfituar banesë me kosto të ulët, nuk mund t'i kalojë të drejtat që ajo ka mbi këtë banesë te një person tjetër, apo ta lëshojë atë me qira gjatë periudhës së shlyerjes së kredisë.

2. Familja, që ka përfituar banesë me kosto të ulët dhe e ka shlyer atë, duke u bërë pronare e saj, detyrohet të mos e shesë për një periudhë 15-vjeçare. Kur familja, për arsye të ndryshme, kërkon ta shesë banesën brenda këtij afati, ajo detyrohet t'ia shesë këtë banesë subjektit, të cilit ia ka blerë dhe me vlerë jo më shumë sesa vlera me të cilën është blerë.

KREU VI

PROGRAMET E PAJISJES SË TRUALLIT ME INFRASTRUKTURË

Neni 21

Planifikimi

Zyrat përkatëse të njësisë së qeverisjes vendore, në bazë të përcaktimit të zonave të banimit, studimeve urbanistike, vlerësimit të nevojave për strehim dhe kërkesave për ndërtim banesash, planifikojnë sipërfaqet e nevojshme të truallit për t'u pajisur me infrastrukturë, për ndërtimin banesave. Pajisja e truallit me infrastrukturë përfshin investimet për rrjetin kryesor dhe dytësor të ujësjellësit, kanalizimet, rrjetin elektrik dhe telefonik. Programet e pajisjes së truallit me infrastrukturë realizohen në troje, që janë pronë e shtetit.

Neni 22

Qëllimi

1. Pajisja e truallit me infrastrukturë, në varësi të vendndodhjes, çmimit dhe pronësisë së tij, bëhet për qëllime sociale ose për t'u shitur në treg. Në rastin kur ato i shiten sektorit privat për qëllime tregu, të ardhurat e krijuara përdoren nga bashkitë për programe sociale strehimi.

Çmimi i shitjes së truallit të pajisur me infrastrukturë përcaktohet në bazë të vlerave të tregut të lirë dhe miratohet me vendim të këshillit bashkiak, kur trualli është pronë e shtetit, në pronësi të bashkisë dhe nga Këshilli Ministrave për të gjitha rastet e tjera. Procedurat dhe format e shitjes së truallit të pajisur me infrastrukturë për qëllime tregu, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Trualli i pajisur me infrastrukturë, i paracaktuar për programe sociale, u shitet subjekteve të sektorit privat, që janë të interesuara të ndërtojnë banesa me kosto të ulët, ose u jepet atyre me kontratë qiraje financiare (leasing), sipas procedurave të Kodit Civil.

3. Trualli i pajisur me infrastrukturë, së bashku me lejen e ndërtimit mund t'i shitet familjes, e cila me të ardhurat që ka nuk e përballon blerjen e banesës me kosto të ulët, për të ndërtuar vetë banesën, sipas përcaktimeve të bëra në studimin urbanistik të zonës.

4. Procedurat e shitjes së truallit të pajisur me infrastrukturë familjeve apo individëve, për ndërtim banesash, përcaktohen nga ministria që mbulon fushën e strehimit.

5. Programet e pajisjes së truallit me infrastrukturë administrohen nga subjekti shtetëror, pronar i truallit. Ministria që mbulon fushën e strehimit dhe bashkitë bashkëpunojnë për përcaktimin e standardeve dhe modaliteteve të realizimit të programit.

Neni 23

Kategorizimi i familjeve, që përfitojnë truall të pajisur me infrastrukturë

Familjet që klasifikohen për t'u trajtuar me truall të pajisur me infrastrukturë janë:

- a) familjet që, në çastin e paraqitjes së kërkesës pranë zyrës përkatëse të bashkisë, nuk kanë në pronësi një banesë;
- b) familjet që zotërojnë sipërfaqe banimi nën normat e strehimit;
- c) familjet, të ardhurat e të cilave nuk përballojnë blerjen e banesës me kosto të ulët.

KREU VII

NDIHMA E SHTETIT

Neni 24

Subvencionimi i qirasë

1. Kur qiaraja e banesës sociale zë më shumë se 25% e të ardhurave neto të familjes sipas shkronjës “a” të nenit 5 të këtij ligji, kjo e fundit përfiton subvencionim të qirasë. Shuma e subvencionimit llogaritet e barabartë me diferencën ndërmjet qirasë së synuar dhe asaj të përballueshme. Masa e subvencionimit miratohet me vendim të këshillit të njësisë së qeverisjes vendore.

2. Përparësi në subvencionim e qirasë apo përfitimit e bonusit të strehimit kanë kategoritë e mëposhtëme:

a) personat me statusin e jetimit;

b) personat me aftësi të kufizuara, me përputhje me përcaktimet e bëra me vendim të këshillit të ministrave për këto kategori;

c) familjet e policëve të rënë në detyrë;

ç) emigrantët e rikthyer;

d) punëtorët emigrant;

dh) familjet e komunitetit Rom;

e) punonjësit e Policisë së Shtetit.

3. Subvencionimi i qirasë, që përfiton çdo familje, bëhet nga të ardhurat e vetë njësisë së qeverisjes vendore dhe me miratimin e këshillit të njësisë së qeverisjes vendore. Njësitë e qeverisjes vendore e nivelit jo të parë, që nuk arrijnë të realizojnë të ardhura të mjaftueshme, financohen nga Buxheti i Shtetit.

Neni 25

Subvencionimi i interesave të kredive

1. Familjet që përfitojnë banesë me kosto të ulët kanë të drejtën e marrjes së një kredie hipotekore, me kushte lehtësuese, nga një institucion financiar që ka lidhur kontratë me Ministrinë e Financave për menaxhimin e kredive. Kushtet e dhënies nga bankat të kredisë për familjet përcaktohen me marrëveshje të përbashkët të Ministrit të Financave, ministrit që mbulon fushën e strehimit dhe institucionit që jep dhe menaxhon kredinë.

2. Ndihma e shtetit jepet në formën e subvencionimit të interesave të kredisë për ato familje që nuk plotësojnë kushtin e përcaktuar, sipas shkronjës "b" të pikës 2 të nenit 19 të këtij ligji. Masa e subvencionimit të interesave të kredisë jepet sipas aftësisë paguese të familjes dhe përcaktohet nga Ministri i Financave, në bashkëpunim me ministrin që mbulon fushën e strehimit.

3. Masa e subvencionit, që rezulton në fund të periudhës së maturimit të kredisë, nuk duhet të kalojë më shumë se 100 për qind të vlerës së banesës. Në rast se nga llogaritjet rezulton një subvencion më i madh për përballimin e kësteve të kredisë, familja përzgjidhet për t'u trajtuar me

banesë sociale me qira ose me truall të pajisur me infrastrukturë, ku familja mund të ndërtojë vetë banesën.

Neni 25/1

Granti i menjëhershëm për banesat me kosto të ulët

1. Përfitojnë grant të menjëhershëm familjet që plotësojnë kushtin e përcaktuar në pikën 1 të nenit 18 të këtij ligji, të cilat kanë në përbërje:

a) një person me aftësi të kufizuara në përpunje me përcaktimet e bëra me vendim të këshillit të ministrave për këto kategori;

b) një person me statusin e jetimit, i cili në momentin e aplikimit nuk ka mbushur moshën 30 vjeç.

2. Shuma e grantit të menjëhershëm të mos jetë më e madhe se 10% e vlerës së banesës që përfiton personi.

3. Granti i menjëhershëm akordohet nga buxheti i shtetit sipas procedurave, kritereve dhe përparësive që miratohen me vendim të këshillit të ministrave.

Neni 25/2

Grantet e vogla

1. Buxheti i shtetit ndihmon me grante të vogla organet e qeverisjes vendore, për zbatimin e projekteve që synojnë përmirësimin e kushteve të banimit në komunitetin Rom.

2. Kriteret dhe procedurat e përfitimit dhe të dhënies së granteve të vogla përcaktohen me udhëzim të ministrit që mbulon strehimin sa herë që planifikohen fonde.

Neni 26

Asistenca teknike

Familjet që përfitojnë truall të pajisur me infrastrukturë, për të ndërtuar vetë banesën e tyre, ndihmohen me asistencë teknike nga punonjës të specializuar që paguhen nga bashkitë.

Neni 27

Përparësitë në përzgjedhjen për të përfutur ndihmën e shtetit

Përparësi në marrjen e ndihmës kanë:

a) familjet me shumë fëmijë;

b) familjet që kanë në përbërjen e tyre një person me aftësi të kufizuara, sipas përcaktimit të shkronjës "d" të nenit 5 të këtij ligji;

c) familjet ku kryefamiljari është grua;

- ç) bashkëshorti ose bashkëshortja e shkurorëzuar që ka në ngarkim fëmijët;
- d) individët me statusin e jetimit, sipas shkronjës "f" të nenit 5 të këtij ligji.

KREU VII

VERIFIKIMI I GJENDJES EKONOMIKE DHE SOCIALE TË FAMILJES

Neni 28

Mënyra e verifikimit

1. Ndihma e shtetit bazohet në verifikimin e gjendjes ekonomike e financiare të familjes.
2. Verifikimi i gjendjes ekonomike të familjes kryhet nga administratorët shoqërorë të zyrave të ndihmës ekonomike, sipas procedurave të miratuara me udhëzim të përbashkët të ministrit që mbulon fushën e strehimit dhe të ministrit që mbulon çështjet sociale.

Neni 29

Ankimimi

Pas verifikimit nga administratorët shoqërorë, zyrat përkatëse të bashkisë njoftojnë zyrtarisht familjen për rezultatet e verifikimit të gjendjes ekonomike. Kundër vendimit të administratorëve, familja ka të drejtë të ankohet pranë këshillit bashkiak brenda 10 ditëve dhe të kërkojë një rivlerësim të dytë. Vendimi i rivlerësimit jepet nga këshilli bashkiak dhe është i formës së prerë. Në vendim përcaktohet forma e strehimit të familjes.

KREU IX

FINANCIMI I PROGRAMEVE SOCIALE TË STREHIMIT

Neni 30

Burimet e financimit të programeve sociale të strehimit

Programet sociale të strehimit financohen nga:

- a) fondet buxhetore, që jepen çdo vit për programe strehimi nëpërmjet ministrisë që mbulon fushën e strehimit;
- b) kontributet nga donatorë të ndryshëm;
- c) fonde nga buxheti i bashkisë;
- ç) (e shfuqizuar).

Neni 31

Programet 10-vjeçare të strehimit

Zyrat përkatëse të bashkive hartojnë programe 10-vjeçare të strehimit për popullsinë nën juridiksionin e tyre, duke u mbështetur në analizën e nevojave për strehim, sipas parashikimeve të këtij ligji, të cilat miratohen nga këshillat bashkiakë.

Këto programe përmbajnë:

- a) burimet e financimit, që zotërohen nga Buxheti i Shtetit, brenda një viti financiar, fondet e siguruara nga vetë bashkia, si dhe fonde nga burime të tjera, duke përcaktuar origjinën e tyre;
- b) nevojat për strehim, sipas parashikimeve të këtij ligji, duke përcaktuar grupet e familjeve, sipas të ardhurave dhe gjendjes së tyre sociale;
- c) lidhjet e këtij programi me programe të tjera të bashkisë dhe mënyrën e ndikimit të tyre të njëra-tjetra;
- ç) numrin dhe kategoritë e familjeve që do të përfitojnë banesa sociale me qira;
- d) numrin e familjeve që do të përfitojnë banesa me kosto të ulët dhe mënyrat e bashkëpunimit me sektorin privat;
- dh) pajisjen e truallit me infrastrukturë për ndërtim banesash, numrin dhe llojin e banesave që do të ndërtohen, familjet që do të përfitojnë, formën e bashkëpunimit me sektorin privat, si dhe masën e përqindjes së kontribuesve.

Neni 32

Kushtet për përfitimin e fondeve nga Buxheti i Shtetit

1. Organi i qeverisjes vendore përfiton nga fondet e investimeve të buxhetit të shtetit për ndërtimin e banesave sociale dhe/ose atyre me kosto të ulët kur:

- a) ka ngritur strukturën përgjegjëse për menaxhimin e strehimit ose ka përcaktuar përgjegjësitë në një nga strukturat ekzistuese;
- b) ka hartuar planin 10-vjeçar të strehimit;
- c) ka parashikuar zonat e ndërtimit të banesave në instrumentin vendor të planifikimit urban;
- ç) ka dërguar informacion vjetor me të dhënat sipas shkronjës ç të nenit 35 të këtij ligji.

2. Aplikimi për fonde strehimi sipas këtij ligji miratohet me udhëzim të ministrit që mbulon strehimin.

Neni 33

Mënyra e planifikimit

Fondet e Buxhetit të Shtetit, për çdo program, ndahen në:

1. Fonde për banesa sociale me qira, që përfshijnë:
 - a) fonde për investime;
 - b) subvencion për mbulimin e qirave, sipas nenit 24 të këtij ligji.
2. Fonde për banesa me kosto të ulët, që përfshijnë:
 - a) fonde për investime;
 - b) fonde për subvencione për mbulimin e interesave të kredisë, sipas nenit 25 të këtij ligji, për llogari të institucionit financiar, me të cilin është nënshkruar marrëveshja.
3. Fonde për blerje trualli për programe strehimi në ndihmë të bashkive të nivelit jo të parë.
4. Fonde për asistencë teknike të paracaktuara për organizimin e studimeve, trajnimeve të administratës së bashkive, si dhe për asistencë teknike për familjet që kërkojnë ta ndërtojnë vetë banesën, sipas nenit 26 të këtij ligji.

KREU X

ORGANIZIMI INSTITUCIONAL DHE AFATET E NGRITJES SË KAPACITETEVE PËR ZBATIMIN E KËTIJ LIGJI

Neni 34

Komiteti Kombëtar për Strehimin

1. Për drejtimin dhe bashkërendimin e punës, në zbatim të këtij ligji, ngrihet Komiteti Kombëtar I Strehimit, me atributet e një organi këshillimor pranë ministrit që mbulon fushën e strehimit.
 2. Komiteti Kombëtar për Strehimin, bazuar në gjykimin konsultativ me strukturat përkatëse të ministrit që mbulon çështjet e strehimit, këshillon për:
 - a) linjat kryesore të ndërhyrjes në sektorin e strehimit, sipas objektivave të përcaktuar nga politika e strehimit dhe programet ekonomike kombëtare, duke u përqendruar në:
 - i) plotësimin e nevojave parësore për strehim;
 - ii) uljen e kostove të ndërtimit dhe menaxhimit të banesave;
 - iii) kërkesat për industrializimin e sektorit;
 - b) nivelin e fondeve buxhetore për strehimin, sipas këtij ligji;
 - c) kriteret e ndarjes së burimeve të financimit për programet sociale të strehimit, sipas këtij ligji;
 - ç) kriteret për ndarjen e fondeve, sipas njësive vendore.
- Këshilli Kombëtar për Strehimin miraton, me propozimin e ministrit që mbulon fushën e strehimit, programet kombëtare 10-vjeçare të strehimit dhe bën rishikimin eventual të tij;
- d) për programet kombëtare 10-vjeçare të strehimit, të përgatitura nga ministria që mbulon

fushën e strehimit.

3. Përbërja, mënyra e organizimit dhe e funksionimit, zhvillimi i veprimtarisë dhe marrëdhëniet e Komitetit Kombëtar të Strehimit me strukturat e tjera, që veprojnë në këtë fushë, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 34/1

Funksionet e ministrisë që mbulon fushën e strehimit

Në zbatim të këtij ligji, ministri që mbulon fushën e strehimit, nëpërmjet strukturës përkatëse:

- a) harton strategjinë 10-vjeçare të strehimit, në bazë të programeve 10-vjeçare të bashkive për strehimin;
- b) planifikon Buxhetin e Shtetit për mbështetjen e realizimit të programeve vjetore të strehimit;
- c) përcakton rregullat e përgjithshme të zbatimit të programeve të banesave me kosto të ulët;
- ç) informohet për administrimin e kërkesave për strehim nga bashkitë;
- d) krijon bankën e të dhënave në nivel kombëtar për:
 - i) nevojat për strehim me programe sociale strehimi;
 - ii) inventarin e banesave sociale me qira, pronë publike;
 - iii) kushtet fizike dhe teknike të banesave sociale me qira;
- iv) numrin e familjeve të strehuara me programet sociale të strehimit;
- v) sipërfaqen e nevojshme të truallit, që duhet pajisur me infrastrukturë për ndërtim banesash;
- vi) sipërfaqet e trojeve të pajisura me infrastrukturë për ndërtim banesash;
- dh) përcakton koston mesatare vjetore të ndërtimit të banesave, në kuadër të programeve të këtij ligji, e cila miratohet çdo vit me udhëzim të Këshillit të Ministrave;
- e) përcakton çdo vit kriteret për investime ose blerje banesash nga tregu, në kuadër të banesave me kosto të ulët, që financohen nga Buxheti i Shtetit dhe nga burime të tjera financimi;
- ë) mbikëqyr realizimin e investimeve në programet sociale të strehimit me financime ose bashkëfinancime me Buxhetin e Shtetit.

Neni 35

Funksionet e bashkive

Bashkitë, për menaxhimin e programeve të strehimit, sipas këtij ligji, kryejnë funksionet e mëposhtme:

- a) identifikojnë nevojat për strehim, sipas programeve të hartuara në bazë të këtij ligji për popullsinë nën juridiksionin territorial të tyre;

- b) hartojnë programe 10-vjeçare për strehimin dhe projekte trevjeçare, bazuar në burimet financiare që zotërojnë;
- c) sigurojnë sheshet e ndërtimit dhe pajisjen e truallit me infrastrukturë, në zbatim të programeve të strehimit, të hartuara në bazë të këtij ligji;
- ç) paraqesin kërkesat pranë ministrit që mbulon fushën e strehimit, për financime, investime dhe subvencione, sipas këtij ligji në bazë të informacionit, që dërgohet brenda muajit korrik të çdo viti, ku përcaktohen:
- i) numri i familjeve të regjistruara për t'u trajtuar me programet sociale të strehimit;
 - ii) numri i familjeve, që janë trajtuar brenda një viti;
 - iii) të ardhurat e bashkisë, që do të përdoren për programet sociale të strehimit në vitin pasardhës dhe sasia e fondeve që kërkohen nga Buxheti i Shtetit, në bazë të programit 10-vjeçar të strehimit;
 - iv) sipërfaqet e trojeve, të miratuara për programet sociale të strehimit;
 - v) niveli i qirasë së miratuar me vendim të këshillit bashkiak.
- d) krijojnë dhe administrojnë, në nivel vendor, bazën e të dhënave për familjet që përfitojnë strehim, sipas këtij ligji;
- dh) përcaktojnë kostot maksimale të lejueshme, brenda kufijve të përcaktuar nga ministri që mbulon fushën e strehimit, për ndërtimin e banesave, sipas këtij ligji;
- e) sigurojnë ndërtimin, administrimin dhe mirëmbajtjen e banesave sociale me qira;
- ë) njoftojnë çdo vit ministrin që mbulon fushën e strehimit, për ecurinë e programeve të strehimit, sipas këtij ligji;
- f) kryejnë të gjitha funksionet e tjera të parashikuara në këtë ligj.

Neni 36

Ngritja e kapaciteteve dhe afatet

1. Ministri që mbulon fushën e strehimit, ministri që mbulon çështjet e decentralizimit dhe Ministri i Financave përcaktojnë përbërjen, organizimin dhe mënyrën e funksionimit të strukturave përgjegjëse, për zbatimin e këtij ligji, pranë bashkive, sipas mundësive të burimeve financiare dhe njerëzore të bashkive.
2. Ministri që mbulon çështjet e decentralizimit dhe ministri që mbulon fushën e strehimit, brenda 3 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, përcaktojnë dhe miratojnë kurrikulën e trajnimeve për ngritjen e kapaciteteve të administratës vendore, në zbatim të këtij ligji.

3. Ministrat e përmendur në pikën 2 të këtij neni, në bashkëpunim me institucionet vendase dhe të huaja dhe në kuadër të programeve të decentralizimit, brenda një viti nga hyrja në fuqi e këtij ligji, realizojnë fazën e parë të trajnimit për të gjitha bashkitë.

4. Bashkitë, deri në fund të vitit 2007, plotësojnë detyrimet sipas shkronjave "a" e "b" të nenit 35 të këtij ligji.

KREU XI

DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 37

Sanksionet

1. Në kuptim të këtij ligji, kur shkeljet nuk përbëjnë vepër penale, përbëjnë kundërvajtje administrative dhe dënohen me gjobë, si më poshtë:

a) për shkelje të pikës 2 të nenit 10, kundërvajtësi gjobitet me një shumë nga 100 deri në 200 për qind të qirasë mujore;

b) për shkelje sipas shkronjës "a" të nenit 12, qiramarrësi detyrohet të kthejë shumën e përfituar nga granti, për periudhën që vërtetohet ndryshimi i të ardhurave;

c) për shkelje sipas shkronjës "b" të nenit 12, qiramarrësi gjobitet me një shumë nga 20 000 deri në 40 000 lekë;

ç) për shkelje sipas shkronjës "c" të nenit 12 dhe pikës 1 të nenit 20, qiramarrësi gjobitet me një shumë nga 40 000 deri në 60 000 lekë;

d) falsifikimi i bonusit të strehimit dënohet sipas dispozitave ligjore në fuqi.

2. Vendosja e sanksioneve bëhet nga entet menaxhuese. Organi i ngarkuar për ekzekutimin e sanksioneve është policia bashkiake.

3. Kundër vendimeve të entit menaxhues për vendosjen e sanksioneve mund të bëhet ankesë brenda 10 ditëve pranë kryetarit të bashkisë, i cili duhet të marrë vendim dhe të njoftojë të interesuarin brenda 30 ditëve.

4. Kundër vendimit të kryetarit të bashkisë mund të bëhet ankesë në gjykatë brenda 30 ditëve nga marrja e njoftimit.

Neni 38

Aktet nënligjore

1. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të neneve 4 pikat 3 e 4, 8, 9 pika 1, 11 pika 1, 17 pikat 1, 3 e 4, 18 pika 2, 22 pika 1, 34 pika 3, 34/1 shkronja "dh" e 39/1 pikat 1 e 2 të këtij ligji.

2. Ngarkohen ministri që mbulon fushën e strehimit, Ministri i Financave, ministri që mbulon çështjet sociale, ministri që mbulon çështjet e decentralizimit dhe bashkitë për zbatimin e këtij ligji.

Neni 39

Shfuqizime

Ligji nr.8030, datë 15.11.1995 "Për kontributin e shtetit për familjet e pastreha", i ndryshuar, shfuqizohet.

Neni 39/1

Dispozita tranzitore

1. Banesat, që kanë qenë subjekt i ligjit nr.7652, datë 23.12.1992 dhe të ligjit nr.9321, datë 25.11.2204 "Për privatizimin e banesave dhe objekteve të kthyer në banesa, të ndërtuara me fondet e shoqërive dhe të ndërmarrjeve shtetërore", të cilat nuk janë privatizuar ende, privatizohen nga organet e qeverisjes vendore sipas procedurave të përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Banesat, që janë ndërtuar me fonde publike nga Enti Kombëtar i Banësive, të cilat, deri në fund të vitit 2007, rezultojnë me kontrata të palidhura, kalojnë në pronësi të organeve të qeverisjes vendore ku ndodhen. Kalimi i pronësisë së këtyre banësive bëhet nga Enti Kombëtar i Banësive me miratimin e ministrit që mbulon fushën e strehimit.

Organet e qeverisjes vendore vendosin për privatizimin e tyre vetëm nëse pas kalimit të një periudhe 5-vjeçare nga hyrja në fuqi e këtij ligji (Ligji nr.9719, datë 23.04.2007, ka hyrë në fuqi 15 ditë pas botimit të tij në Fletoren Zyrtare nr.58, datë 17.05.2007), familja ka paguar rregullisht qiranë e përcaktuar nga këshilli bashkiak. Privatizimi i tyre bëhet sipas kushteve, kriterëve dhe procedurave, që miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

2.1. Banesat e ish pronarëve të zëna nga qytetarët, të cilët janë përfitues të kredisë me interes 0% lirohen nga organet e njësive së qeverisjes vendore brenda 30 ditëve nga data e lëvrimit të kredisë, përveç rasteve kur ka marrëveshje noteriale me pronarin/pronarët, nëse familja nuk liron banesën vullnetarisht.

3. Familjet, që do të strehohen në banesat në proces, të ndërtuara dhe të blera gjatë vitit 2007 në tregun e lirë nga Enti Kombëtar i Banësive, për zgjidhen sipas kriterëve të këtij ligji, për banesat me kosto të ulët.

4. Banesat dhe objektet e kthyer në fond banesive me vendim të organeve të qeverisjes vendore, të cilat kanë kaluar në pronësi të njësive së qeverisjes vendore si dhe ato që figurojnë ende në pronësi të shtetit me autorizim të dhëna nga organet kompetente janë sistemuar me strehim banorë përpara daljes së këtij ligji, mund të privatizohen në favor të banorëve, sipas listës me autorizimet përkatëse dhe sipas procedurave që miratohen me vendim të këshillit të ministrave.

5. Banesat e ndërtuara për familjet e shprëngulura për shkak të ndërtimit të veprave publike të tilla si hidrocentrali i banjës, hidrocentrali i fierzës e të përngjashme me to që figurojnë ende të paprivatizuara, privatizohen falas me vendim të këshillit të njësisë së qeverisjes vendore përkatëse dhe sipas listës emërore që kanë trashëguar. Familjet, emrat e të cilave nuk figurojnë në listat e trashëguara të miratuara nga njëistë e qeverisjes svendore nuk përfitojnë nga privatizimi falas por trajtohen sipas pikës 4 të këtij neni.

5.1. Për objektet e ndërtuara për familjet e shpërngulura nga ndërtimi i Ujëmbledhësit të Bovillës, kalimi i së drejtës së pronësisë mbi objektin dhe truallin realizohet pa pagesë nga Agjensia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave/Ndërtimeve Informale.

Këshilli i Ministrave përcakton me vendim procedurat dhe afatet që ndiqen nga ALUIZNI për kalimin e së drejtës së pronësisë.

Neni 40

Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

Miratuar në datën 14.07.2016.

Shpallur me dekretin nr.9708, datë 1.8.2016 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Bujar Nishani.

Lidhja "A"

Për llogaritjen e kufirit minimal dhe maksimal të të ardhurave të familjes që përfiton banesa sociale me qera përdoren formulat e mëposhtme:

1. Kufiri minimal i të ardhurave (Kmi) =

a- ku Vb është vlera e banesës sipas shkronjës "a" të nenit 6 të këtij ligji;

b- $(Vb \times 0,04)$

12

është masa mujore e qirasë, vlera vjetore e së cilës llogaritet sa 4% e vlerës së banesës, e përcaktuar në pikën 2 të nenit 11 të këtij ligji;

c - treguesi 0,25 përcaktohet nga shkronja "b" e pikës 2 të nenit 6 të këtij ligji;

ç - treguesi 0,5 është masa e subvencionit të qirasë, sipas pikës 1 të nenit 24 të këtij ligji.

2. Kufiri maksimal i të ardhurave (Kmax) = $Vb \times 0,04$

$12 \times 0,25$

Shembull: Vlera e banesës është 3 000 000 lekë. Masa e qirasë mujore të pasubvencionuar është $V_b \times 0,04/12 = 1\,000$ lekë. Kufiri minimal i të ardhurave të familjes është $10\,000/0,25 \times 0,5 = 20\,000$ lekë ($\pm 10\%$), ndërsa kufiri maksimal i të ardhurave është $10\,000/0,25 = 40\,000$ lekë ($\pm 10\%$).

Lidhja "B"

Formula e përgjithshme e llogaritjes së vlerës së bonusit të strehimit është:

$$\text{Ç} = Q - A \times 0,3 \text{ ku } \text{Ç} \geq Q_m \times 0,5$$

a- Ç është vlera e bonusit;

b- Q është qiraja aktuale të cilën paguan familja;

c- A janë të ardhurat e familjes;

ç- Treguesi 0,3 përcaktohet nga fakti që pagesat e qirave mujore në rastin e bonusit të strehimit, nuk duhet të jenë më shumë se 30 për qind e të ardhurave mujore;

d- Q_m është vlera minimale e qirave të banesave në tregun e lirë, e llogaritur sipas pikës 8 të nenit 2 të këtij ligji;

dh- Treguesi 0,5 është ai i përcaktuar nga neni 15 i këtij ligji.

Vlera e bonusit të strehimit për një bashki të caktuar luhetet nga 0 deri në $Q_m/2$, në varësi të të ardhurave të familjes. Për një vlerë qiraje minimale të përcaktuar Q_m , vlerat maksimale dhe minimale të bonusit të strehimit, në varësi të të ardhurave të familjes llogariten sipas formulave të mëposhtme:

$$\text{Ç}_{\max} = Q_m/2 \text{ kur } A =$$

$$\text{Ç}_{\min} = 0, \text{ kur } A \leq Q/0,3 \text{ } (\pm 10\%)$$

Shembull 1: Nëse në bashkinë A, niveli minimal i qirasë është 12 000 lekë në muaj për një apartament me strukturë 2+1 dhe familja paguan një qira prej 20 000 lekësh në muaj, ndërsa të ardhurat e familjes janë 35 000 lekë në muaj, vlera e bonusit për këtë familje do të jetë:

$\text{Ç} = 14000 - 35000 \times 0,3 = 3500$ lekë. Vlera maksimale e bonusit është: 6 000 lekë. Në këtë rast vlera e bonusit do të jetë 3 500 lekë, ndërsa familja duhet të paguajë vet diferencën prej 10500 lekësh, midis vlerës së qirasë prej 14 000 lekësh dhe vlerës së bonusit. Për të jetuar familjes i ngelen 24 500 lekë në muaj.

Nëse pas llogaritjeve rezulton se ajo që i ngelet familjes për të jetuar pasi ka paguar diferencën që i takon nga llogaritjet e mësipërme për qiranë, rezulton më e vogël se masa e ndihmës ekonomike të plotë, vlera e bonusit rillogaritet për të mos lejuar familjen të bjerë poshtë masës së ndihmës ekonomike të plotë. Kjo rillogaritje bëhet duke mbajtur parasysh kufirin maksimal të vlerës së bonusit.

Shembull 2: Nëse në të njëjtën bashki e njëjta familje jeton në një banesë me qira mujore prej 20 000 lekësh në muaj, vlera e bonusit të strehimit është $C = 20\,000 - 35\,000 \times 0,3 = 9\,500$ lekë. Kjo vlerë është 3 500 lekë më shumë se vlera maksimale e përfutimit për këtë bashki, për rrjedhojë familja përfiton vetëm shumën prej 6 000 lekësh.

Lidhja "C"

Përcaktimi i kufirit maksimal dhe minimal i të ardhurave të familjes që përfiton nga banesat me kosto të ulët.

1. Kufiri minimal i të ardhurave të familjes:

$A_{min} = PMT1/0,35$, ku:

a- A janë të ardhurat mujore të familjes,

b- $PMT1 = f(i, n, v)$ është pagesa mujore e kredisë së subvencionuar, e cila është funksion i interesit të kredisë (i), afatit të maturimit (n) dhe 60 - 80% të vlerës së banesës (v). Të dhënat e kësaj formule për treguesit (i), (n) dhe (v) merren nga banka me të cilën është nënshkruar kontrata e menaxhimit të kredisë;

c- Treguesi 0,35 është ai i përcaktuar në shkronjën "b" të nenit 19 të këtij ligji.

2. Kufiri maksimal i të ardhurave mujore të familjes:

$A_{max} = PMT2/0,35$, ku PMT2 është pagesa mujore e kredisë së pasubvencionuar.

Shembull: Vlera e banesës është 25 000 USD, kredia jepet për 80 për qind të vlerës së banesës, me interes 7,8 për qind në vit dhe afat maturimi 15 vjet. Qeveria subvencionon 4,3 për qind të interesit (pa principialin). Sipas llogaritjeve pagesat mujore të kredisë së subvencionuar rezultojnë 143 USD ose 17150 lekë, ndërsa ato të kredisë së pasubvencionuar rezultojnë 189 USD ose 22659 lekë. Niveli minimal i të ardhurave të familjes duhet të jetë $A_{min} = 17150/0,35 = 49000$ lekë. Niveli maksimal i të ardhurave do të jetë $A_{max} = 22659/0,35 = 64740$ lekë.

VENDIM

Nr.814, datë 3.12.2004

PËR NORMAT E STREHIMIT PËR FAMILJET QË PËRFITOJNË NGA PROGRAMET SOCIALE TË STREHIMIT

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 4, 17 e 18 të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004 "Për programet sociale të strehimit të banorëve të zonave urbane", me propozimin e Ministrisë të Rregullimit të Territorit dhe të Turizmit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Normat e strehimit për familjet që përfitojnë nga programet sociale të strehimit, përfshijnë:

- a) sipërfaqen minimale të banimit që i takon një personi;
- b) numrin e personave për çdo dhomë të banuar.

2. Sipërfaqja minimale e banimit, që i takon një personi të vetëm, sipas shkronjës "a" të pikës 1 të këtij vendimi, është 12.5 m². Çdo personi tjetër shtesë mbi të parin, me moshë mbi 10 vjeç, i takon 7.5 m² sipërfaqe banimi, ndërsa çdo personi tjetër shtesë me moshë nga 5 vjeç deri në 10 vjeç i takon 3.75 m² sipërfaqe banimi.

Fëmijët nën moshën 5 vjeç nuk llogariten për efekt të përfitimit të sipërfaqes së banimit. Kur blihen apartamente në treg, për t'u përdorur si banesa sociale me qira ose si banesa me kosto të ulët, sipërfaqja që i takon çdo personi shtesë mbi të parin mund të rritet deri në masën 15 për qind për strukturën e apartamentit që i takon familjes, sipas pikës 5 të këtij vendimi. Familjet që do të trajtohen me banesa me kosto të ulët, të blera në treg me norma më të larta se ato të përcaktuara në këtë pikë, të paguajnë, në mënyrë të menjëhershme, diferencën e koston së sipërfaqes së tepërt, sipas udhëzimit të Ministrisë të Rregullimit të Territorit dhe të Turizmit.

3. Individët me aftësi të kufizuar, të deklaruar nga komisionet përkatëse, që trajtohen sipas shkronjës "d" të nenit 5 të ligjit nr.9232, datë 13.5.2004 "Për programet sociale të strehimit të banorëve të zonave urbane", të cilët kanë nevojë për përkujdesje, sipas ligjeve përkatëse, ku trajtohet statusi i tyre, përfitojnë 12.5m² sipërfaqe banimi, e cila të jetë dhomë më vete.

4. Përfitojnë dhomë më vete fëmijët me moshë mbi 10 vjeç, të sekseve të ndryshme.

5. Numri i personave për dhomë të banuar dhe sipërfaqet korresponduese përcaktohen në tabelën që i bashkëlidhet këtij vendimi.
6. Normat e projektimit për sipërfaqet e banimit, të parashikuara në vendimin nr.567, datë 6.12.1993 të Këshillit të Ministrave "Për normat e projektimit të banesave", nuk zbatohen për banesat që përdoren për programet sociale të strehimit.
7. Vendimi nr.113, datë 20.1.1997 i Këshillit të Ministrave "Për normat e strehimit në banesat që ndërtohen me fondet publike", shfuqizohet.
8. Ngarkohen bashkitë dhe të gjitha institucionet, që sigurojnë banesa sociale me qira ose banesa me kosto të ulët, për zbatimin e këtij vendimi.
- Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Fatos Nano