

UDHËZIM
Nr. 19, datë 13.9.2007

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

(Ndryshuar me udhëzimin nr. 3, datë 25.4.2016)

(i përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe në zbatim të nenit 34/1, germa “c” të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004 “Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane”, të ndryshuar, Ministri i Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacionit,

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, datë 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 ndenjje;

c) 2 + 1 – për apartament me dy dhoma gjumi dhe një dhomë ndenjje;

d) 3 + 1 – për apartament me tri dhoma gjumi dhe një dhomë ndenjje.

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-mujore (një-mujore) nga njoftimi i kryer nga EKB-ja, 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-mujore (pesë-mujore), nuk bën zëvendësimin me një familje tjetër përfituese, EKB-ja me vendim të Këshillit Drejtues të institucionit, pas miratimit nga Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe

Sipërmarrjes, shet apartamentin në tregun e lirë.

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 nga 25 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-ja harton planin e amortizimit për çdo familje përfutuese, 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, kamatëvonesat (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 13.5.2004.

6/2. *Në rastet kur familja përfutuese 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 rillogaritjen 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 momenti i lidhjes së kontratës së mëparshme.*

Në momentin e lidhjes së kontratës së re qytetari duhet të shlyejë kamatëvonesat e prapambetura, brenda 1 viti kalendarik.

Llogaritja e kështit mujor të bëhet mbi bazën e vlerës së mbetur të apartamentit, ku do të përfshihen edhe kështet 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 kësht 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 rillogaritjes rezulton se kësti është më i lartë se 35% të të ardhurave mujore, familja kalon në kontratë qiraje sociale. Për vlerësimin e kështit të përballueshëm 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 kështit 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-ja lidh kontratën e qirasë me kryefamiljarin. Llogaritja e qirasë i referohet nenit 11, pika 2, të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004, i ndryshuar, sipas pasqyrës nr. 3, bashkëlidhur udhëzimit. Kostoja e ndërtimit t'i referohet pjesës së pashlyer të detyrimit.*

6/5. *Referuar nenit 24, të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004, i ndryshuar, qiraja e përballueshme të llogaritet jo më shumë se 25% e të ardhurave mujore familjare, të verifikuara 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-ja 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 13.5.2004, i ndryshuar, EKB-ja zgjidh kontratën e qirasë dhe ndjek procedurat ligjore për lirin e banesës.*

6/7. *Për banesën e liruar, EKB-ja 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-ja planifikon fonde për mirëmbajtjen e këtyre banesave, në bazë të preventivave përkatës. Fondet për mirëmbajtje duhet të mbulohen nga fondet e akumuluar nga qiraja sociale.*

6/9 Fondet e planifikuara për mirëmbajtje dhe kriteret për administrimin e këtyre banesave të dhëna me qira, miratohen nga këshilli drejtues 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, datë 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 PUNËVE PUBLIKE, TRANSPORTIT
DHE TELEKOMUNIKACIONIT
Sokol Olldashi

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ENTI KOMBËTAR I BANESAVE

FORMULARI NR.1

LLOGARITJA E VLERËS SË APARTAMENTIT:

Banesa _____

Qytetari _____

1. KOSTO E APARTAMENTIT:

- a) kosto për 1 m² sipërfaqe e shfrytëzimit të apartamentit _____
b) sipërfaqe e apartamentit _____
c) kosto e apartamentit në lekë (a x b) _____

2. KOSTO E INFRASTRUKTURËS L/M²:

- a) kosto për lidhje me energji elektrike _____
b) kosto për lidhje me ujësjellës _____
c) kosto për lidhje me telefoni _____
d) kosto e infrastrukturës [(a+b+c)/nr. ap] _____

3. KOSTO E PROJEKTIT L/M²:

- a) kosto për hartimin e projektit të zbatimit _____
b) kosto për studimin gjeologjik dhe sizmik _____
c) kosto e projektit [(a+b)/nr.ap.] _____

4. KOSTO TË TJERA:

- a) leja e ndërtimit _____
b) leja e shfrytëzimit _____
c) taksa e regjistrimit _____
d) tjetër _____
e) totali (a + b + c + d) _____

5. KOSTO PËR SHPENZIME OPERACIONALE:

- a) shpenzime operationale 4% , e cila paguhet
në mënyrë të menjëhershme _____

6. VLERA E TRUALLIT TË APARTAMENTIT:

- a) koeficienti i llogaritjes së sipërfaqes së truallit _____
b) sipërfaqe e apartamentit _____

- c) sipërfaqe e truallit që i takon apartamentit
d) çmimi i truallit për 1m²
e) vlera e truallit (cxd)

7. VLERA E APARTAMENTIT QË DO TË SHLYHET ME KËSTE:
(1+2+3+4+6)

Data..... 2007-7-24

Llogaritjet u kryen nga:

1).....

2).....

Shpjegime:

1. Në emërtimin “Banesa” vendoset numri i hyrjes, sipas rregulloreve vendore.
2. Në emërtimin “Qytetari” vendoset identiteti i kryefamiljarit, që do të lidhë kontratën me Entin Kombëtar të Banesave apo personit të autorizuar prej tij me prokurë.
3. Kostoja për apartament llogaritet bazuar në shumatoren e sipërfaqes së shfrytëzimit të një apartamenti me sipërfaqen e pjesëve në bashkëpronësi të tij. Për të llogaritur sipërfaqen që i takon çdo apartamenti në bashkëpronësi, përdoret koeficienti i pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Ky koeficient llogaritet si raport i sipërfaqes së secilit apartament me sipërfaqen totale të të gjitha apartamenteve.
4. Kostot që i takojnë një apartamenti për infrastrukturën, projektin dhe vlerën e truallit llogariten me po të njëjtën metodë, si edhe ajo e kostos së apartamentit, duke shumëzuar koston totale të investimit në infrastrukturë, vlerën e projektit dhe atë të truallit me koeficientin e pjesëmarrjes në bashkëpronësi.
5. Shpenzimet operationale llogariten mbi shumatoren: 1) e kostos së apartamentit; 2) e kostos së infrastrukturës; 3) e kostos së projektit; dhe 4) kostove të tjera.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
ENTI KOMBËTAR I BANESAVE

FORMULARI NR.2

VLERA E APARTAMENTIT TË BLERË NË TREGUN E LIRË

1) Vlera e apartamentit të blerë në treg,
që do të shlyhet me këste

2) Shpenzimet operationale 4% x (1), që do të shlyhen
në mënyrë të menjëhershme

3) Vlera e apartamentit, që duhet të paguajë familja (1 + 2)

Data

Llogaritjet u kryen nga:

1).....

2).....

(Shtuar me udhëzimin nr. 3, datë 25.4.2016)

FORMULARI NR. 3

LLOGARITJA E KOSTOS SË NDËRTIMIT

1. VLERA E SHPENZIMEVE TË NDËRTESES

- | | |
|--|-------|
| a) Vlera e investimit për ndërtimin e ndërtesës | _____ |
| b) Vlera e plote e projektit teknik | _____ |
| c) Kostoja e blerjes së tokës, kur ajo nuk është pronë e bashkisë | _____ |
| ç) Vlera e investimit për lirim të sheshit të ndërtimit | _____ |
| d) Vlera e mbikëqyrjes së punimeve | _____ |
| dh) Taksat, tatimet dhe tarifatat e aplikueshme gjatë ndërtimit të objektit | _____ |
| e) Kostot e menaxhimit të zbatimit të projektit | _____ |
| ë) Kostot për kolaudimin dhe tarifën e regjistrimit të pronës në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme | _____ |

SHUMA I

LEKË

2. NË KOSTON E NDËRTIMIT NUK PËRFSHIHEN, ZBRITEN:

- | | |
|---|-------|
| a) Vlera e truallit, kur investimi është bërë në truall, pronë e bashkisë | _____ |
| b) Investimet për lidhjen me rrjetin kryesor të infrastrukturës, si: ujësjellës, kanalizime, telefoni, energji elektrike | _____ |
| c) Vlera e investimit për katet e para, kur këto nuk janë të parashikuara për banesa sociale | _____ |
| ç) Taksat, tatimet dhe tarifatat vendore të cilat për projektin në fjalë, mund të jenë konsideruar, si kontribut i bashkisë | _____ |

SHUMA II

LEKË

3. KOSTOJA E PËRGJITHSHME E NDËRTIMIT (SHUMA I - SHUMA II)

LEKË

Shembull

1. VLERA E SHPENZIMEVE TË NDËRTESES

a) Vlera e investimit për ndërtimin e ndërtesës	84630955	84630955
b) Vlera e plotë e projektit teknik	0	
c) Kostoja e blerjes së tokës, kur ajo nuk është pronë e bashkisë	0	
ç) Vlera e investimit për lirim të sheshit të ndërtimit	0	
d) Vlera e mbikëqyrjes së punimeve	70000	
dh) Taksat, tatimet dhe tarifat e aplikueshme gjatë ndërtimit të objektit	4499549	4499549
e) Kostot e menaxhimit të zbatimit të projektit	3881225	
ë) Kostot për kolaudimin dhe tarifën e regjistrimit të pronës në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme	400000	

SHUMA I	LEKË	93,481,729
----------------	-------------	-------------------

2. NË KOSTON E NDËRTIMIT NUK PËRFSHIHEN, ZBRITEN:

a) Vlera e truallit, kur investimi është bërë në truall, pronë e bashkisë	0
b) Investimet për lidhjen me rrjetin kryesor të infrastrukturës, si: ujësjellës, kanalizime, telefoni, energji elektrike	2577136
c) Vlera e investimit për katet e para, kur këto nuk janë të parashikuara për banesa sociale	0
ç) Taksat, tatimet dhe tarifat vendore, të cilat, për projektin në fjalë, mund të jenë konsideruar, si kontribut i bashkisë	2200000

SHUMA II	LEKË	4,777,136
-----------------	-------------	------------------

3. KOSTOJA E PËRGJITHSHME E NDËRTIMIT (SHUMA I - SHUMA II)	LEKË	88,704,593
---	-------------	-------------------

(Shtuar me udhëzimin nr. 3, datë 25.4.2016)

FORMULARI NR. 4

LLOGARITJA E MASËS SË QIRASË SË APARTAMENTIT NR.

Banesa:

Qiramarrësi:

LLOGARITJA E QIRASË

a) Kostoja e përgjithshme e ndërtimit sipas formularit nr. 3 (K)	lekë	_____
b) Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit (S)	m ²	_____
c) Sipërfaqja e apartamentit (S1)	m ²	_____
ç) Përqindja që zë sipërfaqja e apartamentit ndaj sip. totale (P=S1/S)	%	_____
d) Kostoja e apartamentit (Ks1= (a)x(d))	lekë	_____
dh) Qiraja mujore maksimale ($Q = \frac{Ks1 \times 0.04}{12}$)	lekë	_____

Shembull:

a) Kostoja e përgjithshme e ndërtimit sipas formularit nr. 3 (K)	lekë	88,704,593
b) Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit (S)	m ²	3,074
c) Sipërfaqja e apartamentit (S1)	m ²	70.3
ç) Përqindja që zë sipërfaqja e apartamentit ndaj sip. totale (P=S1/S)	%	0.023
d) Kostoja e apartamentit (Ks1= (a)x(ç))	lekë	2,028,605
dh) Qiraja mujore maksimale ($Q = \frac{Ks1 \times 0.04}{12} = 2028605 \times 0.04 / 12$)	lekë	6,762