UDHËZIM
Nr. 3, datë 25.4.2016

PËR DISA SHTESA DHE NDRYSHIME NË UDHËZIMIN NR. 19, DATË 13.9.2007, "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, germa "c", të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004, "Për programet sociale të strehimit", i ndryshuar, ministri i Zhvillimit Urban,

UDHËZON:

Në udhëzimin nr. 19, datë 13.9.2007, "Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme të zbatimit të programit të banesave me kosto të ulët", bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

1. Pas pikës 5 shtohen pikat 5/1 dhe 5/2, si më poshtë:

"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, Treg-tisë dhe Sipërmarrjes, shet apartamentin në tregun e lirë.".

2. Pika 6 ndryshohet si vijon:

"6. Vlera e apartamentit të ndërtuar apo të blerë llogaritet sipas pasqyrave 1 e 2, bashkë-lidhur 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 përfituese, i cili do të jetë pjesë përbërëse e kontratës.".

3. Pas pikës 6, shtohen pikat 6/1 deri në 6/9, si më poshtë:

"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 pë-rfundimtare me kushtet e përcaktuara në ligjin nr. 9232, datë 13.5.2004.

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 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 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 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 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-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 pajustifikuara, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 12, të ligjit nr. 9232, datë 13.52004, i ndryshuar, EKB-ja zgjidh kontratën e qirasë dhe ndjek procedurat ligjore për lirimin 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 akumuluara 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.".

4. Në pikën 7 hiqet shprehja "Për rastet që parashikohen në aktet ligjore e nënligjore në fuqi, shpenzimet administrative përballohen nga Buxheti i Shtetit."

5. Ngarkohet Enti Kombëtar i Banesave për zbatimin e këtij udhëzimi.

(Pjesë përbërëse të këtij udhëzimi janë bashkëlidhur formulari nr. 3 për llogaritje të kostos së ndërtimit dhe formulari nr. 4 për llogaritjen e vlerës së qirasë sociale.)

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I ZHVILLIMIT URBAN
Eglantina Gjermeni

FORMULARI NR. 3

LLOGARITJA E KOSTOS SË NDËRTIMIT

1. VLERA E SHPENZIMEVE TË NDËRTESËS

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 lirimin e sheshit të ndërtimit _____

d) Vlera e mbikëqyrjes së punimeve _____

dh) Taksat, tatimet dhe tarifat 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 tarifat 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 NDËRTESËS

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 lirimin e 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**		

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)	m²	____
c) Sipërfaqja e apartamentit (S1)	m²	____
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= $\frac{Ks1x0.04}{12}$)	lekë	____

Shembull:

a) Kostoja e përgjithshme e ndërtimit sipas formularit nr. 3 (K)	lekë	88,704,593
b) Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit (S)	m²	3,074
c) Sipërfaqja e apartamentit (S1)	m²	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= $\frac{Ks1x0.04}{12}$) = 2028605*0.04/12	lekë	**6,762**