

VENDIM
Nr.260, datë 24.2.2010

**PËR METODIKËN E LLOGARITJES SË MASËS SË QIRASË, KUR BANESAT SOCIALE
ME QIRA FINANCOHEN NGA BUXHETI I SHTETIT OSE BUXHETI I BASHKIVË APO
NGA KOMBINIMI I TË DYJAVE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 1 të nenit 11 të ligjit nr.9232, datë 13.5.2004 "Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane", të ndryshuar, me propozimin e Ministrit të Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacionit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Për llogaritjen e masës së qirasë, për banesat sociale me qira, që sigurohen nëpërmjet ndërtimit të banesave të reja, në koston e ndërtimit përfshihen të gjitha shpenzimet e kryera për ndërtimin e ndërtesës së banimit, si:

- a) vlera e investimit për ndërtimin e ndërtesës;
- b) vlera e plotë e projektit teknik;
- c) kostoja e blerjes së tokës, kur ajo nuk është pronë e bashkisë;
- ç) vlera e investimit për lirin 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 (ZRPP).

2. Në koston e ndërtimit nuk përfshihen:

- 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.

3. Për banesat sociale, që blihen në treg, masa e qirasë llogaritet në bazë të vlerës së blerjes së banesës në treg. Në këtë vlerë përfshihen:

- a) vlera e investimit për blerjen e banesës;
- b) shpenzimet për riparime;
- c) shpenzimet administrative të kryera për blerjen e banesës;
- ç) kostoja për regjistrimin e pronës në ZRPP;
- d) taksat dhe tarifat e aplikueshme;
- dh) çdo shpenzim tjetër i paparashikuar.

4. Shumatorja e të dhënave, sipas pikave 1 e 2 të këtij vendimi, pjesëtuar në mënyrë proporcionale për çdo njësi banimi, sipas përqindjes që zë sipërfaqja e çdo apartamenti ndaj sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit të objektit të banimit, përdoret për llogaritjen e nivelit maksimal të qirasë, sipas formulës, dhënë në aneksin A, që i bashkëlidhet ligjit nr.9232, datë 13.5.2004, të ndryshuar.

5. Për llogaritjen e nivelit maksimal të qirasë, sipas pikave 4 e 6 të këtij vendimi, jepet shembulli, si më poshtë vijon:

- a) Kostoja e përgjithshme e ndërtimit sipas pikës 1 të këtij vendimi,
 $K = 95,155,001.00$ lekë;
- b) Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit: $S = 3,370 \text{ m}^2$;
- c) Sipërfaqja e apartamentit tip 1: $S_1 = 55.25 \text{ m}^2$;
- ç) Përqindja që zë sipërfaqja e apartamentit ndaj totalit $P = 55.25/3,370 = 1.63\%$;
- d) Kostoja e apartamentit tip 1: $K_{S1} = a \times d = 95,155,001 \times 1.63\% = 1,522,480$ lekë;
- dh) Qiraja mujore maksimale: $Q = K_{S1} \times 0.04 = \text{Lek } 5,170.00$

6. E njëjta procedurë sipas pikës 5 të këtij vendimi, ndiqet edhe për llogaritjen e qirasë për objekte të dala jashtë funksionit, të transformuara në banesa sociale.

Në këtë rast, llogaritja e kostos bëhet në bazë të:

- vlerës kontabël të objektit;
- kostove të investimit për transformimin në banesë sociale;
- tarifës për regjistrimin e pasurisë.

7. Në rastin kur në katet e para të objektit të ndërtuar janë parashikuar mjedise shërbimi, qiraja e tyre, në varësi të destinacionit, përcaktohet sipas nivelit të qirave të objekteve të ngjashme në treg.

8. Niveli minimal i qirasë llogaritet sa 50 për qind e nivelit maksimal të qirasë. Për familjet sipas shkronjave “d” e “f” të nenit 5 të ligjit nr.9232, datë 13.5.2004, të ndryshuar, niveli minimal i qirasë llogaritet sa 25 për qind e qirasë maksimale.

9. Për çdo objekt të ri që ndërtohet apo blihet në treg, masa e qirasë llogaritet vetëm një herë dhe miratohet me vendim të këshillit bashkiak. Ky nivel qiraje përdoret deri në fund të muajit janar të vitit pasardhës. Çdo vit niveli i qirasë së miratuar nga këshilli bashkiak shumëzohet me indeksin e çmimeve të konsumit dhe miratohet nga këshilli bashkiak. Kur në objekt janë kryer investime për riparime apo rinesime, që nuk bëjnë pjesë në mirëmbajtjen rutinë, kostot e investimit i shtohen kostos aktuale të banesës. Me kosto aktuale, në kuptim të këtij vendimi, nënkuptohet kostoja fillestare e shumëzuar çdo vit me indeksin e çmimeve të konsumit.

10. Për çdo njësi banimi, zyrat përkatëse në bashki mbajnë evidenca të plota, sipas formularit tip, me shpjegimet përkatëse, që i bashkëlidhen këtij vendimi.

11. Të ardhurat, që mblidhen nga qiratë, derdhen në llogari të veçantë. Këshilli bashkiak vendos për të çelur një llogari të veçantë në një bankë të nivelit të dytë ose në degën e thesarit, duke përcaktuar, për çdo rast, përgjegjësitë e entit menaxhues dhe të strukturave përkatëse në bashki, për mënyrën e përdorimit, të raportimit e të kontrollit të përdorimit të këtyre të ardhurave.

12. Ngarkohen organet e qeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

Formulari tip

BASHKIA								
Data				Sipërfaqja totale e ndërtimit (vetëm për njësitë e banimit)				
Nr. i pronës				Sipërfaqja totale e banimit (m ²)				
Enti menaxhues				Kostoja totale e ndërtimit (lek)				
Personi përgjegjës i bashkisë				Kosto për njësi për llogaritjen e qirasë lek/m ²				
Adresa e objektit								
Përcaktimi i qirasë		Viti		Kodi i financës				
Nr.	Tipi i apartamentit (G,1+1, 2+1,3+1)	Sipërfaqja e ndërtimit që i korrespondon apartamentit (m ²)	Madhësia e familjes (të rritur +fëmijë)	Treguesi P	Qiraja mujore maksimale (lek)	Të ardhurat neto të familjes (lek)	Qiraja mujore aktuale (lek)	Masa mujore e subvencionit
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Shpjegime të formularit tip:

- “Data” vendoset data e miratimit nga këshilli bashkiak.
- “Enti menaxhues” është subjekti i ngarkuar ose kontraktuar nga bashkia për administrimin e banesave sociale me qira.
- “Personi përgjegjës i bashkisë” është personi i ngarkuar nga bashkia për të ndjekur çështjet

e administrimit dhe mirëmbajtjes së pronës.

d) “Kodi i financës” tregon formën e përzgjedhur nga bashkia për mbajtjen e llogarive ku derdhen të ardhurat nga qiratë e objektit.

e) “Numri i apartamentit” është numri me të cilin është regjistruar njësia specifike e banimit në regjistrin e pasurive të paluajtshme dhe që reflektohet në adresën e apartamentit.

f) “Sipërfaqja e ndërtimit” që i korrespondon apartamentit përfshin edhe sipërfaqet e pjesëve të përbashkëta, si mure, shkallë, korridore etj.

g) “Treguesi P” llogaritet sipas shkronjës “d” të pikës 5 të këtij vendimi.

h) “Qiraja mujore maksimale” përcaktohet sipas pikave 3 e 5 të këtij vendimi.

i) “Qiraja mujore aktuale” është masa e qirasë që paguan familja me të ardhura të ulëta, llogaritur sipas të dhënave të kolonës 7.

j) “Masa mujore e subvencionit” është diferenca midis kolonave 6 dhe 8.