LIGJ
Nr.9232, datë 13.5.2004

PËR PROGRAMET SOCIALE PËR STREHIMIN E BANORËVE TË ZONAVE URBANE

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 nën juridiksionin e bashkive të Republikës së Shqipërisë, ndërsa për territorin nën juridiksionin e komunave do të zgjidhet me një ligj të veçantë.

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 individi 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/m^2 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. "Organizata jofitimprurëse" janë organizatat jofitimprurëse, që veprojnë në fushën e

ndërtimit dhe menaxhimit të banesave sociale me qira.

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.

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 organizatat jofitimprurëse, 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 organizatat jofitimprurëse 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 rregullues urbanistik.

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. Familjet, që klasifikohen për t'u trajtuar me programe sociale të strehimit, miratohen me vendim të këshillit bashkiak, sipas kritereve të mëposhtme:

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;

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

Përfshihen në një nga shkronjat "a", "b" dhe "c" vetëm ato familje që kanë të ardhura të pamjaftueshme, sipas përcaktimeve të nenit 6 të këtij ligji.

2. Administrimi i kërkesave për programet sociale të strehimit dhe caktimi i përparësive bëhen nga organet e qeverisjes vendore.

3. Dokumentacioni që duhet të paraqesë familja për t'u strehuar në banesa sociale me qira dhe afatet e procedurat përkatëse përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

4. Normat 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

Trajtohen me përparësi individët ose familjet që plotësojnë kushtet e nenit 4 pika 1 dhe që kanë këto specifika:

a) familjet, të cilat vërtetojnë se nuk kanë përfituar nga ligji nr.7652, datë 23.12.1992 "Për privatizimin e banesave shtetërore";

b) familjet, ku kryefamiljari është grua e ve ose e divorcuar;

c) familjet njëprindërore, që kanë në ngarkim fëmijë;

ç) të moshuar që kanë mbushur moshën e pensionit dhe që nuk përzgjidhen për t'u strehuar në institucionet publike të përkujdesit shoqëror;

d) individët me aftësi të kufizuar, të cilët gëzojnë statusin e të verbrit të grupit të parë, të invalidit paraplegjik ose tetraplegjik, të invalidit të punës dhe të invalidit të Luftës Nacionalçlirimtare;

dh) familjet me shumë fëmijë;

e) çiftet e reja me moshë totale deri në 55 vjeç;

ë) familjet që kanë ndryshuar vendbanimin për efekt punësimi;

f) individët me statusin e jetimit që nga çasti i daljes nga jetimoret ose nga qendrat e përkujdesit e deri në moshën 30 vjeç.

KREU III
BANESAT SOCIALE ME QIRA

Neni 6
Përcaktimi i kufijve të të ardhurave

1. Kufijtë minimalë dhe maksimalë të të ardhurave të familjeve, që përfitojnë banesa sociale me qira, sipas strukturës së familjes, përcaktohen nga entet menaxhuese, sipas lidhjes "A", që i bashkëlidhet këtij ligji.

2. Entet menaxhuese, për përcaktimin e këtyre kufijve, bazohen:

a) në vlerën e banesave të ndërtuara ose të blera në tregun e lirë nga entet menaxhuese;

b) në aftësinë paguese të familjes, nivel i pranueshëm i së cilës merret pagesa e qirasë mujore, e cila nuk duhet të kalojë 25 për qind të të ardhurave të familjes;

c) në të ardhurat e familjes, të cilat, pas pagesës së qirasë, nuk bien më poshtë se niveli i plotë i ndihmës ekonomike të miratuar nga Këshilli i Ministrave. Nga ky kusht përjashtohen rastet e parashikuara në shkronjat "d" dhe "f" të nenit 5 të këtij ligji.

Neni 7
Ndërtimi i banesave sociale

Çdo bashki 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 bashkiak, 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. Mënyra e administrimit dhe e mirëmbajtjes së banesave sociale me qira përcaktohet nga këshilli bashkiak. Banesat me qira, si rregull, administrohen nga entet menaxhuese të licencuara. Licencimi i enteve menaxhuese bëhet sipas kritereve të përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Entet menaxhuese kryejnë mirëmbajtjen e banesave sociale me qira vetë ose nëpërmjet

kontraktimit të ndërmarrjeve të specializuara, të cilat duhet të jenë të licencuara.

Neni 10
Lidhja e kontratës së qirasë

1. Kontrata e qirasë lidhet ndërmjet entit menaxhues dhe familjes, 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 familjes 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 lirimin e banesës përcaktohet nga enti menaxhues, si palë kontraktuese, sipas dispozitave të përgjithshme të kontratës tip, e cila miratohet nga ministri që mbulon fushën e strehimit.

Neni 11
Përcaktimi i qirasë

1. Këshillat bashkiakë miratojnë çdo vit masën e qirasë vjetore për banesat sociale me qira, të shprehur në lekë/m2 sipërfaqe ndërtimi. Qiraja mbulon kostot e administrimit dhe të mirëmbajtjes dhe taksën mbi pasurinë e paluajtshme. 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.

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 bashkiakë, sipas pikës 2 të këtij neni, bazuar në vlerën kapitale të transferuar dhe kostot e ndërhyrjes për përshtatjen e tyre.

Neni 12
Zgjidhja e kontratës së qirasë

Enti menaxhues zgjidh kontratën e qiramarrjes kur:

a) qiramarrësi bën deklarim të rremë për të ardhurat;

b) qiramarrësi ka përfituar një banesë tjetër;

c) qiramarrësi ia ka lënë me qira një të treti apartamentin e marrë me qira nga enti menaxhues.

Pas zgjidhjes së kontratës qiramarrësi është i detyruar të bëjë lirimin e banesës. Në të kundërt enti menaxhues njofton autoritetet e policisë së bashkisë, të cilat janë të detyruara të realizojnë lirimin e banesës.

KREU IV
BONUSET E STREHIMIT

Neni 13
Rastet e përdorimit të bonusit të strehimit

Entet menaxhuese në qytet, që kanë treg banesash me qira, në bazë të vendimit të këshillit bashkiak, i japin familjes që përfiton nga banesat sociale me qira, të cilat plotësojnë 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.

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.

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 bashkinë ku jepet ky bonus. Vlera maksimale përcaktohet çdo vit, bazuar në të dhënat e vitit të mëparshëm dhe miratohet me vendim të këshillit bashkiak. 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 lëshimit 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
Ndërtimi

1. Banesat me kosto të ulët ndërtohen me fondet e Buxhetit të Shtetit, me fondet e bashkisë dhe nga donacionet private.

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 kostos së ndërtimit të banesës, çmimit të tokës, kostos 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.

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 kufijve të të ardhurave

1. Kufijtë minimalë dhe maksimalë të të ardhurave të familjeve, që përfitojnë banesa me kosto të ulët, sipas strukturës së familjes, përcaktohen nga këshilli bashkiak, sipas formulës së dhënë në lidhjen "C", që i bashkëlidhet këtij ligji.

2. Për përcaktimin e këtyre kufijve këshillat bashkiakë bazohen:

a) në vlerën e banesës së ndërtuar ose të blerë në treg;

b) në aftësinë paguese të familjes, nivel i pranueshëm i së cilës merret pagesa e kësteve mujore të kredisë, e cila nuk duhet t'i kalojë 35 për qind të të ardhurave të familjes;

c) në të ardhurat e familjes, të cilat, pas pagesës së kësteve të kredisë, nuk duhet të bien më poshtë se niveli i plotë i ndihmës ekonomike të miratuar nga Këshilli i Ministrave.

3. Kufiri minimal i të ardhurave të familjes është sa trefishi i kësteve mujore të kredisë së subvencionuar dhe kufiri maksimal i të ardhurave mujore të familjes është sa trefishi i pagesës mujore të kredisë së pasubvencionuar nga shteti.

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 bashkisë, në bazë të përcaktimit të zonave të banimit, studimeve urbanistike, vlerësimit të nevojave për strehim dhe kërkesave për ndërtim banesash, bëjnë pajisjen e truallit me infrastrukturën e nevojshme për ndërtimin e 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 publike.

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. Procedurat 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 së 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 financohen dhe menaxhohen nga bashkitë.

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. Për familjet, të cilat nuk kanë mundësi financiare për të kryer pagesën e qirasë dhe që nuk plotësojnë kushtin e përcaktuar në shkronjat "b" dhe "c" të nenit 6 të këtij ligji, shteti subvencionon deri në 50 për qind të masës së qirasë që duhet të paguajë familja. Subvencionimi jepet vetëm pas verifikimit të gjendjes ekonomike të familjes, sipas nenit 28 të këtij ligji.

2. Për rastet e përcaktuara në shkronjat "d" dhe "f" të nenit 5 të këtij ligji dhe që nuk plotësojnë kushtin e përcaktuar në shkronjën "c" të nenit 6 të këtij ligji, masa e subvencionit mund të jetë jo më shumë se 75 për qind.

3. Subvencionimi i qirasë, që përfiton çdo familje, bëhet nga të ardhurat e vetë bashkive dhe me miratimin e këshillit bashkiak. Bashkitë 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 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 përfituar 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 kufizuar, 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

l. 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) të ardhurat që krijohen nga taksa vendore mbi pasurinë e paluajtshme;

ç) të ardhurat nga veprimtaritë fitimprurëse të bashkive, sipas pikës 1 të nenit 22 të këtij ligji.

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 te 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 përqindjen e kontribuesve.

Neni 32

Kriteret e planifikimit të fondeve nga Buxheti i Shtetit

Bazuar në planet 10-vjeçare të bashkive, bëhet planifikimi vjetor i Buxhetit të Shtetit, në zbatim të programeve të hartuara në bazë të këtij ligji. Për hartimin e planit të buxhetit merren parasysh këta faktorë:

a) përqendrimi i popullsisë në shkallë vendi;

b) përqendrimi i familjeve në nevojë për strehim;

c) përqendrimi i familjeve të varfra;

ç) përparësitë e zhvillimit ekonomik të vendit.

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.

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 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;

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 bashkëpunin 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, brenda 18 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, 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 nenit 4 pikat 3 e 4; të nenit 8; të nenit 9 pika 1; të nenit 17 pikat 2 e 3; të nenit 18 pika 2; të nenit 22 pika 1 dhe të nenit 34 pika 3 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 40
Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 6 muaj pas botimit në Fletoren Zyrtare.

Shpallur me dekretin nr.4239, datë 8.6.2004 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Alfred Moisiu

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) = $\left[\frac{Vb \times 0.04}{12 \times 0.25}\right] \times 0.5$

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

b- $\frac{(Vb \text{ x } 0{,}04)}{12}$

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) = $\frac{Vb \text{ x } 0{,}04}{12 \text{ x } 0{,}25}$

Shembull: Vlera e banesës është 3 000 000 lekë. Masa e qirasë mujore të pasubvencionuar është Vb x 0,04/12 = 1 000 lekë. Kufiri minimal i të ardhurave të familjes është 10 000/0,25 x 0,5 = 20 000 lekë (±10%), ndërsa kufiri maksimal i të ardhurave është 10 000/0,25 = 4 000 lekë (±10%).

Lidhja "B"

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

Ç = Q-A x 0,3 ku Ç≤Qm x 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- Qm 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 luhatet nga 0 deri në Qm/2, në varësi të të ardhurave të familjes. Për një vlerë qiraje minimale të përcaktuar Qm, vlerat maksimale dhe minimale të bonusit të strehimit, në varësi të të ardhurave të familjes llogariten sipas formulave të mëposhtme:

Çmax = Qm/2 kur A = $\left[Q - Qm \times 0.5\right] / 0.3 (\pm 10\%)$

Çmin = 0, kur A ≥ Q/0,3 (±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:

Ç = 14000 - 35000 x 0,3 = 3500 lekë. Vlera maksimale e bonusit është: Ç≤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 Ç = 20 000 – 35 000 x 0,3 = 9 500 lekë. Kjo vlerë është 3 500 lekë më shumë se vlera maksimale e përftimit 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:

Amin = 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:

Amax = 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 Amin $\geq$17150/0,35 = 49000 lekë. Niveli maksimal i të ardhurave do të jetë Amax $\leq$22659/0,35=64740 lekë.