

LIGJ
Nr. 22/2018

PËR STREHIMIN SOCIAL

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 qëllimi

Objekti i këtij ligji është përcaktimi i rregullave dhe procedurave administrative për mënyrat e planifikimit, sigurimit, administrimit dhe të shpërndarjes së programeve sociale për strehimin, me qëllim krijimin e mundësive për strehim të përshtatshëm dhe të përbalueshëm, duke u mbështetur në aftësitë paguese të familjeve që kanë nevojë për strehim dhe në ndihmën e institucioneve shtetërore përgjegjëse.

Neni 2

Përkufizime

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. “Aftësi paguese” është tërësia e mjeteve financiare që një familje mund të përdorë për pagesën e qirave ose të kësteve të kredive, në raport me të ardhurat familjare, në masën e përcaktuar në këtë ligj.
2. “Administrator shoqëror” ka të njëjtin kuptim siç përkufizohet në legjislacionin në fuqi për ndihmën dhe shërbimet shoqërore.
3. “Azilkërkues” ka të njëjtin kuptim siç përkufizohet në legjislacionin për azilin në Republikën e Shqipërisë.
4. “Banesë” është bashkësia e mjediseve ose mjedisi i vetëm që ka hyrje të pavarur (derë) dhe dalje në rrugën publike.
5. “Banesë sociale” është tërësia e banesave të përfituara sipas programeve sociale të parashikuara nga ky ligj.
6. “Banesë sociale me qira” është banesa që jepet me qira, në pronësi publike, nga fondi publik i banesave sociale, si dhe banesat që janë e mbeten në pronësi të subjekteve private, por që vihen në dispozicion të programit të banesave sociale me qira, me pëlqimin e pronarit privat.
7. “Banesë me kosto të ulët” është banesa që ndërtohet në përputhje me të gjitha kushtet teknike, standardet e ndërtimit dhe normat e strehimit në fuqi dhe që vihet në dispozicion të njërit prej programeve të strehimit të parashikuara nga ky ligj.
8. “Banesë e përkohshme” është banesa e destinuar për strehim të përkohshëm, në kushtet e emergjencës së strehimit të individëve të pastrehë ose që kanë nevojë për strehim të menjëhershëm dhe me afat të shkurtër, sipas parashikimeve të këtij ligji, derisa t’u zgjidhet mundësia për strehim të qëndrueshëm.

9. “Banesë e specializuar” është banesa me infrastrukturë të përshtatur dhe të aksesueshme për të plotësuar nevojat funksionale, shëndetësore dhe të sigurisë fizike, për grupet në nevojë.

10. “Çmim mesatar i banesave në treg” është mesatarja e çmimeve të shitjes së banesave në treg gjatë një viti, e cila llogaritet sipas metodologjisë që miratohet me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

11. “Dëbim” është largimi i përhershëm ose i përkohshëm, kundër vullnetit të individëve, familjeve dhe/ose komuniteteve nga banesat, ndërtimet formale, informale ose strukturat që nuk klasifikohen si banesë dhe/ose nga tokat që ata posedojnë, pa një proces të rregullt ligjor, në mungesë të konsultimit dhe ofrimit të strehimit alternativ, të përshtatshëm e efektiv, si dhe pa siguruar një mbrojtje ligjore efektive.

12. “Ent menaxhues” është një ent publik ose një person fizik/juridik privat, që ushtron veprimtarinë vetëm pas regjistrimit në një regjister të posaçëm në njësinë e vetëqeverisjes vendore dhe është përgjegjës për administrimin dhe mbikëqyrjen e banesave sociale.

13. “Emigrantë të rikthyer” janë kategoritë e përcaktuara nga legjislacioni në fuqi për emigrimin e shtetasve shqiptarë për motive punësimi.

14. “Familjet e punonjësve të Policisë së Shtetit të rënë në detyrë” janë të gjitha kategoritë që përfshihen në ligjin nr. 10289, datë 17.6.2010, “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 të Shtetit dhe të Policisë së Burgjeve, që humbin jetën në krye ose për shkak të detyrës.

15. “Familje njëprindërore, që kanë në ngarkim fëmijë” është nëna apo babai i vetëm që kanë në ngarkim fëmijë.

16. “Fondi publik i banesave sociale” është tërësia e banesave sociale në pronësi të njësisë të vetëqeverisjes vendore, që krijohet nëpërmjet blerjeve në treg të lirë, investimeve për ndërtime të reja, kalimit të pronësisë nga partneritete publike private ose nëpërmjet përfitimit nga mënyrat e tjera, që vijnë nga ndërtimet private, si dhe nga burime të tjera, të parashikuara në këtë ligj.

17. “Grant i menjëhershëm” është mbështetje financiare e menjëhershme, që përfitojnë pa të drejtë kthimi disa kategori të specifikuar, në masën e përcaktuar sipas parashikimeve në këtë ligj.

18. “Grante konkurruese” janë fonde të kushtëzuara që përdoren nga ministria përgjegjëse për strehimin, për financimin e plotë ose të pjesshëm të projekteve që propozohen dhe zbatohen nga organet e njësisë së vetëqeverisjes vendore, për qëllime të këtij ligji.

19. “Institucion që menaxhon kredinë” është banka ose institucioni financiar, i cili ka nënshkruar një kontratë me institucionin investues për menaxhimin e një programi kreditimi me kushte lehtësuese në sektorin e strehimit.

20. “I pastrehë” është çdo individ/familje që nuk ka banesë, i cili/e cila banon në mjedise që nuk klasifikohen si vende për banim apo në një banesë të përkohshme, në kuptim të këtij ligji, dhe nuk ka mundësi ekonomike e financiare për të siguruar një banesë.

21. “Kalim i pronësisë mbi banesat sociale” është transferimi i pronësisë nga pronari ekzistues te një pronar i ri, në përputhje me përcaktimet e Kodit Civil.

22. “Kontratë qiraje sociale” është një kontratë qiraje, niveli i qirasë së të cilës kontrollohet dhe/ose mund të subvencionohet nga institucionet shtetërore.

23. “Kredi hipotekore” është huaja që jepet për strehim, e cila sigurohet nëpërmjet hipotekës mbi një pasuri të paluajtshme, me afat të gjatë maturimi dhe interes më të ulët se kreditë tregtare.

24. “Kredi me kushte lehtësuese” është kredia/huaja, interesat e së cilës subvencionohen nga institucionet shtetërore.

25. “Kushte emergjence për strehim” janë kushtet në të cilat ndodhen individët/familjet që banojnë në banesa në rrezik shembjeje, në banesa që nuk plotësojnë kushtet higjieno-sanitare dhe në banesat që prishen për shkak të ndërtimeve të veprave publike, të cilët nuk përfitojnë kompensim financiar nga procedurat e shpronësimit.

26. "Normë e strehimit" është koeficienti që shpreh sipërfaqen minimale të banimit që duhet të ketë një individ në banesë. Ky koeficient shprehet në sipërfaqe, në metër katror për individ.

27. "Individ/familje në nevojë për strehim" është individi/familja që ka banesë, por e ka nën normën e strehimit, që nuk ka të ardhura që të sigurojë pagesën për një qira të përballueshme në tregun e lirë.

28. "Persona me aftësi të kufizuara (në vijim PAK)" ka të njëjtin kuptim siç përkufizohet në legjislacionin në fuqi për përfshirjen dhe aksesueshmërinë e personave me aftësi të kufizuara.

29. "Programe sociale strehimi" janë programe që shërbejnë për strehimin e familjeve dhe të individëve që nuk kanë banesë dhe banojnë në mjedise që nuk klasifikohen si vende për banim apo në një banesë të përkohshme, në kuptim të këtij ligji, që nuk kanë mundësi ekonomike e financiare për të siguruar një banesë, si dhe ato familje/individë, banesa e të cilëve është nën normën ligjore të strehimit dhe që nuk kanë të ardhura që të sigurojnë pagesën për një qira minimale në tregun e lirë.

30. "Pronar social" është çdo subjekt publik, përveç njërive të vetëqeverisjes vendore, si edhe çdo subjekt privat, që investon në banesa sociale me qira ose që disponon banesa për t'i dhënë me qira, për familjet në nevojë për strehim.

31. "Punëtor emigrant" janë kategoritë e përcaktuara në ligjin nr. 9555, datë 8.6.2006, "Për ratifikimin e konventës evropiane "Për statusin ligjor të punëtorëve emigrantë"" dhe në legjislacionin në fuqi për emigrimin e shtetasve shqiptarë për motive punësimi.

32. "Punonjës të Policisë së Shtetit" ka të njëjtin kuptim siç përkufizohet në legjislacionin në fuqi për Policinë e Shtetit.

33. "Qiramarrës" është individi ose familja që banon me kontratë qiraje sociale.

34. "Qira e përballueshme" është ajo pjesë e qirasë, të cilën familja/individ arrin ta paguajë me të ardhurat e veta dhe që zë jo më shumë se:

a) 25 për qind të të ardhurave të një familjeje me të ardhura mesatare;

b) 20 për qind të të ardhurave të një familjeje me të ardhura të ulëta;

c) 15 për qind të të ardhurave të një familjeje me të ardhura shumë të ulëta.

35. "Qira reale" është vlera aktuale e çmimit të qirasë së një banese të caktuar në tregun e lirë.

36. "Qira mesatare" është mesatarja e ofertave të qirave, të marra gjatë një viti, në tregun e lirë.

37. "Qira sociale" është qiraja me të cilën jepen banesat sociale me qira dhe që llogaritet, në çdo rast, me një kosto më të ulët sesa qiraja reale.

38. "Refugjat" ka të njëjtin kuptim siç përkufizohet në legjislacionin në fuqi për azilin në Republikën e Shqipërisë.

39. "Strukturë përgjegjëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore" është një drejtori, sektor ose njësi e qëndrueshme dhe e trajnuar, që mbulon çështjet e strehimit.

40. "Strehim" është tërësia e elementeve financiare, sociale dhe institucionale të procesit të sigurimit të banesës.

41. "Subjekte private" janë personat fizikë dhe juridikë privatë, sipas përcaktimit të dhënë nga Kodi Civil.

42. "Subvencion i qirasë" është shuma e të hollave që jepet nga institucionet shtetërore për llogari të përfituesit, me qëllim mbulimin e pjesës së qirasë, e cila nuk përballohet me të ardhurat e përfituesit.

43. "Subvencion i interesave të kredisë" është shuma në të holla që përfiton individi/familja nga institucionet shtetërore, me qëllim mbulimin e interesave të kredisë, të marrë me kushte lehtësuese për blerjen e banesave me kosto të ulët.

44. "Të ardhura familjare" janë të ardhurat periodike që siguron familja nga pagat, veprimtaria ekonomike, pagesat që marrin pjesëtarët e familjes që kujdesen për personin me aftësi të kufizuara, interesat e depozitave bankare, të ardhura nga persona të tretë, qiratë nga prona të paluajtshme.

Në këto të ardhura nuk përfshihen të ardhura nga ndihma ekonomike, pagesat e papunësisë, përfitimet e personave me aftësi të kufizuara, sipas statusit të invalidit të punës ose të luftës, nga ndihma ekonomike për shkak të aftësisë së kufizuara, e parashikuar në ligjin nr. 9355 datë 10.3.2005, "Për ndihmën dhe

shërbimet shoqërore”, të ndryshuar, në ligjin nr. 8098 datë 28.3.1996, “Për statusin e të verbrit”, të ndryshuar dhe ligjit nr. 8626 datë 22.6.2000, “Për statusin e invalidit paraplegjik e tetraplegjik”; nga rimbursimi i shpenzimeve për energji elektrike; nga rimbursimet për ilaçe e mjekime për të sëmurët kronikë dhe nga paketa higjieno-shëndetësore për personat me aftësi të kufizuar.

45. “Të ardhura mesatare” është niveli mesatar i konsumit familjar, sipas nivelit më të ulët territorial të disagregimit të të dhënave nga INSTAT-i dhe që publikohet në mënyrë periodike. Për efekt të llogaritjes së nivelit të të ardhurave mesatare, familjet grupohen si më poshtë:

a) familje me të ardhura mesatare, që janë familjet me të ardhura mujore midis 100 dhe 120 për qind e të ardhurave mesatare;

b) familje me të ardhura të ulëta, që janë familjet me të ardhura mujore midis 70 dhe 100 për qind e të ardhurave mesatare;

c) familje me të ardhura shumë të ulëta, që janë familjet me të ardhura mujore më të ulëta se 70 për qind e të ardhurave mesatare;

ç) familje pa të ardhura, që janë familje me ndihmë ekonomike, si dhe ato që përveç ndihmës ekonomike përfitojnë pagesat sipas paragrafit të dytë të pikës 44 të këtij neni.

46. “Viktimitë e dhunës në familje” ka të njëjtin kuptim siç përkufizohet në ligjin nr. 104/2012, “Për ratifikimin e Konventës së Këshillit të Evropës “Për parandalimin dhe luftën kundër dhunës ndaj grave dhe dhunës në familje””.

47. “Viktimitë trafikimi” ka të njëjtin kuptim siç përkufizohet në ligjin nr. 9642, datë 20.11.2006, “Për ratifikimin e Konventës së Këshillit të Evropës për masat kundër trafikimit të qenieve njerëzore”.

48. “Viktimitë e mundshme e trafikimit” është personi, për të cilin agjencitë/institucionet përgjegjëse për identifikim fillestar gjykojnë se mund të jetë trafikuar dhe ka të njëjtin kuptim, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 582, datë 27.7.2011, “Për miratimin e procedurave standarde të veprimit për identifikimin dhe referimin e viktimave/viktimave të mundshme të trafikimit”.

49. “Vajzat nëna” janë vajzat që bëhen ose janë në pritje për t’u bërë nëna, të vetme, pavarësisht nga mosha e tyre, të cilat marrin përsipër të gjitha përgjegjësitë për të lindur dhe rritur fëmijën e tyre pa ndihmë financiare.

50. “Zhvendosje” është largimi i përhershëm ose i përkohshëm, me ose kundër vullnetit të individëve, familjeve dhe/ose komuniteteve nga banesat, ndërtime formale ose strukturat që nuk klasifikohen si banesë dhe/ose nga tokat që ata posedojnë, nëpërmjet një procesi të rregullt ligjor, mbështetur në konsultim me subjektet e prekura, në ofrimin e strehimit alternativ, të përshtatshëm e efektiv, si dhe në garantimin e mbrojtjes ligjore efektive.

51. “Komisioni i strehimit” është Komisioni që ngrihet me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe ka në përbërje përfaqësues të komuniteteve të interesuara.

KREU II

PARIMET E POLITIKAVE TË STREHIMIT

Neni 3

Parimi i përballueshmërisë së strehimit

1. Strehimi konsiderohet i përballueshëm nëse familja me të ardhura:

a) mesatare nuk shpenzon më shumë se 25 për qind të të ardhurave të saj mujore për sigurimin e një strehimi të përshtatshëm;

b) të ulëta nuk shpenzon më shumë se 20 për qind të të ardhurave të saj mujore për sigurimin e një strehimi të përshtatshëm;

c) shumë të ulëta nuk shpenzon më shumë se 15 për qind të të ardhurave të saj mujore për sigurimin e një strehimi të përshtatshëm.

2. Në shpenzimet për strehimin nuk përfshihen shpenzimet për shërbime të furnizimit me ujë dhe me energji elektrike.

3. Strehimi i familjeve pa të ardhura sigurohet nga institucionet shtetërore, nëpërmjet njërit prej programeve të strehimit social të parashikuara nga ky ligj.

Neni 4

Parimi i strehimit të përshtatshëm

1. Strehimi konsiderohet i përshtatshëm për një individ dhe/ose familje atëherë kur garanton privatësinë, një jetesë të sigurt, të qetë dhe me dinjitet.

2. Strehimi është i përshtatshëm nëse plotëson:

a) hapësira të mjaftueshme banimi sipas normave të strehimit dhe standardeve të ndërtimit, të përcaktuara në aktet ligjore e nënligjore në fuqi;

b) shërbime bazë, brenda mjedisit të banimit;

c) qëndrueshmëri dhe siguri nga rreziqe që burojnë nga veprimet ose mosveprimet njerëzore, faktorët natyrorë e klimaterikë;

ç) qasje në shërbimet publike, si furnizimi me ujë të pijshëm dhe energji elektrike, largimi i ujërave të ndotura dhe menaxhimi i mbetjeve;

d) akses në shërbimet e punësimit, shërbimet e kujdesit shëndetësor dhe social, në arsim dhe në shërbime të tjera komunitare;

dh) qasje të përshtatshme për personat me aftësi të kufizuara, të moshuarit dhe fëmijët, duke lehtësuar shkallën e plotësimit të nevojave të veçanta të banimit për ta.

3. Strehimi nuk duhet të çojë drejt veçimit të një grupi përfituesish nga grupet e tjera.

Neni 5

Parimi i sigurisë së qëndrimit

1. Qëndrimi në një vendbanim, strehim të përkohshëm ose të përhershëm është i pacenueshëm, përveç rasteve që janë në kundërshtim me parimet Kushtetuese, si dhe ato të parashikuara me ligj.

2. Ndalohet dëbimi i individëve/familjeve nga vendbanimi i tyre.

3. Zhvendosja e individëve/familjeve në rastet e parashikuara në ligj kryhet në përputhje me parimet e njoftimit, konsultimit dhe strehimit të përshtatshëm, sipas procedurës së përcaktuar në nenin 6 të këtij ligji.

Neni 6

Procedura e zhvendosjes

1. Në rast se qëndrimi në një vendbanim ose strehim bëhet i pamundur, për shkak të investimeve me interes publik, prishje të objektit për shkak të përjashtimit nga procesi i legalizimit ose raste të tjera, të përcaktuara në këtë ligj apo ligje të tjera, njësia e vetëqeverisjes vendore kryen procedurën e mëposhtme:

a) njofton me shkrim individin/familjen për arsyet e zhvendosjes 30 ditë përpara nxjerrjes së aktit administrativ për zhvendosjen nga banesa;

b) informon individin/familjen për mundësitë alternative të strehimit;

c) nxjerr aktin administrativ për zhvendosjen nga banesa 45 ditë përpara zhvendosjes, duke njoftuar edhe formën e miratuar për strehim alternativ.

2. Zhvendosja, sipas parashikimeve të këtij neni, nuk zbatohet pa siguruar më parë sistemimin me strehim të përshtatshëm të individëve/familjeve që zhvendosen dhe nuk përfitojnë shpronësim.

3. Kundër vendimit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, për zhvendosje nga banesa, mund të bëhet ankim në gjykatën administrative kompetente, në përputhje me legjislacionin në fuqi për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative.

4. Individët/familjet që preken nga zhvendosja përfitojnë ndihmë juridike në përputhje me legjislacionin në fuqi për ndihmën juridike të garantuar nga shteti.

5. Procedurat e zhvendosjes dhe të bashkëpunimit institucional përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 7

Parimi i respektimit të kulturës dhe traditave të komuniteteve

1. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, në planifikimin e zonave të banimit e të programeve të strehimit, respektojnë traditat dhe kulturat e ndryshme të komuniteteve.

2. Ndërtimi i banesave duhet të mundësojë shprehjen e identitetit kulturor dhe diversitetin e komuniteteve, pa cenuar standardet e nevojshme të cilësisë së strehimit.

Neni 8

Parimi i pjesëmarrjes

Çdo subjekt që zbaton një program social strehimi përfshin në proces konsultimi komunitetin që preket dhe/ose atë që përfiton nga programi, në përputhje me ligjin nr. 146/2014 “Për njoftimin dhe konsultimin publik”.

Neni 9

Parimi i transparencës dhe i informimit të publikut

Organet e njërive të vetëqeverisjes vendore duhet të sigurojnë:

a) informacion të plotë, të lehtë për t'u gjetur, të kuptueshëm dhe të lexueshëm për çdo individ/ familje. Informacioni duhet të përmbajë:

- i) llojin e programit social të strehimit që zbatohet në atë njësi të vetëqeverisjes vendore;
- ii) kushtet që duhet të plotësojnë subjektet e interesuara për t'u përfshirë në programin specifik të strehimit;
- iii) dokumentacionin që kërkohet për verifikimin e të dhënave që deklaron subjekti i interesuar;
- iv) procedurën që do të ndiqet nga njësi e vetëqeverisjes vendore për miratimin e përfituesve;
- v) organin ankimor, të cilit duhet t'i drejtohet subjekti që nuk është përzgjedhur si fitues, afatet kohore dhe formatin e ankimit;

b) transparencë në procesin e përzgjedhjes e të publikimit, si dhe vënien në dispozicion të dokumentacionit përkatës për të interesuarit;

c) ndihmë për plotësimin e formularëve të aplikimit për strehim, për individët me aftësi të kufizuar në të parë dhe në të folur, nëpërmjet interpretuesit të gjuhës së shenjave ose lehtësuesit të komunikimit, të moshuarit, për personat që nuk kuptojnë gjuhën shqipe ose ata që nuk dinë shkrim e këndim, si dhe të sigurojnë që çdo individ /familje, të cilët kanë vështirësi komunikimi për shkak të gjendjes së tyre shëndetësore ose sociale, të marrin informacionin dhe ndihmën e nevojshme për këtë qëllim.

Neni 10

Parimi i mosdiskriminimit

1. Të drejtat që burojnë nga ky ligj i garantohen pa asnjë lloj diskriminimi çdo individ, pavarësisht nga gjinia, raca, ngjyra, feja, etnia, gjuha, identiteti gjinor, orientimi seksual, bindjet politike, fetare ose filozofike, gjendja ekonomike, arsimore, sociale, shtatzënia, përkatësia ose/dhe përgjegjësia prindërore, gjendja familjare ose martesore, gjendja civile, gjendja shëndetësore, predispozicionet gjenetike, aftësia e kufizuar, përkatësia në një grup të veçantë dhe çdo gjendje që sjell pasoja

diskriminuere.

2. Askujt nuk mund t'i mohohet e drejta për të përfituar strehim në një nga programet sociale të strehimit për shkaqe të përmendura në pikën 1, të këtij neni, përveç rasteve kur një program social strehimi është i programuar në mënyrë të posaçme dhe të shprehur për t'i ardhur në ndihmë individëve ose grupeve në nevojë.

KREU III PROGRAMET SOCIALE TË STREHIMIT

Neni 11

Llojet e programeve sociale të strehimit

1. Në programet sociale të strehimit përfshihen:

- a) programi i banesave sociale me qira, në vijim BSQ;
- b) programi për përmirësimin e kushteve të banesave ekzistuese, deri në një ndërtim të ri;
- c) programi i banesave me kosto të ulët, në vijim BKU;
- ç) programi për zhvillimin e zonës me qëllim strehimi;
- d) programi për krijimin e banesave të përkohshme;
- dh) programi i banesave të specializuara.

2. Njësitë e vetëqeverisjes vendore kujdesen që familjet dhe individët, të cilët nuk kualifikohen si përfitues në njërin program, të kenë mundësi për të kaluar dhe përfituar në një program tjetër strehimi social, kur plotësojnë kushtet ligjore.

3. Individit/familja nuk mund të përfitojë njëkohësisht nga më shumë se një program strehimi social në të njëjtën kohë.

Neni 12

Ndërthurja e programeve sociale të strehimit me shërbimet sociale

1. Programet sociale të strehimit ndërthuren me programe të tjera të shërbimeve sociale, kryesisht ato të punësimit, arsimimit e kujdesit shëndetësor.

2. Ministria përgjegjëse për strehimin dhe ministria e linjës, sipas llojit të shërbimit, hartojnë udhëzime të përbashkët për të caktuar mënyrën e ndërveprimit të këtyre programeve.

Neni 13

Kushtet për fitimin e statusit të përfituesit nga programet sociale të strehimit

1. Statusin e përfituesit nga programet sociale, sipas këtij ligji, e gëzon çdo individ që ka mbushur moshën 18 vjeç dhe familjet e regjistruara në zyrat e gjendjes civile në njësitë e vetëqeverisjes vendore, të cilët në momentin e aplikimit plotësojnë kushtet e mëposhtme:

a) nuk kanë në pronësi një banesë ose zotërojnë sipërfaqe banimi nën normat e strehimit apo banojnë në banesa jashtë standardeve në fuqi, për të cilat normat e strehimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave;

b) kanë mbetur të pastrehë, si rezultat:

- i) i fatkeqësive natyrore;
- ii) i prishjes së objekteve të pakualifikuara si banesë;
- iii) i zhvendosjeve për shkak të investimeve publike dhe nga objektet e përjashtuara nga procesi i legalizimeve;

iv) nga zbatimi i akteve administrative dhe zbatimi i vendimeve gjyqësore të formës së prerë;

c) familjet që kanë një banesë të vjetër, në rrezik shembjeje, ose një banesë që i nënshtrohet një plani

rregullues, për shkak të vjetërsisë së saj.

2. Përfitojnë nga programet e strehimit social të këtij ligji edhe shtetas të huaj, me qëndrim të rregullt në Shqipëri dhe që kanë përfituar nga organet kompetente statusin si “punëtor emigrant” dhe/ose “azilkërkues”.

3. Parashikimet e pikave 1 dhe 2, të këtij neni, zbatohen vetëm për ato individë/familje që kanë të ardhura të pamjaftueshme ose që nuk kanë fare të ardhura, sipas përcaktimeve të nenit 3 të këtij ligji.

4. Të drejtën për të përfituar nga programi i banesave sociale të specializuara e kanë edhe të miturit nën moshën 18 vjeç, pas lirimit ose përfundimit të programit të masës alternative të shmangies, në rastin kur bazuar në një vendim gjyqësor ose një akt administrativ, mbeten të pastrehë, për arsye se nuk duhet të jetojnë me prindërit, kujdestarin ligjor ose me familjen e tyre.

Neni 14

Rregulla të përgjithshme për aplikimin në programet sociale të strehimit

1. Përfshirja në programet sociale të strehimit bëhet nëpërmjet aplikimit në zyrën përkatëse të njësisë së vetëqeverisjes vendore të vendbanimit/ vendqëndrimit të aplikantit.

2. Individit/familja pa të ardhura, me të ardhura shumë të ulëta ose të ulëta, që aplikon, paraqet vetëm kërkesën për programin social të strehimit, sipas formatit të miratuar nga njësia e vetëqeverisjes vendore. Njësia e vetëqeverisjes vendore plotëson dosjen me të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, i cili sigurohet me shpenzimet e vetë njësisë së vetëqeverisjes vendore për këta aplikantë.

3. Dokumentacioni për të përfituar strehim, sipas çdo programi, afatet dhe procedurat përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 15

Rregulla të përzgjedhjes përmes sistemit të pikëzimit

1. Përzgjedhja e subjekteve dhe familjeve përfituese bëhet nëpërmjet një sistemi pikëzimi, i cili miratohet dhe publikohet për çdo program nga njësia e vetëqeverisjes vendore, bazuar në parimet e parashikuara në këtë ligj, si dhe kriteret e bëra publike përpara fillimit të procesit të aplikimit.

2. Në përzgjedhjen e subjekteve përfituese me anë të sistemit të pikëzimit përfshihen individë/familje, të cilët përmbushin nivelin e të ardhurave të parashikuara sipas çdo programi.

3. Njësitë e vetëqeverisjes vendore hartojnë, miratojnë dhe publikojnë sistemin e pikëzimit, për çdo vit, të specifikuar për çdo njësi të vetëqeverisjes vendore dhe për çdo program që zbatohet në ato, bazuar në kriteret e përcaktuara në këtë ligj.

4. Kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore duhet të sigurojë listat e përfituesve brenda një afati dymujor, nga data e njoftimit nga ana e subjektit publik ose privat që ofron dhe realizon një nga programet sociale të strehimit, kur ky subjekt nuk është vetë njësia e vetëqeverisjes vendore. Marrëdhënia e njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe subjektit që financon projektin përcaktohet me marrëveshje të posaçme.

5. Hartimi i listës së përfituesve kryhet nga zyra përgjegjëse ose struktura e ngarkuar nga kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore. Lista e përfituesve dhe dokumentacioni përkatës vlerësohet nga komisioni i strehimit dhe miratohet nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore.

Neni 16

Kriteret e përzgjedhjes së përfituesve

Njësia e vetëqeverisjes vendore, në përzgjedhjen e individëve/familjeve përfituese, për hartimin dhe miratimin e sistemit të pikëzimit bazohet në kriteret e mëposhtme:

- 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 shembjeje;
 - iii) banojnë në banesa të mbipopulluara, sipas përcaktimeve dhe normave në fuqi;
 - iv) kanë mbetur ose rrezikojnë të mbeten të pastreha, si rezultat i fatkeqësive natyrore;
 - v) familjet ose individët që humbasin banesën e tyre, si pasojë e zhvendosjes ose zbatimit të një vendimi gjyqësor;
 - vi) banojnë në banesa që prishen ose përjashtohen nga procesi i legalizimit, si rezultat i investimeve publike.
- b) Kushtet familjare, në bazë të të cilave përcaktohen me përparësi:
- i) familjet njëprindërore që kanë në ngarkim fëmijë, ku përfshihen edhe vajzat nëna;
 - ii) të moshuarit, që kanë mbushur moshën e pensionit dhe që nuk përzgjidhen për t'u strehuar në institucionet publike të përkujdesjes shoqërore;
 - iii) familjet me më shumë se katër fëmijë;
 - iv) bashkëshortët, moshën e përgjithshme e përbashkët e të cilëve arrijnë deri në 60 vjeç.
- c) Kushtet sociale, në bazë të të cilave përcaktohen me përparësi:
- i) personat me aftësi të kufizuara, në përputhje me përcaktimet e bëra me vendim të Këshillit të Ministrave;
 - ii) individët me statusin e jetimit, që nga çasti i daljes nga qendrat e përkujdesjes shoqërore dhe deri në moshën 30 vjeç;
 - iii) familjet e mbetura të pastreha për shkak të lirimit të banesave ish-pronarëve;
 - iv) emigrantët e rikthyer, punëtorët emigrantë dhe azilkërkuesit;
 - v) familjet e policëve të rënë në detyrë;
 - vi) punonjësit e reparteve të ndërhyrjes së shpejtë (FNSH);
 - vii) punonjësit e reparatit RENEA;
 - viii) punonjësit e shërbimit të mbrojtjes nga zjarri dhe shpëtimin;
 - ix) viktimat e dhunës në familje;
 - x) viktimat e trafikimit/viktimat e mundshme të trafikimit;
 - xi) anëtarët e komunitetit rom;
 - xii) anëtarë të komunitetit egjiptian;
 - xiii) të miturit në konflikt me ligjin, sipas parashikimeve të Kodit të Drejtësisë Penale për të Mitur, pas ekzekutimit të dënimit;
 - xiv) vajzat nëna;
 - xv) individët që i përkasin komunitetit LGBTI, të cilët janë viktimat për shkak të orientimit seksual ose identitetit gjinor bazuar në vendimin e organit kompetent, sipas legjislacionit në fuqi për mbrojtjen nga diskriminimi që përcakton se si pasojë e diskriminimit individit nuk ka një strehim të përshtatshëm dhe që kanë të ardhura të pamjaftueshme ose që nuk kanë fare të ardhura, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 3 të këtij ligji.
- ç) Kushtet ekonomike, në bazë të të cilave përcaktohen familjet, sipas grupeve të të ardhurave, të përcaktuara në këtë ligj.

KREU IV PROGRAMI I BANESAVE SOCIALE ME QIRA

Neni 17

Kuptimi i programit të banesave sociale me qira (BSQ)

1. Programi i banesave sociale me qira është programi, me anë të të cilit jepen me qira banesat në pronësi publike nga fondi publik i banesave sociale, si dhe banesat që janë në pronësi të pronarit social.
2. Banestat sociale me qira përfshijnë:

- a) banesat sociale që ndërtohen ose blihen nga tregu i lirë, nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, me qëllim që të jepen me kontratë qiraje sociale;
- b) banesat ekzistuese në treg, në pronësi të pronarit social;
- c) objektet e dala jashtë funksionit, si rezultat i mbylljes së një veprimtarie, të cilat kanë kaluar në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore dhe, në përputhje me planin e përgjithshëm vendor, janë miratuar për t'u kaluar në fond banesash sociale me qira, që subvencionohen.

Neni 18

Fondi publik i banesave sociale

1. Fondi publik i banesave sociale është në pronësi të pushtetit vendor ose qendror dhe krijohet nga fonde të pushtetit vendor dhe/ose qendror, të subjekteve private fitimprurëse ose jofitimprurëse, donacione, si dhe:

- a) ndërtime të reja;
- b) blerje të banesave në treg të lirë ose pas ankandit të parë të banesave që shiten sipas parashikimeve të nenit 557 të Kodit të Procedurës Civile. Në rastet e blerjes së banesave pas ankandit të parë, në kontratën e shitjes parashikohet marrëveshja kufizuese që ndalon tjetërsimin e pasurisë ose ndryshimin e destinacionit të saj për përdorim si banesë sociale për të paktën 10 vjet nga data e blerjes;
- c) përshtatje të objekteve të dala jashtë funksionit;
- ç) kalimi i pronësisë mbi pronat e konfiskuara, si pasuri të vëna me aktivitet të paligjshëm.

2. Rastet dhe mënyra e bashkëpunimit ndërmjet pushtetit qendror dhe njërive të vetëqeverisjes vendore për krijimin ose shtimin e fondit publik të banesave sociale përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Çdo njësi e vetëqeverisjes vendore, në territorin nën juridiksionin e saj, në përputhje edhe me planet vendore, duhet të parashikojë sipërfaqen e truallit për ndërtimin e një numri të mjaftueshëm banesash sociale, bazuar në nevojat për strehim.

Neni 19

Kontributi i sektorit privat në krijimin e fondit publik

1. Çdo subjekt privat që, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, aplikon për leje zhvillimi dhe ndërtimi për ndërtime me sipërfaqe ndërtimore banimi mbi 2 000 metra katrorë, siguron kalimin pa shpërblim të të paktën 3 për qind të sipërfaqes funksionale, me kushtet e një strehimi të përshtatshëm, në favor të fondit publik të banesave sociale. Kjo sipërfaqe, në rast pamundësie për t'u dhënë në sipërfaqen ndërtimore të banimit që ndërtohet, mund të jepet në një sipërfaqe tjetër ndërtimore banimi. Kontrata që nënshkruhet mes palëve për kalimin e sipërfaqes ndërtimore në favor të fondit publik të banesave sociale, regjistrohet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

2. Nëse një subjekt që aplikon për leje zhvillimore për ndërtim banese, për efekt përfitimi, kërkon rritje të intensitetit të ndërtimit, në përputhje me standardet e miratuara në planin vendor dhe vetëm atëherë kur bashkia ka miratuar një plan vendor, atij mund t'i akordohet shtesa në intensitet përkundrejt përfitimit të një sipërfaqeje ndërtimi në favor të bashkisë, për strehim social, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

Neni 20

Përcaktimi i kufijve të të ardhurave të individëve/familjeve që përfitojnë nga banesat sociale me qira

1. Nga fondi i banesave sociale me qira, jo më pak se 80 për qind e familjeve që përzgjidhen të trajtohen në banesa sociale me qira duhet të kenë të ardhura nga 0 deri 100 për qind të të ardhurave mesatare familjare

të njësisë së vetëqeverisjes vendore përkatëse.

2. Pjesa tjetër, jo më shumë se 20 për qind e familjeve mund të përzgjidhet brenda intervalit 100–120 për qind të nivelit të të ardhurave mesatare.

Neni 21

Blerja e banesave sociale në treg

1. Blerja e banesave sociale në treg, që i shtohen fondit të banesave sociale me qira, si rregull, realizohet në ato raste kur ndërtimi i banesave të reja kushton më shumë sesa vlera e banesave në treg.

2. Banesa sociale mund të blihet nga tregu, përjashtimisht, kur vlera e banesës në treg është më e lartë se kostoja e ndërtimit, vetëm kur:

a) vërtetohen kushte emergjente për strehim;

b) njësia e vetëqeverisjes vendore nuk disponon truall për ndërtim banesash të reja.

3. Kushtet, normat dhe standardet që duhet të plotësojnë banesat sociale me qira dhe procedura e blerjes së tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 22

Pronësia e banesave sociale me qira

1. Banesat sociale me qira regjistrohen në pronësi të subjektit që e ka financuar.

2. Kur banesat sociale me qira financohen tërësisht nga buxheti i shtetit ose bashkërisht nga buxheti i shtetit dhe nga buxheti i njësisë së vetëqeverisjes vendore, ato regjistrohen në zyrën vendore të regjistrimit të pronave, në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose të institucionit publik të parashikuar në nenin 72, shkronja “g”, me shënimin përkatës për marrëveshjen kufizuese që ndalon tjetërsimin e pasurisë.

Neni 23

Statusi i pronarit social

1. Çdo subjekt publik, përveç njësisë së vetëqeverisjes vendore, si edhe çdo subjekt privat, që investon në banesa sociale me qira ose që disponon banesa për t’i dhënë me qira, për familjet në nevojë për strehim, regjistrohet pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore me statusin e “pronarit social” nëse plotëson kushtet dhe kriteret e këtij neni.

2. Njësia e vetëqeverisjes vendore, brenda muajit janar të çdo viti, publikon thirrjet për aplikimet për çdo subjekt të interesuar, i cili kërkon të regjistrohet si pronar social. Thirrja për aplikim përmban, veç të tjerave, kushtet për përfitimin e statusit “pronar social” dhe lehtësitë fiskale që miratohen nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore.

3. Struktura përkatëse e njësisë së vetëqeverisjes vendore, pasi verifikon kushtet e banesës dhe përshtatshmërinë e saj me normat e strehimit, përgatit raportin e vlerësimit dhe ia drejton për miratim titullarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Në rast vlerësimi negativ, njoftohet subjekti i interesuar.

4. Subjektit publik ose privat i jepet statusi “pronar social” kur:

a) banesa e tij plotëson kushtet teknike dhe normat e strehimit në fuqi, referuar raportit të strukturës së njësisë së vetëqeverisjes vendore;

b) qiraja me të cilën ofrohet banesa me qira nuk është më e lartë sesa qiraja mesatare në tregun e lirë;

c) nënshkruan një kontratë me njësinë e vetëqeverisjes vendore, ku bien dakord për mënyrën e menaxhimit të banesës së tij;

ç) nënshkruan deklaratën se nuk do të refuzojë qiramarrësin për arsye që përbëjnë diskriminim.

Neni 24

Marrëveshja ndërmjet pronarit social dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore

Pronari social dhe njësia e vetëqeverisjes vendore nënshkruajnë një marrëveshje. Kjo marrëveshje parashikon:

- a) afatin e marrëveshjes, që nuk mund të jetë më pak se 3 vjet;
- b) masën e qirasë mujore dhe mënyrën e shlyerjes së saj;
- c) mënyrën e administrimit të pronës dhe të marrëdhënieve me qiramarrësin.

Neni 25

Mbështetja e pronarit social

Pronari social mbështetet nëpërmjet financimeve për subvencionin e qirasë për familjet përfituese.

Neni 26

Administrimi dhe mirëmbajtja e banesave sociale me qira

1. Këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore përcakton mënyrën e administrimit dhe të mirëmbajtjes së fondit publik të banesave sociale me qira. Njësitë e vetëqeverisjes vendore mund të ngarkojnë strukturat përgjegjëse të tyre për të kryer funksionet menaxhuese për administrimin, në rastin kur kjo detyrë nuk i është ngarkuar një enti menaxhues.

2. Me administrim kuptohen të gjitha veprimet dhe vendimet që merren për pronën, ndër të tjera:

- a) mbledhja e qirasë;
- b) evidenca 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.

3. Me mirëmbajtje kuptohet tërësia e veprimeve dhe investimet e nevojshme për punime, ndreqje të nevojshme dhe riparime kapitale për përmirësimin e pronës.

4. Banesat sociale me qira, të cilat vihen në dispozicion të programit nga subjektet private, si pronarë socialë, administrohen dhe mirëmbahen në bazë të një kontrate që vetë këto subjekte lidhin me entet menaxhuese publike ose private. Një kopje e kësaj marrëveshjeje depozitohet pranë strukturës përkatëse të njësisë së vetëqeverisjes vendore që kujdeset për strehimin.

Neni 27

Enti menaxhues

1. Pronari social ka të drejtë të regjistrohet si ent menaxhues. Në rastin kur nuk regjistrohet si ent menaxhues dhe njësia e vetëqeverisjes vendore nuk kryen funksionet e entit menaxhues, atëherë pronari social dhe njësia e vetëqeverisjes vendore përzgjedhin një nga administratorët/shoqëritë administruese, të regjistruara në librin e bashkisë, sipas ligjit nr. 10 112, datë 9.4.2009, “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”.

2. Këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore miraton rregulloren për mënyrën e funksionimit të entit menaxhues, si dhe për kontrollin e mbikëqyrjen e këtij të fundit.

Neni 28

Kushtet e menaxhimit të banesave sociale me qira

Çdo subjekt që ka në pronësi dhe/ose administron banesa sociale me qira duhet të sigurohet që të

plotësohen:

- a) Kushtet dhe standardet e banimit, nëpërmjet:
 - i) plotësimin të kushteve të përshtatshme të banimit, në përputhje me standardet e ndërtimit;
 - ii) mirëmbajtjes së banesave, në mënyrë të tillë që të sigurojë, së paku, standardet, në bazë të të cilave ajo është ndërtuar ose blerë;
 - iii) plotësimin të të gjitha standardeve për sigurinë dhe kushtet higjieno-sanitare e shëndetësore të banesave.
- b) Kushtet e informimit dhe barazisë, nëpërmjet:
 - i) trajtimit të gjithë qiramarrësve në mënyrë të barabartë;
 - ii) informimit të duhur për qiramarrësit për llojin dhe standardin e shërbimeve që ata mund të presin nga enti menaxhues, si dhe çdo informacion tjetër që ka lidhje me menaxhimin e banesave;
 - iii) formave të qarta e të thjeshta për paraqitjen e ankesave dhe që sigurojnë zgjidhjen e shpejtë, të drejtë e të kujdesshme të tyre;
 - iv) mundësive të ndryshme për qiramarrësit që të angazhohen në menaxhimin e banesave të tyre;
 - v) formave dhe mënyrave që qiramarrësit të kontrollojnë e të sigurojnë zbatimin e standardeve të menaxhimit.
- c) Fqinjësia e mirë, nëpërmjet:
 - i) dhënies së informacionit të nevojshëm për qiramarrësit, për të drejtat dhe detyrimet e tyre për marrëdhëniet e fqinjësisë, respektimin e privatësisë, ruajtjen e qetësisë e të pastërtisë, shmangien e sjelljeve e të veprimeve ofenduese, keqdashëse dhe/ose kriminale;
 - ii) reagimit të menjëhershëm ndaj veprimeve që shqetësojnë ose vënë në rrezik shëndetin dhe sigurinë e banorëve.
- ç) Qëndrueshmëria dhe transparencja financiare, duke siguruar, ndër të tjera:
 - i) transparencën në përcaktimin e qirasë për çdo qiramarrës;
 - ii) mbledhjen e qirave në kohë dhe evidentimin e çdo shkeljeje të këtij afati;
 - iii) menaxhimin e rasteve të debitorëve, duke evidentuar shkaqet dhe duke propozuar zgjidhjet e duhura;
 - iv) auditin e brendshëm dhe kontrollin financiar nga strukturat përkatëse shtetërore dhe vendore.
- d) Mirëmbajtja e rrjeteve, sistemeve dhe pajisjeve, duke siguruar vendosjen në një vend të dukshëm të raportit vjetor të kontrollit të rrjeteve, sistemeve dhe pajisjeve, ku, sipas rastit, përfshihen:
 - i) sistemi i furnizimit me ujë të pijshëm dhe i largimit të ujërave të ndotura;
 - ii) sistemi dhe pajisjet elektrike;
 - iii) sistemi i përqendruar i furnizimit me gaz;
 - iv) pajisjet individuale të gazit, që përdoren nga qiramarrësit;
 - v) ashensori.
- dh) Lidhja e kontratës së qirasë, ku përcaktohet afati kohor, masa e qirasë dhe kushtet e shfrytëzimit të banesës, si dhe të drejtat e detyrimet që burojnë nga standardet e menaxhimit të banesave me qira, të përcaktuara në këtë nen.

Neni 29

Lidhja e kontratës së qirasë

1. Kontrata e qirasë lidhet ndërmjet pronarit ose përfaqësuesit të autorizuar prej tij dhe, sipas rastit, individit përfitues ose, në rastin e familjeve, prej bashkëshortëve ose bashkëjetuesve, në bazë të dispozitave të Kodit Civil.

2. Kontrata e qirasë lidhet me të drejtë ripërtëritje çdo vit, bazuar në dokumentimin zyrtar që vërteton të ardhurat e çdo individit të familjes.

3. Vërtetimi i të ardhurave, sipas rastit, merret nga qendra e punës ose personi juridik apo fizik që e ka punësuar, ose zyra përkatëse e ndihmës sociale pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore, apo Instituti i

Sigurimeve Shoqërore. Në rastin e individëve pa të ardhura apo me të ardhura të ulëta, shpenzimet për lidhjen e kontratës së qirasë përballohen nga njësia e vetëqeverisjes vendore.

4. Çdo pjesëtar madhor i familjes vetëdeklarohet të ardhurat e veta, sipas pikës 44, të nenit 2, të këtij ligji.

5. Nëse familja siguron një banesë tjetër, kryefamiljari 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 në dispozitat e kontratës.

6. Me lidhjen e kontratës, qiramarrësi është i detyruar të paguajë një paradhënie, në formë garancie, në vlerën e një qiraje mujore. Vlera e garancisë zbritet nga qiraja e muajit të fundit të afatit të qirasë, përveç rasteve kur ajo duhet të përdoret për riparimet e nevojshme të banesës, të diktuar nga dëmtimi i saj nga qiramarrësi ose përveç rasteve kur palët në kontratën e qirasë kanë parashikuar ndryshe. Për familjet pa të ardhura ose me të ardhura shumë të ulëta, paradhënia paguhet nga njësia e vetëqeverisjes vendore, e cila kryen subvencionimin e qirasë për këto kategori.

Neni 30

Përcaktimi i qirasë

1. Kur banesat sociale me qira financohen nga buxheti i shtetit ose buxheti i njësive të vetëqeverisjes vendore, ose kombinimi i të dyjave, masa e qirasë, e shprehur në lekë/m² sipërfaqe ndërtimi llogaritet nga struktura përkatëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore, brenda kufirit të përcaktuar në pikën 2 të këtij neni.

2. Masa e qirasë miratohet me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, sipas metodikës për llogaritjen, që miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Masa e qirasë vjetore nuk duhet të jetë më e madhe se 3 për qind e kostos së ndërtimit të banesës nga institucionet shtetërore, për banesat e reja, ose 3 për qind e vlerës së banesës së blerë në treg, përveç rastit të përcaktuar në pikën 5 të këtij neni.

4. Për objektet e dala jashtë funksionimit dhe ato të kthyer në fond banesash sociale me qira, sipas përcaktimit të pikës 2, të nenit 6, të këtij ligji, masa e qirasë përcaktohet nga këshillat e njësive të vetëqeverisjes vendore, sipas pikës 2, të këtij neni, bazuar në vlerën kapitale të transferuar dhe kostot e ndërhyrjes për përshtatjen e tyre.

5. Kur banesat sociale me qira financohen sipas përcaktimeve në shkronjat “b” e “c”, të nenit 69, të këtij ligji, masa e qirasë përcaktohet nga subjektet që e kanë financuar dhe njësia e vetëqeverisjes vendore dhe miratohet me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ku zbatohet projekti.

6. Masa e qirasë, e shprehur në lekë për metër katror, duhet të mbulojë kostot për administrim, mirëmbajtje, kosto operacionale dhe kosto të investimit ose të shlyerjes së borxhit. Niveli i qirasë sociale nuk duhet të jetë më i lartë se niveli mesatar i qirasë në tregun e lirë.

7. Këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore 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.

Neni 31

Zgjidhja e kontratës së qirasë nga qiradhënësi para afatit

1. Kontrata e qiramarrjes zgjidhet nga qiradhënësi, në mënyrë të njëanshme, para përfundimit të afatit të kontratës, nëse:

- 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 justifikuar, nuk ka paguar qiranë për 3 muaj rresht;
- d) të ardhurat e qiramarrësit tejkalojnë ato të përcaktuara në pikën 1, të nenit 19, të këtij ligji.

2. Qiradhënësi duhet të njoftojë me shkrim qiramarrësin para zgjidhjes së kontratës, sipas kushteve dhe në adresën e përcaktuar në kontratën e qirasë.

3. Pas zgjidhjes së kontratës, qiramarrësi është i detyruar të bëjë lirim të banesës dhe t'ia dorëzojë pronarit në gjendjen dhe me inventarin që e ka marrë në dorëzim.

4. Në rast se qiramarrësi nuk përmbush detyrimet sipas shkronjës “ç”, pikës 1, të këtij neni, për shkaqe të tilla si: shpenzime të arsyeshme shëndetësore, papunësi e menjëhershme ose humbje e një pjesëtari të familjes, që siguronte të ardhurat dhe këto arsye nuk ndryshojnë me kalimin e tre muajve, qiramarrësi kalon në një nga programet e tjera të strehimit social. Detyrimet e pashlyera për tre muajt e fundit mbulohen nga njësi e vetëqeverisjes vendore.

Neni 32

Zgjidhja e kontratës së qirasë nga qiramarrësi para afatit

1. Qiramarrësi duhet të njoftojë me shkrim pronarin e banesës për zgjidhjen e kontratës përpara afatit, brenda 3 muajve para zgjidhjes së saj, në adresën e përcaktuar në kontratën e qirasë. Pronari, nëpërmjet entit menaxhues, bën verifikimin e kushteve të banesës. Në rastet kur vërehen dëmtime të banesës dhe/ose pajisjeve që janë në pronësi të pronarit të BSQ-së, pronari mund të mbajë garancinë për kundërvlerën e dëmtimeve.

2. Në rastin e zgjidhjes së kontratës së qirasë para afatit, me kërkesën e qiramarrësit, garancia e paguar si paradhënie kthehet, me përjashtim të rastit kur qiramarrësi nuk ka përmbushur detyrimet sipas kontratës.

KREU V

SUBVENCIONI I QIRASË

Neni 33

Masa e subvencionit të qirasë

1. Subvencionimi i qirasë është një instrument i programit të banesave sociale me qira, që ndihmon individët/familjet, të cilët me të ardhurat e tyre nuk përballojnë pagesën e qirasë sociale ose të qirasë reale.

2. Masa e subvencionit është në varësi të nivelit të të ardhurave të familjes. Subvencionimi mund të mbulojë deri në 100 për qind të qirasë sociale, për familjet që trajtohen me ndihmë ekonomike dhe ato që janë në kushtet e përfitimit të ndihmës ekonomike, pavarësisht nëse nuk e kanë përfituar atë, dhe që strehohen në banesa sociale me qira.

Neni 34

Rregullat e përgjithshme mbi subvencionimin e qirasë

1. Subvencionimi i qirasë si rregull kryhet nga të ardhurat e njësisë së vetëqeverisjes vendore. Subvencionimi i qirasë mund të bëhet edhe nga pushteti qendror, sipas parashikimeve të pikës 3, të nenit 35, të këtij ligji.

2. Aplikimi i individit/familjes për të përfituar nga subvencionimi i qirasë do të bëhet pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore. Lista e përfituesve për subvencionimin e qirasë miratohet nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore ku ndërtohet banesa. Kur subvencionimi i qirasë financohet pjesërisht ose plotësisht nga qeverisja qendrore, lista e përfituesve, e miratuar nga bashkia, i përcillet ministrisë përgjegjëse për strehimin, e shoqëruar me kërkesën për financim.

3. Përparësi në subvencionimin e qirasë sipas sistemit të pikëzimit kanë, por pa u kufizuar në to, kategoritë e mëposhtme:

- a) individët me statusin e jetimit;
- b) personat me aftësi të kufizuara;

- c) të moshuarit;
 - ç) invalidët e punës;
 - d) familjet e policëve të rënë në detyrë;
 - dh) emigrantët e rikthyer;
 - e) punëtori emigrant;
 - ë) azilkërkuessit;
 - f) familjet e komunitetit rom;
 - g) familjet e komunitetit egjiptian;
 - gj) Viktimat e dhunës në familje;
 - h) viktimat e trafikimit/viktimat e mundshme të trafikimit;
 - i) prindërit e vetëm, që kanë në ngarkim fëmijë;
 - j) individët që i përkasin komunitetit LGBTI, të cilët janë viktimat për shkak të orientimit seksual ose identitetit gjinor, bazuar në vendimin e organit kompetent, sipas legjislacionit në fuqi për mbrojtjen nga diskriminimi që përcakton se si pasojë e diskriminimit individit nuk ka një strehim të përshtatshëm dhe që kanë të ardhura të pamjaftueshme ose që nuk kanë fare të ardhura, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 3 të këtij ligji;
 - k) të miturit, 14–18 vjeç, dhe të rinjtë, 18–21 vjeç, në konflikt me ligjin, kur dalin në lirim pas kryerjes së dënimit, kur kanë nevojë për banesë, sepse duhet të jetojnë larg familjeve, për shkak të rehabilitimit të tyre më të mirë në shoqëri;
 - l) vajzat nëna, pas daljes nga programi i banesave sociale të specializuara;
 - ll) familjet me statusin e qiramarrësit në banesa ish-pronë private, sipas aktit normativ nr. 3, datë 1.3.2012.
- Radha e përparësisë së këtyre kategorive përcaktohet me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

Neni 35

Administrimi i kërkesave për planifikimin e fondeve nga buxheti i shtetit për subvencionimin e qirasë

1. Brenda muajit nëntor të çdo viti rishikohen nga njësitë e vetëqeverisjes vendore aplikimet dhe dokumentacioni i nevojshëm, i përditësuar, për risubvencionim për vitin pasardhës nga përfituesit ekzistues dhe i përcillen ministrisë përgjegjëse për strehimin.
2. Kërkesat e aplikuesve të rinj, për përfitimin e subvencionimit, mund të paraqiten në çdo kohë gjatë vitit, por jo më vonë se muaji nëntor për vitin pasardhës.
3. Rregullat për administrimin e kërkesave të njësisë së vetëqeverisjes vendore për fonde nga buxheti i shtetit mbi subvencionimin e qirasë ose uzufuktit, mënyrën e financimit të subvencionit, monitorimin dhe bashkëpunimin ndërmjet njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe ministrisë përgjegjëse për strehimin përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 36

Subvencionimi i qirasë për banesat në pronësi të pronarit social

1. Subvencionimi i qirasë për banesat bëhet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, me miratimin e këshillave të njësisë së vetëqeverisjes vendore të veta, kur nuk kanë fond të lirë banesash sociale me qira, si rregull kur:
 - a) nuk zotërojnë fonde për investime të reja ose blerje banesash në treg;
 - b) ndërtimi ose blerja e banesave nga tregu është më i kushtueshëm sesa subvencionimi i qirave;
 - c) familja është në kushtet e emergjencës për strehim dhe kur nuk përfiton nga një program tjetër.

2. Bëjnë përjashtim nga kushtet e parashikuara në pikën 1, të këtij neni, rastet kur njësitë e vetëqeverisjes vendore konstatojnë se:

a) 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;

b) banesa sociale me qira është siguruar me financim nga persona juridikë privatë dhe qiraja është sipas pikës 5, të nenit 30, të këtij ligji.

Neni 37

Administrimi i subvencionit të qirasë në pronësi të pronarit social

1. Subvencioni paguhet drejtpërdrejt në llogari të pronarit, ndërsa qiramarrësi përfiton vetëm të drejtën për të përdorur banesën me qira.

Subvencioni i qirasë jepet me miratimin e këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, në përputhje me buxhetin që jepet çdo vit për subvencionimin e qirave, sipas nenit 33, të këtij ligji, dhe bazuar në kriteret që duhet të plotësojë familja për të përfituar subvencionimin e qirasë sipas këtij ligji.

2. Kriteret e dhënies së subvencionit të qirasë për kategori të përcaktuara në pikën 3, të nenit 34, të këtij ligji, nëpërmjet buxhetit të shtetit, dhe mënyra e llogaritjes së subvencionit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 38

Përcaktimi i vlerës së subvencionit të qirasë në tregun e lirë

1. Vlera e subvencionit të qirasë mund të jetë deri në 100 për qind e vlerës së qirasë mesatare të banesave në tregun e lirë për njësinë e vetëqeverisjes vendore ku jepet ky subvencion. Vlera maksimale e subvencionit të qirasë përcaktohet çdo vit, bazuar në të dhënat e vitit të mëparshëm, dhe miratohet me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

2. Pagesa që duhet të bëjë familja për diferencën ndërmjet qirasë së tregut dhe vlerës së subvencionimit të qirasë nuk duhet t'i kalojë 25 për qind të të ardhurave të familjes.

3. Mënyra e llogaritjes së vlerës së subvencionimit të qirasë në tregun e lirë përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 39

Procedura e subvencionit të qirasë së banesave në pronësi të pronarit social

1. Brenda një muaji nga data e miratimit nga komisioni i strehimit të njësisë së vetëqeverisjes vendore të listës së individëve/familjeve që përfitojnë nga subvencionimi i qirasë së banesave në treg të lirë, subjekti përfitues depoziton pranë komisionit të strehimit kontratat e qirasë të lidhura ndërmjet tij dhe pronarit social.

2. Në rastet kur subjekti përfitues nuk e depoziton kontratën brenda afatit 1-mujor, komisioni shtyn afatin me 30 ditë. Nëse edhe pas këtij afati shtesë subjekti përfitues nuk depoziton kontratën, ai humbet të drejtën për të vijuar procedurën. Subjekti ka të drejtë të aplikojë përsëri në përputhje me procedurat e parashikuara në këtë ligj.

3. Pas depozitimit të kontratave të qirave të subjekteve përfituese, komisioni i strehimit i përcjell këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore listën dhe kontratat e qirasë, me qëllim që ai të vendosë miratimin e vlerave konkrete të subvencionit të qirasë për çdo përfitues. Mbledhja e këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore zhvillohet jo më vonë se një muaj nga data kur mbërrijnë listat e miratuara nga komisioni i strehimit.

4. Subvencioni i qirasë do t'i jepet përfituesit që nga data e lidhjes së kontratës, pavarësisht nga data e miratimit të vlerës së subvencionit për përfituesin konkret.

5. Subvencioni i qirasë rinovohet çdo vit, sipas kontratës së qirasë dhe të ardhurave të deklaruara të familjes, sipas përcaktimeve në pikat 1, 2, 3 dhe 4, të nenit 29, të këtij ligji.

6. Subvencioni i qirasë e humbet vlefshmërinë kur kontrata zgjidhet sipas përcaktimit të nenit 32 të këtij ligji.

KREU VI PROGRAMI PËR PËRSHTATJEN E PËRMIRËSIMIN E KUSHTEVE TË OBJEKTEVE DHE BANESAVE

Neni 40

Kuptimi dhe qëllimi

1. Programi për përshtatjen e objekteve, pronë shtetërore, nënkupton ndihmën që u jepet, me grante konkurruese, njërive të vetëqeverisjes vendore nga buxheti i shtetit, për t'i kthyer ato në banesa, me qëllim strehimin. Procesi i kthimit të këtyre objekteve në fond banese miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Programi për përmirësimin e kushteve të banesave ekzistuese private ose pronë shtetërore nënkupton ndihmën që u jepet, me grante konkurruese, njërive të vetëqeverisjes vendore nga buxheti i shtetit për këtë qëllim.

3. Me përmirësim të kushteve të banesave ekzistuese dhe, nëse është e nevojshme, deri në ndërtim të ri, kuptohet tërësia e punimeve që duhet të kryhen, me qëllim që banesa të shndërrohet në një strehim të përshtatshëm, sipas kushteve të parashikuara në nenin 4 të këtij ligji.

Neni 41

Objektet/banesat që trajtohen nga programi i përmirësimit të kushteve

1. Objektet dhe banesat, që trajtohen nga programi i përmirësimit të kushteve ose i përmirësimit të kushteve deri në ndërtim të ri, janë:

- a) objektet/banesat në rrezik shembjeje;
- b) objektet/banesat e amortizuara, që kanë nevojë për ndërhyrje dhe përmirësime të domosdoshme.

2. Administrimi i kërkesave dhe identifikimi i ndërhyrjeve për përmirësimin e kushteve të objekteve/banesave ekzistuese duhet të bëhet nga struktura përkatëse e njësisë së vetëqeverisjes vendore.

Neni 42

Instrumentet e programit të kushteve të objekteve dhe banesave ekzistuese

1. Programi për përmirësimin e kushteve të objekteve dhe banesave ekzistuese realizohet nëpërmjet grantit konkurrues për:

- a) përmirësimin e kushteve të banimit e jetesës, deri në ndërtim të ri, për banesat në rrezik shembjeje;
- b) përmirësimin e kushteve të banimit në banesat e amortizuara;
- c) rregullimin e banesave individuale ose strukturave, të cilat nuk klasifikohen si banesë, nga vetë familjet që nuk sigurojnë të ardhurat e nevojshme për ta kryer vetë përmirësimin.

2. Kriteret dhe procedurat e përfitimit dhe dhënies së granteve konkurruese përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 43

Përfituesit nga programi i përmirësimit të kushteve të banimit

1. Nga programi i përmirësimit të kushteve të banimit, si dhe përmirësimit deri në ndërtim të ri përfitojnë familjet/individët, të cilëve u mungon një strehim i përshtatshëm.

2. Përparësi në trajtimin me këtë program kanë:
- a) personat me aftësi të kufizuara;
 - b) individët me statusin e jetimit;
 - c) familjet e policëve të rënë në detyrë;
 - ç) të moshuarit;
 - d) komuniteti rom;
 - dh) komuniteti egjiptian;
 - e) komunitetet e zonave rurale;
 - ë) prindërit e vetëm;
 - f) viktimat të trafikimit /viktimat të mundshme të trafikimit;
 - g) viktimat të dhunës në familje.

KREU VII
PROGRAMI I BANESAVE ME KOSTO TË ULËT (BKU)

Neni 44

Kuptimi i banesave me kosto të ulët

1. Banesë me kosto të ulët (BKU) konsiderohet banesa që plotëson të gjitha kushtet teknike, standardet e ndërtimit dhe normat e strehimit në fuqi, që është e paracaktuar për t'u disponuar në pronësi nga përfituesi, nëpërmjet formave të ndryshme të lehtësimit nga institucionet shtetërore.

2. Banesat me kosto të ulët që sigurohen nëpërmjet ndërtimit, në njësitë e vetëqeverisjes vendore, ku vlerat e tregut janë me të larta se kostojat e ndërtimit, shiten me çmim nën vlerën e tregut, por jo nën vlerën e kostos së ndërtimit.

3. Në rastet kur vlera e banesës në tregun e lirë është më e ulët se kostojat e ndërtimit, këto banesa blihen dhe përfshihen në programin e BKU-së, nëse plotësojnë kushtet e përcaktuara në pikën 1 të këtij neni.

Neni 45

Format e sigurimit dhe burimet e financimit

1. Banesat me kosto të ulët sigurohen nga subjekte publike ose private, nëpërmjet ndërtimit ose blerjes nga tregu.

2. Banesat me kosto të ulët mund të financohen me fondet e buxhetit të shtetit, me fondet e njësisë së vetëqeverisjes vendore, fondet e institucioneve publike, nëpërmjet donacioneve e kredive dhe nëpërmjet nxitjes së nismës private. Forma dhe procedurat e nxitjes së nismës private dhe të bashkëpunimit me sektorin privat rregullohen sipas përcaktimeve të ligjit nr. 125/2013, "Për koncesionet dhe partneritetin publik privat", të ndryshuar.

3. Normat dhe standardet e banesave me kosto të ulët, procedurat e blerjes nga tregu, 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 konkrete në varësi të nivelit të të ardhurave të tyre, miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Për lehtësimin e blerjes së BKU-së nga përfituesi përdoren instrumentet financiare të mëposhtme:

- a) granti i menjëhershëm; dhe/ose
- b) subvencionin i interesave të kredive.

Neni 46

Granti i menjëhershëm për banesat me kosto të ulët

1. Përfitojnë grant të menjëhershëm familjet të cilat kanë në përbërje:

- a) një person me aftësi të kufizuara, në përputhje me përcaktimet e bëra në nënndarjen "i", të shkronjës

“c”, të nenit 16, të këtij ligji, për këto kategori;

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

c) kryefamiljarin e vetëm, në rastin kur ka në ngarkim fëmijë nën moshën 18 vjeç;

ç) familjet e komunitetit rom dhe egjiptian.

2. Shuma e grantit të menjëhershëm, që përfiton individi, është në masën 10 për qind të çmimit të shitjes së banesës me kosto të ulët.

3. Granti i menjëhershëm për kategoritë e përcaktuara në pikën 1, të këtij neni, akordohet nga buxheti i shtetit, sipas procedurave, kriterëve dhe përparësive që miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 47

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 marrëveshje me ministrinë përgjegjëse për strehimin, ministrinë përgjegjëse për financën ose me njësinë e vetëqeverisjes vendore.

2. Financimi nga buxheti i shtetit dhe/ose i njësisë të vetëqeverisjes vendore jepet në formën e subvencionimit të interesave të kredisë për ato familje, të cilat me të ardhurat e tyre nuk përballojnë dot pagesat e kredisë për blerjen e një banese me vlerë jo më të madhe se mesatarja e vlerave të tregut në atë njësi të vetëqeverisjes vendore dhe me sipërfaqe jo më të madhe se normat e strehimit. Masa e subvencionit të interesave të kredisë dhe procedurat e dhënies së saj përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Kushtet e dhënies së kredisë për familjet përfituese përcaktohen me marrëveshje të përbashkët të institucionit financiar dhe ministrit përgjegjës për strehimin ose, sipas rastit, të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe institucionit që jep e menaxhon kredinë.

4. 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, ose kur kësti i kredisë edhe pas subvencionit të interesave të kredisë është i papërballueshëm, sipas kuptimit të nenit 3, të këtij ligji, familja përzgjidhet për t'u trajtuar në njërin nga programet e tjera sociale të strehimit.

Neni 48

Përfituesit nga programi i banesave me kosto të ulët

1. Përfitojnë nga programi i banesave me kosto të ulët familjet me të ardhura mujore jo më të larta se të ardhurat mesatare të njësisë së vetëqeverisjes vendore përkatëse, sipas përcaktimit të nenit 2, pika 45, shkronja “a”, e këtij ligji, të cilat, në kohën e paraqitjes së kërkesës pranë strukturës përkatëse të njësisë së vetëqeverisjes vendore:

a) vërtetojnë se nuk kanë banesë ose nuk kanë kryer asnjë transaksion për tjetërsimin e pronësisë, të paktën në 5 vitet e fundit, përveç rastit kur pronësia mbi to ka humbur për shkak të një fatkeqësie (vdekje apo sëmundje e rëndë) ose force madhore;

b) zotërojnë sipërfaqe banimi nën normat e strehimit;

c) janë të zhvendosura nga banesat, sipas parashikimeve në nenin 6 të këtij ligji.

2. Kur përfitues është një familje që ka siguruar banesë nëpërmjet programeve sociale nga procesi i privatizimit ose nëpërmjet blerjes në tregun e lirë dhe sipërfaqja e banimit është nën normat e strehimit, bëhet shkëmbimi i banesës nën normë për të marrë një banesë në normat e nevojshme të strehimit, duke u llogaritur diferenca ndërmjet vlerës së banesës ekzistuese me vlerën e banesës me kosto të ulët që merr. Banesa ekzistuese nën normë bëhet pjesë e fondit publik të banesave dhe vihet në dispozicion të programit të banesave me kosto të ulët.

3. Normat e strehimit, sipas shkronjës “b”, të pikës 1, të këtij neni, edhe procedura e shkëmbimit të

banesës me kosto të ulët, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

4. Administrimi i kërkesave për këto banesa bëhet nga strukturat përkatëse të njësive të vetëqeverisjes vendore.

Neni 49

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 individ tjetër ose 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 kredinë, duke u bërë pronare e saj, në rast tjetërsimi të banesës humbet të drejtën për të përfituar nga programet e strehimit për një periudhë 10-vjeçare, me përjashtim kur e tjetërson banesën për arsye madhore, si vdekje apo sëmundje e rëndë.

3. Nëse, për arsye madhore, si vdekje apo sëmundje e rëndë, familja që ka përfituar banesë me kosto të ulët e tjetërson atë, i lind e drejta për të aplikuar në një nga programet e strehimit.

KREU VIII

PROGRAMI PËR ZHVILLIMIN E ZONËS ME QËLLIM STREHIMI

Neni 50

Programi për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin

1. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, në bazë të përcaktimit të zonave të banimit, dokumenteve të planifikimit qendror e vendor, vlerësimit të nevojave për strehim social dhe kërkesave për ndërtim banesash sociale, planifikojnë sipërfaqet e nevojshme të truallit për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin.

2. Zhvillimi i zonës me qëllim strehimin bëhet për ndërtimin e banesave sociale, në bazë të dokumenteve të planifikimit qendror e vendor.

3. Zhvillimi i zonës me qëllim strehimin përfshin hartimin dhe miratimin e projektit të ndërtimit, deri në përfundimin e tij.

4. Zhvillimi i zonës, sipas pikës 3, të këtij neni, bëhet me investimet nga buxheti i shteti, buxheti i njësive të vetëqeverisjes vendore dhe/ose në bashkëpunim me sektorin privat, sipas legjislacionit në fuqi.

5. Programi i zhvillimit të zonës me qëllim strehimin realizohet në troje që janë pronë e shtetit ose private.

6. Zhvillimi i zonës me qëllim strehimin mund të zbatohet edhe në zonat:

a) me ndërtime të palegalizuara, që nuk mund të legalizohen;

b) me ndërtime të papërfunduara, të identifikuar si të tilla nga njësitë e vetëqeverisjes vendore;

c) e vjetra industriale, jofunksionale, të zëna nga individë të pastrehë, pa autorizime përkatëse për strehim.

7. Trualli i pajisur me infrastrukturë, pjesë e zhvillimit të një zone me qëllim strehimin, mund t'u ofrohet për ndërtim, pa shpërblim, nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, edhe familjeve përfituese që marrin përsipër të ndërtojnë banesën mbi të me shpenzimet e tyre, sipas kushteve dhe kritereve të parashikuara me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

Neni 51

Përfituesit nga programi për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin

1. Përparësi në përfitimin nga programi për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin kanë familjet/individët e pastrehë, të cilët, në zonën përkatëse, e kanë siguruar strehimin në:

a) ndërtime të palegalizuara, që nuk mund të legalizohen;

b) zonat e vjetra industriale, jofunksionale, të zëna nga individë të pastrehë, pa autorizime përkatëse për

strehim.

2. Kriteret për përfituesit nga programi për zhvillimin e zonës me qëllim strehimin, mënyra e sigurimit të strehimit të tyre gjatë periudhës së ndërtimit, forma e kalimit të pronësisë për kuota të përcaktuara për banesa sociale nga ndërtuesit ose pronarët, me qëllim strehimin e përfituesve që janë zhvendosur prej tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 52

Partneriteti publik-privat për ndërtime në zona të zhvilluara me qëllim strehimin

1. Ndërtimi i banesave në kuadrin e partneritetit publik-privat bazohet, por pa u kufizuar, në parimet e mëposhtme:

a) parimin e kthimit të investimit subjektit privat dhe një fitim të arsyeshëm për një periudhë kohore të caktuar;

b) alokimin e risqeve, sipas parimit se pala, e cila do të mbajë riskun, është ajo e cila është në pozitë më të mirë për të përballuar riskun dhe/ose për të minimizuar pasojat e tij;

c) vlerësimin e drejtë të përfitimit të njësisë së vetëqeverisjes vendore në favor të realizimit të programeve sociale të strehimit, nëpërmjet përcaktimit të vlerës më të mirë për para.

2. Marrëveshja për ndërtimin e banesave, që kryhet nga subjekte private, nëpërmjet partneritetit publik-privat, bazohet në një nga format e mëposhtme:

a) financimi i ndërtimit nga subjekti privat në truallin ose truallin e pajisur me infrastrukturë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, në këmbim të përfitimit nga njësia vendore të një përqindjeje të caktuar sipërfaqe ndërtimi, të përshtatur në apartamente, sipas normave të strehimit, si kundërvlerë e vlerës së truallit të pajisur me infrastrukturë. Vlera e truallit që do të shkëmbehet me sipërfaqe ndërtimi, vlerësohet me vlerat e tregut nga ekspertë të licencuar;

b) financimi i ndërtimit nga subjekti privat dhe shfrytëzimi si banesa sociale me qira për një periudhë kohe të përcaktuar në marrëveshje midis financuesit dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore. Në përfundim të afatit të marrëveshjes, çështjet mbi pronësinë e banesave sociale rregullohen në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi dhe të marrëveshjes së partneritetit publik-privat;

c) bashkëfinancim i ndërtimit nga subjekti privat dhe njësia e vetëqeverisjes vendore nga buxheti i vet dhe/ose me mbështetje të buxhetit të shtetit, përkundrejt përfitimit të një numri banesash sociale dhe ose me kosto të ulët.

3. Procedura e përzgjedhjes, mënyra e kontraktimit, forma dhe kushtet e përgjithshme të kontratës për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin, të cilat do të realizohen sipas formës së përcaktuar në pikën 2, shkronjat “a” dhe “c”, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

4. Për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin, të cilat do të realizohen sipas formës të përcaktuar në pikën 2, shkronja “b”, të këtij neni, kushtet e përgjithshme të marrëveshjes midis palës publike dhe asaj private, përcaktohen në përputhje me legjislacionin në fuqi për koncesionet /partneritetin publik privat. Referuar kësaj pike, projektet propozohen vetëm në formën e propozimeve të kërkuara.

Neni 53

Administrimi i programit të zhvillimit të zonës me qëllim strehimi

1. Ministria përgjegjëse për strehimin dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore bashkëpunojnë për përcaktimin e standardeve dhe të modaliteteve të realizimit të programit të zhvillimit të zonës me qëllim strehimin me pronarin e truallit, kur ofrohet nga privati.

2. Njësia e vetëqeverisjes vendore ka kompetencën për të rregulluar përdorimin e tokës në juridiksionin e saj, me qëllim zhvillimin e zonës, në përputhje me përcaktimet ligjore në fuqi, në

bashkëpunim me ministrinë përgjegjëse për strehimin.

KREU IX PROGRAMI I STREHËVE TË PËRKOHSHME

Neni 54

Strehët e përkohshme dhe rastet e përdorimit

1. Strehët e përkohshme janë objekte ose pajisje që montohen dhe çmontohen lehtë dhe që shërbejnë për strehim të përkohshëm. Me strehim të përkohshëm kuptohet strehimi për një afat deri në dy vjet. Menjëherë me strehimin në strehët e përkohshme, përfituesit e këtij programi duhet të aplikojnë në programet e tjera sociale të strehimit.

2. Strehët e përkohshme shërbejnë për strehimin e:

- a) refugjatëve;
- b) individëve që zhvendosen nga vendbanimi për shkak të fatkeqësive natyrore a njerëzore;
- c) individëve që zhvendosen për shkak të investimeve publike ose private dhe nuk përfitojnë kompensim, vetëm në ato raste kur njësia e vetëqeverisjes vendore dëshmon se nuk disponon asnjë alternativë tjetër strehimi në kuadër të programeve të tjera të strehimit social;
- ç) emigrantëve të rikthyer;
- d) personave të pastrehë, që banojnë në mjedise që nuk klasifikohen si vende për banim.

Neni 55

Kushtet që duhet të plotësojnë strehët e përkohshme

1. Strehët e përkohshme vendosen në vende të përshtatshme, të pastra e të sigurta nga përmytjet dhe rreziqe të tjera.

2. Strehët e përkohshme sigurojnë mbrojtjen e duhur nga kushtet atmosferike. Zonat në të cilat instalohen strehët e përkohshme duhet të jenë të pajisura me infrastrukturën e nevojshme, tualete dhe dushe.

3. Kushtet e tjera që duhet të plotësojnë strehët e përkohshme përcaktohen me udhëzim të ministrit përgjegjës për strehimin.

Neni 56

Burimet e financimit të strehëve të përkohshme

1. Strehët e përkohshme financohen me fondet e buxhetit të shtetit, me fondet e njësisë së vetëqeverisjes vendore, nëpërmjet donacioneve e kredive të institucioneve publike ose private, vendase apo të huaja.

2. Sigurimi i strehëve të përkohshme bëhet nga institucionet publike ose private, nëpërmjet ndërtimit, instalimit ose blerjes së objekteve apo pajisjeve.

Neni 57

Administrimi dhe mirëmbajtja e strehëve të përkohshme

1. Ndërtimi, instalimi dhe ngritja e strehëve të përkohshme sigurohen nën kujdesin dhe mbikëqyrjen e kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, në bashkëpunim me subjektet ose institucionet publike apo private që financojnë ngritjen e tyre.

2. Përcaktimi i institucioneve publike që administrojnë strehët, i kritereve, procedurave dhe kapaciteteve të mjaftueshme për të menaxhuar çështjet sociale, financiare e teknike bëhet me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Institucionet publike, të ngarkuara për administrimin e strehëve të përkohshme dhe mirëmbajtjen e tyre, mund të lidhin kontrata me subjekte publike ose subjekte private fitimprurëse ose jofitimprurëse.

4. Procedurat që lidhen me administrimin dhe mirëmbajtjen e strehëve të përkohshme, kompetencat e subjekteve përgjegjëse dhe bashkëpunimi ndërmjet tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

KREU X PROGRAMI I BANESAVE TË SPECIALIZUARA

Neni 58

Kuptimi dhe qëllimi

1. Banesat e specializuara janë banesat në të cilat njësitë e vetëqeverisjes vendore adresojnë një nevojë specifike strehimi, në të cilat përfshihen banesat për:

- a) të moshuarit dhe/ose personat me aftësi të kufizuara;
- b) viktimat e trafikimit/viktimat e mundshme të trafikimit;
- c) viktimat e dhunës në familje;
- ç) fëmijët, të cilët janë pa kujdes prindëror ose janë marrë në mbrojtje nga institucionet shtetërore dhe që përgatiten për të kaluar në jetën e pavarur, të miturit nga 14–18 vjeç ose të rinjtë nga 18–21 vjeç, pas lirimit ose kryerjes së programeve që lidhen me drejtësinë penale;
- d) vajzat nëna.

2. Kushtet dhe normat e projektimit të banesave të specializuara hartohen nga ministria përgjegjëse për strehimin, në bashkëpunim me ministritë e linjës, dhe miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 59

Banesat e specializuara për të moshuarit dhe/ose personat me aftësi të kufizuara

1. Banesat e specializuara sociale për të moshuarit dhe/ose personat me aftësi të kufizuara duhet të pajisen me infrastrukturën e nevojshme, të përshtatur dhe të aksesueshme për lehtësimin e sigurimin e marrjes së ndihmës së shpejtë mjekësore, si dhe të njoftimit, në raste emergjencash.

2. Banesat e specializuara për të moshuarit dhe/ose personat me aftësi të kufizuara jepen në uzufukt, me afat sa jetëgjatësia e përfituesve. Kur kjo kategori nuk ka të ardhura familjare /individuale, atëherë dhënia në uzufukt bëhet pa shpërblim.

3. Për banesat e kësaj kategorie parashikohen në katet e para mjedise të nevojshme për fizioterapi, shërbime mjekësore, shërbime sociale, si dhe mjedise të përbashkëta për jetë komunitare.

Neni 60

Banesat e specializuara për viktimat e trafikimit/viktimat e mundshme të trafikimit dhe viktimat e dhunës në familje

1. Banesat e specializuara për viktimat e trafikimit/viktimat e mundshme të trafikimit dhe viktimat e dhunës në familje pajisen me shërbimin e punonjësve të specializuar socialë dhe u garantohet mbrojtje nga punonjësit e Policisë së Shtetit në rastet e rrezikut për jetën dhe shëndetin.

2. Banesat e specializuara për viktimat e trafikimit/viktimat e mundshme të trafikimit dhe viktimat e dhunës në familje duhet të pajisen me infrastrukturën e nevojshme për njoftimin e policisë, në raste rreziqesh ose emergjencash.

3. Banesat e specializuara për viktimat e trafikimit/viktimat e mundshme të trafikimit dhe viktimat e dhunës në familje jepen me qira, duke iu nënshtruar respektimit të kushteve, të drejtave dhe detyrimeve që burojnë nga programi i banesave sociale me qira, i parashikuar në këtë ligj. Këto kategori përfitojnë nga programi i banesave të specializuara derisa t'u sigurohet përfitimi nga një prej programeve të tjera sociale

të strehimit.

Neni 61

Banesat e specializuara për të miturit 14–18 vjeç ose të rinjtë 18–21 vjeç, pas lirimit ose kryerjes së programeve rehabilituese

1. Banesat e specializuara për të miturit nga moshë 14 deri në 18 vjeç, pas lirimit ose kryerjes së programeve rehabilituese, përdoren në rastet kur nga organet kompetente vendoset se rikthimi i tyre në familje rrezikon kryerjen e së njëjtës vepre penale apo të një vepre tjetër penale.

2. Banesat e specializuara për të miturit, sipas pikës 1, të këtij neni, pajisen me shërbimin e kujdestarisë për përfaqësimin dhe mbrojtjen e interesave të tyre për arsimim, shëndetësi, mirërritje, punësim, me qëllim integrimin dhe rishoqërimin në komunitet.

3. Banesat e specializuara për të rinjtë nga 18–21 vjeç jepen me qira, në rastin kur këta nuk kanë banesë ose kur referohet nga shërbimet sociale dhe shërbimi i provës që të jetojnë veçmas nga familjet e tyre. Në rastin kur të rinjtë nuk janë në marrëdhënie pune, banesa jepet në huapërdorje derisa njësisia e vetëqeverisjes vendore të mund të sigurojë punësimin e tyre.

4. Në banesat e specializuara për të miturit dhe të rinjtë, të parashikuara nga ky nen, ofrohet shërbimi i psikologut ose punonjësit social, për të siguruar monitorimin e tyre, me qëllim integrimin dhe rishoqërimin në komunitet.

5. Banesat e specializuara sociale për të miturit (14–18 vjeç) dhe të rinjtë (18–21 vjeç) duhet të pajisen me infrastrukturën e nevojshme për njoftimin e policisë në raste rreziqesh ose emergjencash.

Neni 62

Banesat e specializuara për vajzat nëna

1. Banesat e specializuara për vajzat nëna sigurojnë sistemimin në to të vajzave nëna gjatë dhe pas shtatzënisë, derisa fëmija të arrijë moshën 5 vjeç, kur ato janë nëna të vetme, nuk kanë mundësi strehimi, për shkak të mospranimit të gjendjes së tyre nga ana e familjarëve të tyre dhe kur nuk kanë të ardhura të mjaftueshme për të siguruar strehimin.

2. Banesat e specializuara për vajzat nëna duhet të pajisen me shërbimin e nevojshëm shëndetësor, të specializuar për kujdesin dhe mbrojtjen e shëndetit të nënës e të fëmijës dhe infrastrukturën përkatëse, si dhe me shërbimin e psikologut e të punonjësit social.

3. Banesat e specializuara për vajzat nëna jepen në huapërdorje ose uzufrukt pa shpërblim, për një afat deri në 5 vjet, kur vajzat nëna nuk kanë të ardhura, ose me qira, për sa kohë janë të identifikuar si të tilla, duke iu nënshtruar respektimit të kushteve, të drejtave dhe detyrimeve që burojnë nga programi i banesave sociale me qira, të parashikuara në këtë ligj.

4. Njësitë e vetëqeverisjes vendore marrin masa për të ndërthurrur programin e banesave të specializuara edhe me programe për sigurimin e mirërritjes së fëmijës. Njësitë e vetëqeverisjes vendore duhet të kujdesen edhe për punësimin e vajzave nëna dhe sistemimin e fëmijëve të tyre në sistemin parashkollor publik.

5. Pasi fëmija arrin moshën 5 vjeç, vajzat nëna kalojnë nga programi i banesave të specializuara në një program tjetër social, që i përgjigjet gjendjes së tyre ekonomike dhe nivelit të të ardhurave që ato sigurojnë.

Neni 63

Mënyrat e financimit të programit të banesave të specializuara

1. Fondi i banesave të specializuara mund të sigurohet nëpërmjet investimit për ndërtim, blerjes në tregun e lirë ose marrjes me qira nga njësisia e vetëqeverisjes vendore.

2. Banesat e specializuara financohen me fondet e buxhetit të shtetit, të njësisive të vetëqeverisjes vendore ose me bashkëfinancim, nëpërmjet donacioneve e kredive të institucioneve publike apo private.

3. Të ardhurat e grumbulluara nga qiratë e banesave të specializuara shkojnë në favor të këtij programi, për mirëmbajtjen e tyre.

Neni 64

Administrimi dhe mirëmbajtja

1. Administrimi dhe mirëmbajtja e banesave të specializuara bëhen nga njësitë e vetëqeverisjes vendore.
2. Njësitë e vetëqeverisjes vendore mund të lidhin kontrata për mirëmbajtjen e banesave të specializuara me entet menaxhuese, si dhe me organizatat jofitimprurëse.
3. Mënyra e administrimit dhe e mirëmbajtjes përcaktohen me udhëzim të përbashkët të ministrisë përgjegjëse për strehimin dhe ministrisë përgjegjëse për çështjet sociale, veprimtaria e të cilave ndërthuret me kategoritë që përfshihen në këtë program dhe përfitojnë prej tij.

KREU XI

VERIFIKIMI I GJENDJES EKONOMIKE DHE SOCIALE TË FAMILJES

Neni 65

Mënyra e verifikimit

1. Mbështetja nga buxheti i shtetit dhe buxheti i njësisë së vetëqeverisjes vendore për përfituesit nga programet sociale të strehimit jepet pas verifikimit të gjendjes ekonomike e financiare të familjes..
2. Verifikimi i gjendjes ekonomike të familjes kryhet nga administratorët shoqërorë, në përputhje me kriteret dhe procedurat e parashikuara nga legjislacioni në fuqi për ndihmën dhe shërbimet shoqërore.

Neni 66

Ankimi

1. Pas verifikimit nga administratorët shoqërorë, strukturat përkatëse të njësisë së vetëqeverisjes vendore njoftojnë zyrtarisht familjen për rezultatet e verifikimit të gjendjes ekonomike.
2. Kundër vendimit të administratorëve shoqërorë individi/familja ka të drejtë të ankohet brenda 10 ditëve nga marrja dijeni e vendimit, pranë kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, duke kërkuar një rivlerësim të dytë. Vendimi i rivlerësimit merret nga kryetari dhe i njoftohet ankuesit.
3. Vendimi i rivlerësimit të kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore mund të ankimohet në gjykatën kompetente, në përputhje me afatet dhe procedurën e parashikuar nga legjislacioni në fuqi për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative.

KREU XII

FINANCIMI I PROGRAMEVE SOCIALE TË STREHIMIT

Neni 67

Burimet e financimit të programeve sociale të strehimit

Programet sociale të strehimit financohen nga:

- a) fondet buxhetore, që jepen çdo vit për programe strehimi nga ministria përgjegjëse për strehimin;
- b) fonde nga buxheti i njësisë së vetëqeverisjes vendore;
- c) kontribute dhe investime nga sektori privat ;
- ç) kontributet nga donatorë të ndryshëm, vendas ose të huaj;

Neni 68

Programet 5-vjeçare të strehimit

1. Strukturat përkatëse të njësisë së vetëqeverisjes vendore hartojnë programe 5-vjeçare strehimi për popullsinë nën juridiksionin e tyre, duke u mbështetur në analizën e nevojave për strehim dhe në përputhje me strategjinë e strehimit social, sipas parashikimeve të këtij ligji. Ky program miratohet nga këshillat e njësisë së vetëqeverisjes vendore.

2. Programet 5-vjeçare të strehimit përmbajnë:

a) burimet e financimit, që përfshijnë fonde nga buxheti i shtetit, fondet e siguruar nga vetë njësia e vetëqeverisjes vendore, 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 njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe mënyrën e ndikimit të tyre te njëra-tjetra;

ç) masën e rritjes së fondit publik të banesave, brenda një viti financiar, me ndërtesa që do të jepen me qira, uzufrukt ose huapërdorje, si dhe numrin dhe kategoritë e familjeve që do të përfitojnë banesa sociale me qira, uzufrukt ose huapërdorje;

d) numrin e familjeve që do të përfitojnë banesa me kosto të ulët dhe mënyrat e bashkëpunimit me sektorin privat;

dh) masën e subvencionimeve nga buxheti i shtetit dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore në ndihmë të përfituesve për shlyerjen e qirave ose interesave të kredive me kushte lehtësuese;

e) numrin dhe sipërfaqet e trojeve të pajisura me plan zhvillimi, 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;

ë) numrin e strehëve të përkohshme dhe të banesave të specializuara që do të ndërtohen ose do të vihen në dispozicion të përfituesve;

f) numrin e banesave ekzistuese ose të reja, që do të përfitojnë nga programi i granteve konkurruese për përmirësimin e kushteve të banimit;

g) numrin e banesave që do të përfitohen si rezultat i zbatimit të programit për zhvillimin e zonave me qëllim strehimit, për banesa sociale;

gj) numrin, vendndodhjen dhe profilin e familjeve që jetojnë në banesa që nuk mund të legalizohen dhe që preken nga investime publike ose private, sipas planeve rregulluese.

Neni 69

Kushtet për përfitimin e fondeve nga buxheti i shtetit

1. Njësia e vetëqeverisjes 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 vlerësuar nevojat për strehim;

b) ka ngritur strukturën përgjegjëse për menaxhimin e strehimit ose ka përcaktuar përgjegjësitë në një nga strukturat;

c) ka hartuar programin 5-vjeçar të strehimit;

ç) ka parashikuar zonat e ndërtimit të banesave në instrumentin vendor të planifikimit urban;

d) ka dërguar informacionin vjetor me të dhënat, sipas shkronjës “dh”, të pikës 2, të nenit 73, të këtij ligji.

2. Mënyra e aplikimit dhe kriteret për përfitimin e fondeve nga buxheti i shtetit miratohen me udhëzim të ministrit të linjës, që ka në dispozicion fondet.

Neni 70

Mënyra e planifikimit

Fondet e buxhetit të shtetit dhe të njësisë së vetëqeverisjes vendore, për çdo program, ndahen në:

- a) grante konkurruese për investime në ndërtim dhe/ose blerje trualli;
- b) kredi afatgjata për investime në ndërtim dhe/ose blerje trualli;
- c) subvencione për individë ose familje;
- ç) fond për asistencë teknike;
- d) fond për studime në fushën e projektimit e të ndërtimit për programe sociale strehimi.

KREU XIII

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

Neni 71

Këshilli Kombëtar për Strehimin

1. Këshilli Kombëtar për Strehimin (KKS) është organ këshillimor që ngrihet me urdhër të Kryeministrit, me propozim të ministrit përgjegjës për strehimin.

2. Këshilli Kombëtar për Strehimin kryesohet nga ministri përgjegjës për strehimin dhe në përbërje të tij ka 7 anëtarë, prej të cilëve 2 janë anëtarë të ministrisë përgjegjëse për strehimin, 1 anëtar nga ministria përgjegjëse për çështjet sociale, 1 anëtar nga ministria përgjegjëse për çështjet vendore, 1 anëtar përfaqësues nga grupet e interesit dhe shoqëria civile dhe 1 anëtar nga shoqatat përfaqësuese të vetëqeverisjes vendore.

3. Mandati i anëtarëve të Këshillit Kombëtar për Strehimin është 4 vjet, me të drejtë riemërimi.

4. Këshilli Kombëtar për Strehimin mbledhet, të paktën, dy herë në vit dhe në ushtrimin e detyrave të tij mbështetet nga sekretariati teknik pranë ministrisë përgjegjëse për strehimin.

5. Rregulla të hollësishme për organizimin, funksionimin, kriteret dhe procedurat e përzgjedhjes së anëtarëve të Këshillit Kombëtar të Strehimit, si dhe marrëdhëniet me institucionet e tjera shtetërore që veprojnë në këtë fushë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

6. Këshilli Kombëtar për Strehimin, në bashkëpunim me strukturat përkatëse të ministrisë përgjegjëse për strehimin, këshillon për:

a) linjat kryesore të ndërhyrjes në sektorin e strehimit, sipas objektivave të përcaktuar nga politika e strehimit dhe programet ekonomike kombëtare;

b) plotësimin e nevojave parësore për strehim;

c) kriteret e ndarjes së burimeve të financimit për programet sociale të strehimit, sipas këtij ligji;

ç) këshillon për programet kombëtare 5-vjeçare të strehimit dhe për rishikimin eventual të tyre. Programet kombëtare 5-vjeçare të strehimit miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 72

Funksionet e ministrisë përgjegjëse për çështjet e strehimit

Në zbatim të këtij ligji, ministria përgjegjëse për strehimin, nëpërmjet strukturës përkatëse:

a) harton strategjinë kombëtare 10-vjeçare të strehimit, e cila miratohet nga Këshilli i Ministrave;

b) përditëson planin e veprimit të strategjisë kombëtare 10-vjeçare të strehimit, në bazë të programeve 5-vjeçare të njësive të vetëqeverisjes vendore për strehimin;

c) planifikon fondet e buxhetit të shtetit për mbështetjen e realizimit të programeve vjetore të strehimit, bazuar edhe në kërkesat e njësive të vetëqeverisjes vendore;

ç) informohet për administrimin e kërkesave për strehim nga njësitë e vetëqeverisjes vendore;

d) krijon bazën e të dhënave në nivel kombëtar, që përcaktohet me udhëzim të ministrit përgjegjës

për strehimin, 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 plan zhvillimi dhe 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, shpërndarjen e fondeve që financohen nga buxheti i shtetit dhe nga burime të tjera financimi;
- ë) në përputhje me strategjinë 10-vjeçare të strehimit dhe planin e veprimit, drejton dhe ndjek mbështetjen e njësisë të vetëqeverisjes vendore për asistencën teknike, si dhe për studime e kërkime shkencore në fushën e projektimit dhe të ndërtimit për programe sociale strehimi;
- f) mbikëqyr realizimin e investimeve në programet sociale të strehimit me financime ose bashkëfinancime nga buxheti i shtetit;
- g) zbaton programe, sipas këtij ligji, nëpërmjet institucionit publik që themelohet, organizohet dhe funksionon me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 73

Funksionet e njësisë së vetëqeverisjes vendore

1. Njësia e vetëqeverisjes vendore është përgjegjëse për zbatimin e politikave të strehimit, sipas programit të parashikuar në këtë ligj.

2. Njësia e vetëqeverisjes vendore për menaxhimin e programeve të strehimit, sipas këtij ligji, kryen funksionet e mëposhtme:

a) Identifikon nevojat për strehim dhe miraton listat e përfituesve brenda një afati 2-mujor nga data e njoftimit nga ana e subjektit publik ose privat që ofron dhe realizon një nga programet sociale të strehimit, kur ky subjekt nuk është vetë njësia e vetëqeverisjes vendore, sipas përcaktimeve të nenit 14 të këtij ligji.

b) Harton programe 5-vjeçare për strehimin, bazuar në burimet financiare që zotëron.

c) Planifikon fonde vjetore nga buxheti i saj për mbështetjen e realizimit të secilit program të strehimit, bazuar në kërkesat e qytetarëve.

ç) Evidenton sheshet e ndërtimit dhe përgatit listën e tyre, në zbatim të programeve të strehimit, të hartuara në bazë të këtij ligji.

d) Evidenton banesat në rrezik shembjeje dhe përgatit listën e tyre.

dh) Brenda muajit janar të çdo viti, paraqet pranë ministrit përgjegjës për strehimin kërkesën për financime, investime dhe subvencione, sipas këtij ligji, nga fondet e buxhetit të vitit korrent, shoqëruar me informacionin, i cili përmban:

i) numrin e familjeve të regjistruara për t'u trajtuar me programet sociale të strehimit;

ii) numrin e familjeve që janë trajtuar brenda një viti;

iii) të ardhurat e njësisë së vetëqeverisjes vendore, që do të përdoren për programet sociale të strehimit në vitin pasardhës, dhe sasinë e fondeve që kërkohet nga buxheti i shtetit, në bazë të programit 5-vjeçar të strehimit;

iv) sipërfaqet e trojeve, të miratuara për programet sociale të strehimit;

v) nivelin e qirasë së miratuar me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

e) Krijon bazën e të dhënave, në nivel vendor, për aplikimet e bëra për programet sociale të strehimit,

sipas udhëzimit të ministrit përgjegjës për strehimin.

ë) Krijon dhe administron, në nivel vendor, bazën e të dhënave për familjet që përfitojnë strehim, sipas këtij ligji.

f) Përcakton kostot maksimale të lejueshme, brenda kufijve të përcaktuar nga ministri përgjegjës për strehimin, për ndërtimin e banesave, sipas këtij ligji.

g) Siguron ndërtimin, administrimin dhe mirëmbajtjen e banesave sociale me qira.

gj) Organizon fushata të informimit dhe ndërgjegjësimin të qytetarëve për mundësitë që ofrohen nga programet sociale të strehimit.

h) Merr masa për publicitetin dhe transparencën e organizimit të procedurave që lidhen me zbatimin e programeve të banesave sociale.

i) Njofton, çdo vit, ministrin përgjegjës për strehimin për ecurinë e programeve të strehimit, sipas këtij ligji.

j) Kryen të gjitha funksionet e tjera të parashikuara në këtë ligj.

3. Organet e njësisë së vetëqeverisjes vendore hartojnë planin e veprimit dhe projektbuxhetin përkatës për zbatimin e programeve afatgjata të strehimit.

4. Kryetari dhe këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore duhet të kryejnë, brenda afateve të parashikuara në këtë ligj, detyrimet dhe të përmbushin kompetencat e tyre.

5. Në rastet kur programi i strehimit financohet plotësisht ose pjesërisht me fondet e buxhetit të shtetit dhe njësi e vetëqeverisjes vendore nuk përmbush detyrimin e dakordësuar në marrëveshjen e posaçme, zbatimi i programeve të strehimit për afatin e marrëveshjes i kalon ministrisë përgjegjëse për strehimin.

6. Procedurat për zbatimin e pikës 5, të këtij neni, përcaktohet me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

Neni 74

Ngritja e kapaciteteve dhe afatet

1. Njësia e vetëqeverisjes vendore, sipas përcaktimeve në këtë ligj, krijon strukturën përgjegjëse dhe të qëndrueshme për zbatimin e këtij ligji, bazuar në burimet financiare e njerëzore në dispozicion të saj.

2. Ministria përgjegjëse për strehimin, brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, harton dhe miraton programet e trajnimeve për ngritjen e kapaciteteve të administratës vendore, në zbatim të këtij ligji.

3. Ministria përgjegjëse, sipas pikës 2, të këtij neni, në bashkëpunim me institucionet vendase e të huaja dhe në kuadër të Strategjisë Kombëtare të Strehimit, brenda një viti nga hyrja në fuqi e këtij ligji, realizojnë fazën e parë të trajnimit për të gjitha njësitë e vetëqeverisjes vendore.

4. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, pas 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, plotësojnë detyrimet sipas shkronjës “b”, të pikës 2, të nenit 73, të këtij ligji.

KREU XIV

DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 75

Rimbursimi në rastin e përfitimit të padrejtë

1. Individit/familja që ka përfituar nga programet e strehimit, duke paraqitur të dhëna të pavërteta ose të pasakta, ose në kundërshtim me kushtet dhe kriteret e parashikuara në këtë ligj, detyrohet të rimbursojë shumën e përfituar padrejtësisht. Pavarësisht nga rimbursimi i kësaj shume, njësi e vetëqeverisjes vendore bën kallëzim penal, kur konstaton se ka elemente të veprës penale.

2. Rimbursimi i shumës së përfituar padrejtësisht, sipas pikës 1, të këtij neni, bëhet sipas kërkesës së njësisë së vetëqeverisjes vendore. Në rast të mosekzekutimit vullnetar, njësi e vetëqeverisjes vendore paraqet kërkesëpadi në gjykatën kompetente, duke kërkuar kthimin e shumës në përputhje me legjislacionin

në fuqi.

Neni 76

Aktet nënligjore

1. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të neneve 6, 13, 14, 16, 21, 30, 35, 37, 45, 46, 48, 51, 52, 57, 58, 71, 73 dhe 77 të këtij ligji.

2. Ngarkohen ministri përgjegjës për strehimin, ministri përgjegjës për çështjet vendore dhe ministri përgjegjës për çështjet sociale për nxjerrjen e akteve përkatëse nënligjore, brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

Neni 77

Dispozita kalimtare

1. Privatizimi i banesave apo objekteve të kthyera në fond banese bëhet bazuar në sipërfaqet e banimit, të përcaktuara për normat e strehimit. Çdo sipërfaqe e përfituar mbi atë të normave të strehimit do të llogaritet me çmim tregu. Këtu përfshihen:

a) banesat, që kanë qenë subjekt i ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992, "Për privatizimin e banesave shtetërore", si dhe i ligjit nr. 9321, datë 25.11.2004, "Për privatizimin e banesave dhe objekteve të kthyera në banesa, të ndërtuara me fondet e shoqërive dhe të ndërmarrjeve shtetërore", të cilat nuk janë regjistruar në ZVRPP;

b) objektet që kanë mbetur të lira nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura. Përfshihen për ushtarakët dhe ish-ushtarakët e Forcave të Armatosura, sipërfaqja mbi normat e strehimit trajtohet njëjloj si sipërfaqja brenda normave të strehimit.

Kriteret dhe procedurat e vlerësimit të këtyre objekteve për privatizim përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave;

c) banesat dhe objektet e kthyera në fond banese me vendime të organeve të vetëqeverisjes vendore, ato që kanë kaluar në pronësi të njësisë të vetëqeverisjes vendore, si dhe ato që figurojnë ende në pronësi të shtetit, ku, me autorizime të dhëna nga organet kompetente, janë sistemuar me strehim banorët përpara vitit 2004;

ç) banesat dhe objektet e kthyera në fond banese me vendime të Këshillit të Ministrave, të cilat i kanë kaluar në administrim Entit Kombëtar të Banesave me qëllim privatizimin e tyre.

2. Banesat e ndërtuara me fonde publike nga Enti Kombëtar i Banesave, të cilat deri në fund të vitit 2007 rezultojnë me kontrata të palidhura dhe kanë kaluar në pronësi të organeve të vetëqeverisjes vendore ku ato ndodhen, do të përdoren në funksion të njërit prej programeve sociale të strehimit ose për privatizim nga njësitë e vetëqeverisjes vendore. Kur këto banesa nuk kanë kaluar në pronësi të njësisë të vetëqeverisjes vendore, ato mbeten në pronësi të EKB-së dhe do të përdoren në funksion të njërit prej programeve sociale të strehimit ose për privatizim.

3. Rregullat, kushtet dhe procedurat e privatizimit, sipas pikave 1 e 2, të këtij neni, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

4. Banesat e ndërtuara për familjet e shpërngulura për shkak të ndërtimit të veprave publike, të tilla si Hidrocentrali i Banjës, Hidrocentrali i Fierzës, të cilat ende figurojnë të paprivatizuara, privatizohen falas, me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore përkatëse dhe sipas listës emërore që kanë trashëguar.

5. Familjeve të shpërngulura për shkak të ndërtimit të veprave publike dhe në pamundësi financiare, të cilat kanë përfituar kredi nëpërmjet Entit Kombëtar të Banesave, u falen detyrimet monetare, sipas përcaktimeve në vendimin e Këshillit të Ministrave.

6. 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 Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale. Këshilli i Ministrave përcakton me vendim procedurat dhe afatet që ndiqen nga ALUIZNI për kalimin e së drejtës së pronësisë.

7. Banesat e ndërtuara me fonde publike nga Enti Kombëtar i Banesave ose të transferuara nga të tretët tek enti, të cilat nuk janë pajisur me dokument pronësie, trajtohen sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, nga ALUIZNI, dhe regjistrohen në emër të EKB-së. Pas regjistrimit, EKB-ja mund të ndjekë procedurat e privatizimit ose mund t’i përdorë në funksion të programeve sociale të strehimit.

8. Familjet me statusin e qiramarrësit në banesa ish-pronë private, që nuk përfitojnë kredi me interes 0 për qind, sipas aktit normativ nr. 3, datë 1.3.2012, trajtohen me prioritet, me një nga programet e strehimit social, të parashikuara në këtë ligj.

9. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, nga hyrja në fuqi e këtij ligji dhe deri në dy vjet pas hyrjes së tij në fuqi, parashikojnë që në programet sociale të strehimit jo më pak se 5 për qind e vendeve nga çdo program, për çdo vit brenda kësaj periudhe, të plotësohen nga familje të komuniteteve rome e egjiptiane. Familjet e komuniteteve rome dhe egjiptiane konsiderohen si kategori prioritare për trajtim nga programet sociale të strehimit për të gjitha kriteret e parashikuara në ligj, si dhe për përparësitë ose pikëzimet e vendosura nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, në zbatim të këtij ligji, deri në dy vjet nga hyrja në fuqi e tij. Me përfundimin e afatit të përcaktuar, ai do të rivlerësohet në përputhje me politikat qeveritare të përfshirjes sociale ndaj këtyre komuniteteve.

10. Programet që janë në proces në zbatim të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004, “Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane”, si dhe ato që do të zbatohen me fondet e planifikuara për vitin 2018 dhe 2019, do të trajtohen sipas dispozitave të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004, “Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane” dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

Neni 78
Shfuqizime

Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, ligji nr. 9232, datë 13.5.2004, “Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane”, të ndryshuar, shfuqizohet.

Neni 79
Hyrja në fuqi

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

KRYETARI
Gramoz Ruçi

Miraturar në datën 3.5.2018