

## VENDIM

Nr....., datë ..... 2019

### PËR NORMAT E STREHIMIT, SI DHE KUSHTET E STANDARDET PËR BANESAT SOCIALE ME QIRA QË BLIHEN NË TREG DHE BANESAT ME KOSTO TË ULËT

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 13, 21, 45 dhe 48 të ligjit nr.22/2018 “Për strehimin social”, me propozimin e Ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

#### VENDOSI:

1. Ky vendim ka për qëllim të përcaktojë:
  - a. normën e strehimit për familjet që përfitojnë nga programet sociale të strehimit,
  - b. kushtet dhe standardet për banesat sociale me qira që blihen në treg, dhe
  - c. standardet e banesave me kosto të ulët.
2. Çdo kusht apo standard ndërtimi për banesat sociale sipas programeve të parashikuara në ligjin nr. 22/2018 “Për strehimin social” që nuk është parashikuar në këtë vendim, zbatohet në përputhje me kushtet dhe standardet e ndërtimit në fuqi në Republikën e Shqipërisë.
3. Norma e strehimit për programet e strehimit social, në përputhje me parimet e politikave të strehimit, bazuar në nenet 3 deri 10 të ligjit nr. 22/2018 “Për strehimin social”, është 30 m<sup>2</sup> sipërfaqe neto për personin e parë. Për çdo person shtesë, sipërfaqja neto shtohet me 10m<sup>2</sup>, dhe llogaritet sipas formulës më poshtë:

$$\text{Sipërfaqja Neto e Banesës} = 20m^2 + N \times 10 m^2$$

Ku:

*Sipërfaqja neto e banesës:* është sipërfaqja minimale neto e banesës, përfshi zonat e ndenjes, banjat, depot, ballkonet, hapësirat për pajisjet dhe hapësirat e zëna nga mobiliet.

*N* është numri i banorëve mbi moshën 5 (pesë) vjeç.

4. Kur në përbërje të familjes ka një a më shumë persona me aftësi të kufizuara, norma e strehimit për personin e parë është 40m<sup>2</sup>. Për çdo person shtesë, sipërfaqja neto shtohet me 10m<sup>2</sup> dhe llogaritet sipas formulës:

$$\text{Sipërfaqja Neto e Banesës} = 30m^2 + N \times 10m^2$$

Ku:

*‘Sipërfaqja neto e banesës’ dhe ‘N’ kanë kuptimin si në pikën 3 të këtij vendimi.*

5. Banesë e mbipopulluar quhet ajo banesë që plotëson njërin ose disa prej kushteve të mëposhtme:
  - a. kur ka sipërfaqe banimi neto më të vogël se norma e strehimit;
  - b. kur më shumë se dy persona shfrytëzojnë një dhomë gjumi;
  - c. kur dy persona me seks të ndryshëm mbi moshën 10 vjeç dhe që nuk janë në lidhje martesore ose bashkëjetese, shfrytëzojnë një dhomë gjumi.
6. Norma e shfrytëzimit të hapësirave të banimit pasqyrohet në tabelën nr. 1 në vijim.

*Tabela 1: Shfrytëzimi i mundshëm i njësive të banimit*

Tipi i njësive së banimit	Numri i dhomave të gjumit	N – Numri i Banorëve	Dhoma 1	Dhoma 2	Dhoma 3
Studio	-	1-2	1P / çift	-	-
1+1	1	2	çift	-	-
2+1	2	3-4	1P / çift	1P / MM / FF	-
3+1	3	4-6	1P / çift	1P / MM / FF	1P / MM / FF

7. Një dhomë gjumi në një njësi banimi mund të shfrytëzohet nga:
  - një çift,
  - dy individë të të njëjtit seks,
  - një individ.
8. Kushtet dhe standardet e parashikuara në këtë vendim zbatohen nga njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe Enti Kombëtar i Banesave, si dhe çdo institucion tjetër publik ose privat, për programet e mëposhtme të strehimit social:
  - a. Programi i Banesave Sociale me Qira (BSQ),
  - b. Programi i Banesave me Kosto të Ulët (BKU).
9. Banesat sociale ndërtohen, blihen nga tregu apo përshtaten në zona të cilat plotësojnë kushtet e mëposhtme:
  - a. janë të pastra nga ndotja e ajrit, ndotja e tokës apo forma të tjera që përbëjnë rreziqe shëndetësore, kërcënime dhe rreziqe natyrore ose njerëzore, sipas legjislacionit në fuqi mbi mbrojtjen civile, mbrojtjen e mjedisit dhe cilësinë e ajrit në mjedis,
  - b. janë të ekspozuara mirë ndaj rrezatimit diellor,
  - c. nuk janë të ekspozuara ndaj zhurmave të shpeshta ose të vazhdueshme më të mëdha se 85 dB,
  - ç. ofrojnë akses të automjeteve, furnizim me ujë dhe energji elektrike,
  - d. mundësojnë akses në shërbimet publike bazë në distancë të përshkueshme në këmbë ose përmes transportit të rregullt publik.
10. Banesat sociale që ndërtohen, blihen nga tregu ose përshtaten, përmbushin të gjitha rregullat në fuqi në respektim të mjedisit, si dhe kushtet e mëposhtme:

- a. konsumi i energjisë të jetë në përputhje me legjislacionin në fuqi për performancën e energjetike të ndërtesave,
  - b. përqendrimi i nivelit të radonit në mjediset e brendshme të jetë sipas parashikimeve në legjislacionin në fuqi.
11. Banesat sociale që ndërtohen, blihen nga tregu apo përshtaten, duhet të plotësojnë këto kushte:
- a. lartësia minimale dysheme-tavan për hapësirat e banimit në njësitë e banimit nuk duhet të jetë më e vogël se 265 cm,
  - b. lartësia minimale dysheme-tavan për hapësirat e shërbimit dhe në bodrume nuk duhet të jetë më e vogël se 240 cm,
  - c. sigurojnë parkim për biçikleta.
  - ç. të sigurojnë të paktën 1 hapësirë parkimi për çdo 5 njësi banimi e cila, sipas rastit, mund të jetë brenda ose jashtë ndërtesës,
  - d. mbështjellësja e ndërtesës të projektohet për të mundësuar që rrjedhja e ajrit të jetë minimale, rezistenca termike të jetë e lartë dhe të eliminohen urat termike, të maksimizojë përfitimin diellor gjatë dimrit dhe ta minimizojë atë gjatë verës,
  - dh. orientimi i objekteve të maksimizojnë ekspozimin nga jugu dhe sigurimin e ajrosjes tërthore,
  - e. fasadat me orientim nga jugu dhe perëndimi, veçanërisht në zonat me verë të nxehtë, të jenë të pajisura me hijezues,
  - ë. të sigurojnë instalimin e paneleve diellorë për ngrohjen e ujit dhe paneleve fotovoltaike
  - f. në sistemimet e jashtme të ndërtesave përdoren materiale të përshkueshme, në të cilat të paktën 20% e sipërfaqes së mjediseve të jetë e përshkueshme,
  - g. sistemimet e mjediseve të jashtme të maksimizojnë sipërfaqet e gjelbra dhe natyrore dhe të minimizojnë materialet ndërtimore,
  - gj. të jenë të pajisura me ashensorë të përshtatshëm për akses nga persona me aftësi të kufizuara, në masën një ashensor për jo më shumë se 75 njësi banimi,
  - h. kur është e mundur, të sigurojë projektimin e terracave të gjelbra ose mbulesave të shfrytëzueshme si hapësirë sociale për banorët.
12. Në ndërtimin e banesave sociale, njësitë e vetëqeverisjes vendore nxisin dhe përhapin shembujt më të mirë në përdorimin e materialeve të ndërtimit miqësore për mjedisin, si materiale të ricikluara, materiale lehtësisht të riciklueshme, materiale për prodhimin e të cilave shkaktohet impakt mjedisor minimal, materiale që mundësojnë kursim të lartë të energjisë, etj.
13. Njësia e banimit në një banesë sociale që ndërtohet, blihet ose përshtatet, përfshin të paktën një dhomë ndenjeje, një hapësirë ngrënie, një kuzhinë, një dhomë gjumi për dy veta, një ballkon dhe një banjë. Njësia e banimit mund të jetë edhe një banesë studio apo banesë me një dhomë të vetme (garsonierë), ku të gjitha mjediset e përmendura në këtë pikë të këtij vendimit kombinohen në një hapësirë të vetme, përveç ballkonit dhe banjës, të cilat janë të ndara.
14. Njësitë e vetëqeverisjes vendore sigurohen që, ndërtimet për të cilat kërkohet leje zhvillimore dhe do të përdoren për strehim social, të jenë të orientuara në mënyrë të tillë që të përfitojnë nga ajrimi natyror dhe rrezatimi diellor, aty ku është e mundur të jenë të orientuara në dy

drejtime të horizontit, dhe, të paktën një nga dhomat e banesës të ekspozohet ndaj rrezatimit diellor për të paktën dy orë në ditë, e matur në solsticin dimëror (20-23 dhjetor).

15. Hapësirat minimale të shfrytëzueshme në një banesë sociale që ndërtohet, blihet ose përshtatet si dhe sipërfaqja neto maksimale për llojet më të zakonshme të njësive të banimit, në referim të pikave 3 e 4 të këtij vendimi, janë sipas tabelës nr. 2:

Tabela nr. 2: *Sipërfaqja neto minimale dhe maksimale për llojet më të zakonshme të njësive të banimit.*

Sipërfaqet për çdo lloj banese		
Tipi i njësisë së banimit	Sipërfaqja Neto (m <sup>2</sup> )	
	Minimale	Maksimale
Studio	30	45
1+1	40	55
2+1	50	81
3+1	60	100

16. Në njësitë e banimit në banesat sociale që ndërtohen, blihen ose përshtaten, plotësohen këto kushte e standarde:
- kuzhina duhet të jetë e pajisur me lavapjatë dhe sistem mekanik për nxjerrjen e avujve që vendoset mbi sipërfaqen e gatimit. Në lavapjatë duhet të ketë ujë të nxehtë. Muri pranë lavapjates dhe rreth sobës së gatimit duhet të vishet me materiale të cilat janë të lehta për t'u pastruar dhe rezistente ndaj temperaturave të larta dhe lagështisë,
  - banja duhet të jetë e pajisur me WC, lavaman dhe dush. Instalimi i vaskave ose i bideve është në varësi të hapësirës, buxhetit dhe kërkesave specifike. Banja duhet të furnizohet me ujë të nxehtë. Sipërfaqet e mureve të banjës duhet të jenë të trajtuara deri në lartësinë 2m me materiale të cilat pastrohen me lehtësi dhe që janë rezistente ndaj lagështisë. Dyshemeja duhet të jetë e padepërtueshme nga uji dhe rezistente ndaj rrëshqitjes. Në ndërtimet e reja dhe objektet që përshtaten, duhet të sigurohet ajrim mekanik në nivelin 15 (pesëmbëdhjetë) ndërrime të ajrit në orë,
  - ballkoni, lozha, veranda, terraca ofrojnë hapësirë për zgjerimin e ambientit të ndenjes në mjedisin e jashtëm. Kur është e mundur, në klima të ftohta, me qëllim përthithjen e energjisë diellore dhe ruajtjen e nxehtësisë në dimër, duhet të sigurohet mbyllja me xham e ballkoneve. Në ndërtimet e reja, rekomandohet që zona e ballkonit të rritet proporcionalisht me numrin e banorëve, duke siguruar së paku 0.6 m<sup>2</sup>/banor,
  - dhoma e gjumit duhet të sigurojë hapësirë për shtretër dhe hapësira private për një ose dy banorë. Të gjitha dhomat e gjumit duhet të aksesohen të pavarura, në mënyrë që të mos kalohet përmes asnjërës prej tyre për të hyrë në një dhomë tjetër gjumi.
17. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, Enti Kombëtar i Banesave si dhe çdo institucion tjetër publik ose privat që zbaton programe sociale strehimi nëpërmjet blerjes së banesave nga tregu, kur është e mundur, duhet të sigurojnë në maksimum zbatimin e kushteve dhe standardeve të përcaktuara në këtë vendim.

18. Njësitë e vetëqeverisjes vendore sigurohen që ndërtimet për të cilat kërkohet leje zhvillimore dhe që do të përdoren për strehim social, të plotësojnë kushtet dhe standardet e parashikuara në këtë vendim.
19. Kur është e mundur teknikisht dhe kostot e investimeve janë të arsyeshme, me qëllim përmirësimin e kushteve të banesave sociale të blera në treg apo atyre ekzistuese, mund të bëhen ndërhyrje, veçanërisht për përmirësimin e performancës energjetike të banesës, pastrimin e ajrit ose tokës së ndotur, eliminimin ose reduktimin e zhurmave, eliminimin e lagështirës, etj.
20. Ngarkohen Enti Kombëtar i Banesave, njësitë e vetëqeverisjes vendore, si dhe çdo institucion tjetër publik a privat që zbaton programe sociale strehimi për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Edi RAMA

## RELACION

### **PËR PROJEKTVENDIMIN**

#### **PËR NORMAT E STREHIMIT, SI DHE KUSHTET E STANDARDET PËR BANESAT SOCIALE ME QIRA QË BLIHEN NË TREG DHE BANESAT ME KOSTO TË ULËT**

##### **I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN**

Projektvendimi “Për normat e strehimit, si dhe kushtet e standardet për banesat sociale me qira që blihen në treg dhe banesat me kosto të ulët” propozohet në zbatim të neneve 13, 21, 45 dhe 48 të ligjit nr. 22/2018 “Për strehimin social”, me qëllim që të përcaktojë:

- a. normën e strehimit për familjet që përfitojnë nga programet sociale të strehimit,
- b. kushtet dhe standardet për banesat sociale me qira që blihen në treg, dhe
- c. standardet e banesave me kosto të ulët.

##### **II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE**

Projektvendimi është në përputhje të plotë me ligjin nr. 22/2018, “Për strehimin social”, dhe programin politik të Këshillit të Ministrave për sa i përket politikës ekonomiko-sociale të shtetit shqiptar.

Projektvendimi është i parashikuar në programin analitik të projektakteve për vitin 2019 miratuar me Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 764, datë 27.12.2018 “Për miratimin e programit të përgjithshëm analitik të projektakteve, që do të paraqiten për shqyrtim në Këshillin e Ministrave gjatë vitit 2019”, përkatësisht në pikat me titull “[m]bi 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”, në referim të nenit 45 të ligjit nr. 22/2018, “[m]bi normat e strehimit dhe procedurat e shkëmbimit të banesës me kosto të ulët”, dhe në referim të nenit 48 të ligjit nr. 22/2018 “[p]ër përcaktimin e kushteve, dhe normave të projektimit të banesave të specializuara”. Gjithashtu, ky projektvendim është i bazuar edhe në nenet 13 dhe 21 të ligjit nr. 22/2018 që parashikojnë përkatësisht se “normat e strehimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave” dhe “[k]ushtet, normat dhe standardet që duhet të plotësojnë banesat sociale me qira dhe procedura e blerjes së tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave”, duke plotësuar, edhe përtej Planit Analitik për vitin 2019, detyrimin ligjor të parashikuar si detyrim ligjor nga neni 76 pika 2 e ligjit nr. 22/2018 ‘Për strehët sociale’.

Projektakti në referim të neneve 45 dhe 48 të ligjit nr. 22/2018 është planifikuar të miratohet në katërmujorin e tretë të vitit 2019. Konsideruar natyrën e çështjeve që kërkohet të rregullohet nga nenet 13, 21, 45 dhe 48 është vlerësuar që ato të bashkohen në një akt të vetëm përfshirës, duke mos adresuar gjithsesi çështjet procedurale që kërkojnë nenet 21, 45 dhe 48. Aspektet procedurale, për shkak të natyrës së rregullimit dhe procedurave të ndryshme, rregullohen nga akte të tjera specifike të posaçme nënligjore.

Gjithashtu, projektakti plotëson kuadrin ligjor të kërkuar nga Strategjia e Strehimit Social 2016-2025 miratuar me Vendimin nr. 405, datë 01.06.2016, të Këshillit të Ministrave. Kjo Strategji nxori në pah situatën reale të strehimit, identifikoi nevojat për të mbështetur këtë sektor në kushtet e reja të reformës administrative-territoriale si dhe diktoi nevojën e një kuadri ligjor të ri.

### **III. ARGUMENTIMI I PROJEKTAKTIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME**

Projektvendimi "Për normat e strehimit, si dhe kushtet e standardet për banesat sociale me qira që blihen në treg dhe banesat me kosto të ulët" është një propozim i bazuar në ligjin nr. 22/2018 "Për strehimin social", përkatësisht në nenet 13, 21, 45 dhe 48 të tij. Projektvendimi qartëson normat e strehimit në tërësi, me përjashtim banesave të specializuara për të cilat normat rregullohen, në bashkëpunim me ministritë e linjës, me vendim të Këshillit të Ministrave sipas nenit 58 të ligjit 22/2018, si dhe normave të strehëve të përkohshme të cilat rregullohen me udhëzim të ministrit ëprgjegjës për strehimin. Gjithashtu projektvendimi "Për normat e strehimit, si dhe kushtet e standardet për banesat sociale me qira që blihen në treg dhe banesat me kosto të ulët" rregullon kushtet dhe standardet për banesat sociale me qira që blihen në treg dhe banesat me kosto të ulët, ndërkohë që kushtet dhe standardet për strehët e përkohshme rregullohen me udhëzim të ministrit përgjegjës për strehimin dhe për banesat e specializuara rregullohen, në bashkëpunim me ministritë e linjës, me vendim të Këshillit të Ministrave sipas nenit 58 të ligjit 22/2018. Ky projektakt plotëson kuadrin ligjor të nevojshëm për zbatimin e ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social" dhe ofrimin e rregullave të nevojshme për mbështetjen e nevojshme për grupe të caktuara në nevojë të shoqërisë.

### **IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR**

Projektvendimi është hartuar në mbështetje të nenit 118 të Kushtetutës, dhe ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social".

- a. *Përputhshmëria e aktit të propozuar me nenin 100, pikën 1 dhe pikën 2 të nenit 118 të Kushtetutës:* Akti i propozuar propozohet nga një organ kushtetues (Ministri i Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë) përpara një organi kushtetues (Këshilli i Ministrave), i cili ka tagrin të miratojë këtë akt (neni 100 i Kushtetutës). Bazuar në nenet 13, 21, 45, dhe 48 të ligjit 22/2018, jemi në kushtet e plotësimi të kërkesave kushtetuese të parashikuara në nenin 118 të Kushtetutës për nxjerrjen e akteve nënligjore për arsye se: (i) ligji material përcakton organin publik i cili ka tagrin të urdhërojë nxjerrjen dhe miratimin e këtij akti nënligjor (Këshilli i Ministrave), (ii) ligji i cili shërben si bazë ligjore e aktit të propozuar autorizon në mënyrë të shprehur nxjerrjen e aktit nënligjor (iii) ligji parashikon çështjet që duhen rregulluar si dhe parimet në bazë të të cilave nxirret akti i propozuar.
- b. *Përputhshmëria e aktit të propozuar me qëllimin e dispozitës përkatëse të ligjit, në funksion të propozimit:* Ligji për strehimin social ka të përcaktuara qartë edhe modalitetet që duhet të plotësojë akti sa i takon qëllimit të propozimit. Konkretisht, neni 13 i ligjit nr. 22/2018 parashikon miratimin e një vendimi të Këshillit të Ministrave për “normat e strehimit”, neni 21 i ligjit nr. 22/2018 parashikon miratimin e një vendimi të Këshillit të Ministrave për “[k]ushtet, normat dhe standardet që duhet të plotësojnë banesat sociale me qira dhe procedura e blerjes së tyre”, neni 45 i ligjit nr. 22/2018 parashikon miratimin e një vendimi të Këshillit të Ministrave “[m]bi 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”, dhe neni 48 i ligjit nr. 22/2018 parashikon miratimin e një vendimi të Këshillit të Ministrave “[m]bi normat e strehimit dhe procedurat e shkëmbimit të banesës me kosto të ulët”. Çështjet e këtyre neneve adresohen plotësisht në titull dhe në përmbajtjen e projektaktit.
- c. Bazuar në këtë parashikim të ligjit, Ministri i Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, që është përgjegjëse për strehimin, propozon aktin përpara organit që ligji ka autorizuar, Këshillit të Ministrave.
- d. *Përputhshmëria e aktit me legjislacionin ndërkombëtar:* Akti nuk lidhet drejtpërdrejt me ndonjë akt ndërkombëtar, por në kuadrin e përgjithshëm është përgatitur në përputhje me aktet ndërkombëtare të ratifikuara apo në të cilat aderon vendi ynë si Deklarata Universale e të Drejtave të Njeriut (neni 25/1), Konventa për të Drejtat Civile dhe Politike, Konventa për të Drejtat Ekonomike, Sociale dhe Kulturore dhe veçanërisht Rekomandimet e Përgjithshme 4 (1991) dhe 7 (1997) apo Rekomandimi i Përgjithshëm 16 i Kombeve të Bashkuara për strehim të përshtatshëm, Konventa Europiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut, etj.



## **V. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME ACQUIS COMMUNAUTAIRE (PËR PROJEKTAKET NORMATIVE)**

Ky projektvendim nuk ka si objektiv të përafrohet me ndonjë akt ligjor të Bashkimit Evropian.

## **VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT**

Projektvendimi propozohet nga Ministri i Financave dhe Ekonomisë në kuadër të zbatimit të politikës së qeverisë shqiptare në fushën e strehimit social, me qëllim përcaktimin e normës së strehimit për familjet që përfitojnë nga programet sociale të strehimit, kushteve dhe standardeve për banesat sociale me qira që blihen në treg, dhe standardeve të banesave me kosto të ulët. Këto çështje janë planifikuar në disa nen të ligjit 22/2018, përkatësisht nenet 3, 21, 45 dhe 48. Për shkak se të gjitha këto nen kërkojnë rregullimin me vendim të këshillit të ministrave të këtyre çështjeve dhe për shkak të natyrës së ndërlidhur të këtyre çështjeve, u vlerësua teknikë e mirë legjislative përfshirja e këtyre çështjeve në një akt të vetëm. Kështu, subjektet që i nënshtrohen këtyre rregulimeve janë shumë më të mirëorientuar në rastin kur i drejtohen një akti të vetëm. Në referim të të gjithë tekstit të ligjit, këto çështje rregullohen edhe në nenet 55 dhe 58 të ligjit 22/2018, por përkatësisht neni 55 kërkon rregullimin e çështjes së kushteve të strehëve të përkohshme me udhëzim dhe jo vendim të Këshillit të Ministrave, ndërsa neni 58 kërkon që akti nënligjor në zbatim të tij të jetë bashkëpropozim mes ministrave të fushës. Në këto kushte, ligji mundëson bashkimin e akteve nënligjore në zbatim të neneve 13, 21, 45 dhe 48 të ligjit 22/2018, sic edhe është realizuar.

Parametrat bazë të projektimit të banesave sociale të paraqitura në projektvendim nuk synojnë të ofrojnë një normativë të plotë dhe shteruese; ato propozojnë kriteret dhe çështjet bazë të projektimit që duhet të zbatohen për të garantuar strehim të përshtatshëm social. Në njaft raste, projektvendimi i referohet normativave ekzistuese të projektimit të banesës, ndërsa në raste të tjera paraqiten rregulime të posacme. Pra, premisa në bazë të së cilës është hartuar ky projektvendim është që të paraqitet si rregullues i atyre aspekteve të cilat politikëbërësi synon t'i adresojë në mënyrë të posacme për rastet e strehimit social, duke ruajtur edhe për ndërtimet sociale të njëjtat parametra, kushte e standarde si për ndërtimet në përgjithësi. Tërësia e çështjeve që janë identifikuar për rregullim të posacëm është qartësuar në vijim.

Bazuar në një analizë kritike, krahasuese edhe me standardet e vendeve të tjera, këto parametra, veçanërisht sipërfaqja minimale neto e banesës, janë rishikuar pasi ato i referohen niveleve optimale dhe jo niveleve normative (minimale). Në të njëjtën kohë, projektvendimi ofron një sërë parametrash të reja që bazohen në dhe reflektojnë konceptet e përshtatshmërisë dhe qëndrueshmërisë.

Projektvendimi i propozuar nuk synon të adresojë çështje si ajo e sigurisë nga zjarri dhe aksesit për personat me aftësi të kufizuara, pasi ato adresohen përkatësisht në Vendimin e Këshillit të

Ministrave nr. 626, datë 17.5.2015 dhe nr. 1503, datë 19.11.2008. Gjithashtu, çështjet e lidhura me konsumin e energjisë dhe nivelet e lejueshme të radonit në to adresohen përkatësisht nga ligji nr. 116/2016 dhe Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 957, datë 19.12.2015. Projektvendimi përqendrohet në karakteristikat arkitektonike të ndërtesave dhe banesave dhe jo në aspekte të lidhura me sistemet strukturore, elektrike, hidraulike dhe mekanike. Siç u theksua më lart, për çdo kriter, parametër apo normativë që nuk përshkruhet në projektvendim, sic edhe sqarohet në vetë projektvendim, i referohemi legjislacionit ekzistues.

Projektvendimi është i strukturuar në 20 pika. Pika 1 përcakton qëllimet e projektvendimit, ndërsa pika 2 thekson se natyrën e aktit si një akt nënligjor plotësues i kushteve apo normave të parashikuara nga legjislacioni dhe se cilido kusht, normë apo standard që nuk është parashikuar në këtë projektvendim, zbatohet në përputhje me normat, kushtet teknike apo standardet e ndërtimit të përgjithshme në fuqi në Republikën e Shqipërisë.

Pika 3 dhe 4 përcakton normën e strehimit për person që do të përfitojë nga ligji për strehimin social, pavarësisht programit të përfitimi. Kjo normë, që nënkupton sipërfaqen minimale të banimit për një individ, është 30 m<sup>2</sup> sipërfaqe neto e banesës për personin e parë ose 40 m<sup>2</sup> nëse në përbërje të familjes ka një a më shumë persona me aftësi të kufizuara. Për çdo person shtesë mbi moshën 5 (pesë) vjeç, sipërfaqja neto shtohet me 10m<sup>2</sup>, dhe llogaritet sipas formulës: Sipërfaqja Neto e Banesës = 20m<sup>2</sup> + N x 10 m<sup>2</sup>, ku 'Sipërfaqja neto e banesës' është sipërfaqja minimale neto e banesës, përfshi zonat e ndenjës, banjat, depot, ballkonet, hapësirat për pajisjet dhe hapësirat e zëna nga mobiliet, dhe 'N' është numri i banorëve mbi moshën 5 (pesë) vjeç.

Pika 5 e projektvendimit rregullon, si rrjedhojë e normës së vendosur, çështjen e banesave të mbipopulluara, në bazë të së cilës adresohen edhe nevojat e familjeve për strehim social. Sipas projektvendimit, quhet të tilla të gjitha ato banesa që nuk plotësojnë cilindo prej kushteve të mëposhtme:

- nuk ofrojnë sipërfaqe banimi bruto të mjaftueshme për të arritur normën minimale të strehimit;
- kanë më shumë se dy persona që shfrytëzojnë një dhomë gjumi: privatësia dhe nevoja përjet private ndikon në këtë qëndrim që mbahet lidhur me këtë rast;
- kanë dhomë gjumi që shfrytëzohet nga dy persona me seks të ndryshëm, me përjashtim të dhomës që shfrytëzohet nga një çift dhe dhomës që shfrytëzohet nga dy fëmijë me seks të ndryshëm nën moshën 10 vjeç: ky qëndrim mbahet duke konsideruar jetën bashkëshortore, si dhe nevojat për hapësira private që kanë të miturit mbi 10 vjeç. Në referim të kësaj pike, duhet thënë se duhet lexuar edhe pika 7 që përcakton sa veta mund të qëndrojnë në një dhomë gjumi.

Norma e shfrytëzimit të hapësirave të banimit pasqyrohet në tabelën nr. 1 të përfshirë në projektvendim pikërisht në pikën 6, ku jepet marrëdhënia ndërmjet tipologjisë së banesave dhe numrit të banorëve si dhe numrit të dhomave të gjumit duke pasqyruar edhe në tabelë këtë numër. Pika 8 e projektvendimit, sqaron se kushtet dhe standardet, ndryshe nga normat, i referohen

Programit të Banesave Sociale me Qira (BSQ) dhe atij të Banesave me Kosto të Ulët (BKU). Këto kushte e standarde rregullohen në pikat 9 deri 17. Edhe këtu rregulli i ofrimit të rregullimeve specifike, plotësuese të rregullave në fuqi, është po aq i vlefshëm sa u qartësua që në fillim të projektvendimit.

Specifikisht, lartësia minimale dysheme- tavan për hapësirat e banimit në njësitë e banimit nuk duhet të jetë më e vogël se 265 cm, lartësia minimale dysheme- tavan për hapësirat e shërbimit dhe në bodrume nuk duhet të jetë më e vogël se 240 cm, parkim për biçikleta, për të inkurajuar përdorimin e tyre, të paktën 1 hapësirë parkimi për çdo 5 njësi banimi dhe kur ka banesa në nivele më të larta se kati përdhes, duhet të pajisen me ashensorë të përshtatshëm për akses nga persona me aftësi të kufizuara kur një ashensor mund të shërbejë deri në 75 njësi banimi.

Pikat e tjera përfshijnë referenca tek aktet ligjore dhe nënligjore përkatës, duke prëforcuar qëndrimin e mabjtur në fillim të projektaktit.

Pikat 18 dhe 19 përcaktjnë që në rastet kur kërkohetn leje ndërtimi në kuadër të këtij projektvendimi, respektohen kërkesat e tij, dhe nëse ka kërkesë për leje ndërtimi, njësia e vetëqerisjes vendore kërkon provat e plotësimit të kushteve, standardeve dhe normave të kërkuara nga ky projektvendim. Nëse ka objekte banimit dhe banesa ekzistuese që nuk përputhen me parametrat e projektvendimit, ato duhet të përshtaten gradualisht.

Pika 234 përcakton institucionet apo strukturat e ngarkuara me zbatimin e këtij projektakti. Në fund parashikohet, në përputhje me Kushtetutën, se hyrja në fuqi e aktit është pas botimit në Fletore Zyrtare.

## **VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT**

Me zbatimin e këtij projektvendimi ngarkohen ministria përgjegjëse për strehimin, instituti publik i strehimit social dhe njësitë e vetëqerisjes vendore.

## **VIII. PERSONAT DHE INSTITUCIONET QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT**

Ky projektvendim u hartua në kuadrin e një bashkëpunimi midis Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë (MFE) si ministria përgjegjëse për strehimin dhe UNDP-së, me asistencën e ekspertëve kombëtarë të kontraktuar nga UNDP-ja mbështetur në procedurat e UNDP-së.

Pranë MFE-së u ngrit grupi i punës me anëtarë nga stafi i MFE-së i cili diskutoi intensivisht dhe konsultoi projektaktin paraprakisht me punonjës të minsitrive të përmendura dhe entit kombtëar të banesave, të cilët në takime të vazhdueshme dhe periodike. Draftet e përgatitur nga ekspertë u rishikuan disa herë në takime të përbashkëta të grupit të punës për të pasqyruar në to çdo problematikë të ndeshur në praktikën e deritanishme. Grupi i punës dhe ekspertët analizuan edhe aktet nënligjore përkatëse që kanë mbuluar rregullimet e këtij projektvendimi për të konstatuar nga pikëpamja historike zhvillimin e rregullimit ligjor.

## **IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE**

Zbatimi i ligjit 22/2018 “Për Strehimin Social” përcjell kosto shtesë financiare për të gjitha programet, një pjesë e të cilave do të përballohen nga buxheti qendror dhe nga buxheti i njësisve të vetëqeverisjes vendore.

Lidhur me kostot institucionale, projektvendimi nuk kërkon ndryshim të numrit të të punësuarve pranë njësisve të vetëqeverisjes vendore apo institucioneve të qeverisjes qendrore të ngarkuara me zbatimin e këtij vendimi.

**PROPOZUESI**

**MINISTRI**

**Anila Denaj**