

**VENDIM**  
**Nr.301, datë 15.4.2020**

**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 shkronjës “a”, të pikës 1, të nenit 13, të pikës 3, të nenit 21, të pikës 3, të nenit 45, dhe të pikës 3, të nenit 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;
  - 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:  
Sipërfaqja Neto e Banesës = 20m<sup>2</sup> + N x 10 m<sup>2</sup>  
Ku:  
Sipërfaqja neto e banesës: është sipërfaqja e shfrytëzimit pa muret e brendshme dhe perimetralë, e quajtur ndryshe si sipërfaqja e përdorshme ose e shkeljes.  
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:  
Sipërfaqja Neto e Banesës = 30m<sup>2</sup> + N x 10m<sup>2</sup>  
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 që 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. Një dhomë gjumi në një njësi banimi mund të shfrytëzohet nga:
  - një çift;
  - dy individë të të njëjtit seks;
  - 2 individë me seks të ndryshëm nën moshën 10 vjeç;
  - një individ.
7. 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 të 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

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) Respektojnë legjislacionin në fuqi lidhur me ekspozimin ndaj nivelit të zhurmave;

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 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) Të 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 maksimizohet përfitimi diellor gjatë dimrit dhe të minimizohet gjatë verës;

dh) Orientimi i objekteve të maksimizojë 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) Kur është e mundur, të sigurojnë instalimin e paneleve diellore për ngrohjen e ujit dhe paneleve fotovoltaike;

f) Në sistemimet e jashtme të ndërtesave të përdoren materiale të përshkueshme, ku të paktën 20% e sipërfaqes të jetë e përshkueshme;

g) Sistemimet e mjedisëve të jashtme të maksimizojnë sipërfaqet e gjelbra dhe natyrore dhe të minimizojnë përdorimin e materialeve 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 sigurojnë projektimin e tarracave 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 ngrënieje, 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 vendimi 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 e lejuar për llojet më të zakonshme të njësive të banimit janë sipas tabelës nr.2:

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

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:

a) 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 lavapjatës 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;

b) 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;

c) Ballkoni, lozha, veranda, tarraca ofrojnë hapësirë për zgjerimin e ambientit të ndenjjes 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;

ç) 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.

KRYEMINISTËR  
**Edi Rama**