

VENDIM
Nr. 522, datë 25.7.2019

PËR METODIKËN E LLOGARITJES SË MASËS SË QIRASË PËR BANESAT SOCIALE ME QIRA

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 2, të nenit 30, të ligjit nr.22/2018, “Për strehimin social”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Ky vendim përcakton mënyrën e llogaritjes së qirasë së banesave sociale, që financohen nga buxheti i shtetit dhe/ose i njësisve të vetëqeverisjes vendore.

2. Masa e qirasë për banesat sociale, që sigurohen me financime të sektorit privat, përcaktohet nga subjektet që e kanë financuar, në bashkëpunim me njësinë e vetëqeverisjes vendore, dhe nuk është subjekt i këtij vendimi.

3. Mënyra e llogaritjes së masës së qirasë për banesat sociale, e përcaktuar me këtë vendim, u referohet:

- a) banesave sociale me qira, që sigurohen nëpërmjet ndërtimit të banesave të reja;
- b) banesave sociale që blihen në treg;
- c) objekteve të dala jashtë funksionit, të transformuara në banesa sociale.

4. Masa e qirasë, e shprehur në lekë/m², llogaritet në varësi të koston së ndërtimit ose të vlerës së blerjes së banesës në treg. Masa vjetore e qirasë nuk mund të jetë më e madhe se 3% e koston së ndërtimit ose e vlerës së banesës së blerë në treg.

5. Për llogaritjen e masës së qirasë për banesat sociale që sigurohen nëpërmjet ndërtimeve të reja, në koston e ndërtimit (K) përfshihen të gjitha shpenzimet e kryera për ndërtimin e objektit të banimit, të tilla si:

- a) vlera e investimit për ndërtimin e ndërtesës;
- b) vlera e plotë e projektit teknik;
- c) kostoja e blerjes së tokës, kur ajo nuk është pronë e njësisë së vetëqeverisjes vendore;
- ç) vlera e investimit për lirimimin e sheshit të ndërtimit;
- d) vlera e mbikëqyrjes së punimeve;
- dh) taksat, tatimet dhe tarifat e aplikueshme gjatë ndërtimit të objektit;
- e) kostot e menaxhimit të zbatimit të projektit;
- ë) kostot për kolaudimin dhe ato për tarifën e regjistrimit të pronës në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës (ASHK).

6. Në koston e ndërtimit, sipas pikës 5, nuk përfshihen:

- a) vlera e truallit, kur investimi është bërë në truall, pronë e njësisë së vetëqeverisjes vendore;
- b) investimet për lidhjen me rrjetin kryesor të infrastrukturës, si ujësjellës, kanalizime, telefoni, energji elektrike;
- c) vlera e investimit për katet e para, kur këto nuk janë të parashikuara për banesa sociale;
- ç) taksat, tatimet dhe tarifat vendore, të cilat, për projektin në fjalë, mund të jenë konsideruar si kontribut i njësisë së vetëqeverisjes vendore.

7. Për objekte të dala jashtë funksionit, të përshtatura në banesa sociale, masa e qirasë llogaritet mbi vlerën kapitale të transferuar dhe kostot e ndërhyrjes për përshtatjen e tyre. Në këtë vlerë përfshihen:

- a) vlera kapitale e transferuar e objektit (siç pasqyrohet në regjistrin e kontabilitetit), duke llogaritur edhe shkallën e amortizimit për shkak të përdorimit normal dhe të zakonshëm të tij;
- b) kostoja e ndërhyrjes/investimit për përshtatjen e tyre në banesë sociale;
- c) tarifa për regjistrimin e pasurisë;

ç) çdo shpenzim tjetër, i kryer me financime të buxhetit të shtetit ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

8. Për llogaritjen e masës së qirasë mujore për çdo apartament, veprohet si më poshtë vijon:

a) Fillimisht llogaritet qiraja e përgjithshme vjetore për të gjithë objektin (Qvtotal), duke shumëzuar me 3% koston totale që ka dalë nga llogaritjet sipas pikave 5, 6 ose 7;

b) Llogaritet përqindja (P) që zë sipërfaqja e çdo apartamenti ndaj sipërfaqes totale të ndërtimit;

c) Përqindja, që rezulton nga ky veprim, shumëzohet me vlerën e përgjithshme vjetore të qirasë, llogaritur sipas shkronjës “a”;

ç) Vlera, që rezulton nga veprimi sipas shkronjës “c”, pjesëtohet me numrin 12.

Shtojca “A”, që i bashkëlidhet këtij vendimi, paraqet një shembull për llogaritjen e qirasë mujore të një apartamenti në një godinë të re banimi social.

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

a) vlera e investimit për blerjen e banesës;

b) shpenzimet për riparime;

c) kostoja për regjistrimin e pronës;

ç) taksat dhe tarifatat e aplikueshme;

d) çdo shpenzim tjetër i paparashikuar.

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

11. Për çdo objekt të ri që ndërtohet, adaptohet ose blihet në treg, masa e qirasë llogaritet vetëm një herë dhe miratohet me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Ky nivel qiraje përdoret deri në fund të muajit janar të vitit pasardhës. Çdo vit, niveli i qirasë së miratuar nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore shumëzohet me indeksin e ndryshimit të çmimeve të konsumit dhe miratohet nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore.

12. Për çdo njësi banimi, zyrat përkatëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore mbajnë evidenca të plota, sipas formularit tip, me shpjegimet përkatëse, që i bashkëlidhen këtij vendimi në shtojcën “B”.

13. Të ardhurat, që mblidhen nga qiratë, derdhen në një llogari të veçantë, të çelur me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore në një bankë të nivelit të dytë ose në degën e thesarit, duke përcaktuar, për çdo rast, përgjegjësitë e entit menaxhues dhe të strukturave përkatëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore për mënyrën e përdorimit, të raportimit e të kontrollit të përdorimit të këtyre të ardhurave.

14. Vendimi nr.260, datë 24.2.2010, i Këshillit të Ministrave, “Për metodikën e llogaritjes së masës së qirasë, kur banesat sociale me qira financohen nga buxheti i shtetit ose buxheti i bashkive apo nga kombinimi i të dyjave”, shfuqizohet.

15. Ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

Shtojca A

PËR LLOGARITJEN E NIVELIT MAKSIMAL TË QIRASË SË NJË APARTAMENTI NË NJË GODINË TË RE BANIMI SOCIAL

Për llogaritjen e nivelit maksimal të qirasë, sipas pikës 8 të këtij vendimi, për një objekt të ri, jepet shembulli, si më poshtë vijon:

a) Kostoja e përgjithshme e ndërtimit, sipas pikës 2, të këtij vendimi, është:

K = 95 155 001.00 lekë;

b) Qiraja vjetore për të gjithë objektin është:

Qvtotal = $K \times 3\%$ = 2 854 650 lekë;

c) Qiraja mujore për të gjithë objektin është:

Qmtotal = $Qvtotal / 12$ = 237 888 lekë;

ç) Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit është: $S = 3\,370 \text{ m}^2$;

d) Sipërfaqja e një apartamenti tip 1 është: $S1 = 55,25 \text{ m}^2$;

dh) Përqindja që zë sipërfaqja e apartamentit ndaj totalit është:

P = $55\,25 / 3\,370 = 1,63\%$;

e) Qiraja mujore e këtij apartamenti është:

Qmapartament = $P \times Qmtotal = 1\,63\% \times 237\,888 = 3\,877$ lekë.

Shtojca B

FORMULARI TIP

| Njësia e vetëqeverisjes vendore | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|----------------------------|---|---|------------|----------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------|
| Viti _____ | Nr. identifikues i pronës | | Sipërfaqja totale e ndërtimit (vetëm për njësitë e banimit) | | | | _____ (m ²) | | |
| Adresa e objektit | | Kostoja totale e ndërtimit | | | | _____ (lek) | | | |
| Enti menaxhues | | Qiraja vjetore totale | | | | _____ lek | | | |
| Personi përgjegjës i njësisë së vetëqeverisjes vendore | | | Numri total i apartamenteve | | | | | | |
| TË DHËNA MBI QIRAMARRËSIN, QIRANË DHE SUBVENCIONIN PËR ÇDO QIRAMARRËS | | | | | | | | | |
| Nr. ap. | Emër, atësia, mbiemër | Kategoria | Tipi i apartamentit | Madhësia e familjes (të rritur +fëmijë) | Treguesi P | Qiraja mujore sipas ligjit (lek) | Të ardhurat neto mujore të familjes (lek) | Qiraja mujore e përballueshme (lek) | Masa mujore e subvencionit |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| | | | | | | | | | |

Shpjegime të formularit tip

- a) “Numri identifikues i pronës” është numri i regjistrimit të pronës.
- b) “Enti menaxhues” është subjekti i ngarkuar ose i kontraktuar nga njësia e vetëqeverisjes vendore për administrimin e banesave sociale me qira.
- c) “Personi përgjegjës i njësisë së vetëqeverisjes vendore” është personi i ngarkuar nga njësia e vetëqeverisjes vendore për të ndjekur çështjet e administrimit dhe mirëmbajtjes së pronës.
- d) “Nr. ap.” i referohet numrit të apartamentit.
- e) “Kategoria” i referohet nenit 34 të ligjit nr. 22/2018.
- f) “Tipi i apartamentit” i referohet numrit të dhomave të gjumit të një apartamenti dhe përcaktohet: G – Për tipin “Garsoniere”; 1+1 për apartament me një dhomë gjumi; 2+1 për apartament me dy dhoma gjumi; 3+1 për apartament me tre dhoma gjumi.
- g) “Treguesi P” llogaritet sipas shkronjës “b” të pikës 8 të këtij vendimi.
- h) “Qiraja mujore reale” përcaktohet sipas pikave 3 - 8 të këtij vendimi.
- i) “Qiraja mujore e përballueshme” llogaritet sipas nenit 3, të ligjit nr. 22/2018.
- j) “Masa mujore e subvencionit” është diferenca midis kolonave 7 dhe 9.