

LIGJI Nr. 03/L-164

PËR FINANCIMIN E PROGRAMEVE TË VEÇANTA TË BANIMIT

Kuvendi i Republikës së Kosovës,

Në mbështetje të nenit 65 (1) të Kushtetutës së Republikës së Kosovës,

Miraton

LIGJ PËR FINANCIMIN E PROGRAMEVE TË VEÇANTA TË BANIMIT

KREU I DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1 Qëllimi

Qëllimi i këtij ligji është krijimi i kushteve për banim të qëndrueshëm për familjet ose individët të cilët nuk janë në gjendje ekonomike t'i përballojnë ofertat e tregut të lirë të banesave si dhe caktimi i mënyrës së sigurimit dhe shfrytëzimit të mjeteve financiare për zhvillimin e programeve të veçanta të banimit .

Neni 2 Përkufizimet

1. Shprehjet e përdorura në këtë ligj kanë këtë kuptim:

1.1. **Programet e veçanta të banimit** - banim i përshtatshëm dhe i përballueshëm për familjet ose individët të cilët nuk janë në gjendje ekonomike t'i përballojnë ofertat e tregut të lirë të banesave dhe kanë nevojë për ndihmën e shtetit;

1.2. **Banesë** - një ose më tepër hapësira të destinuara dhe të përshtatshme për banim së bashku me hapësirat ndihmëse të cilat përbëjnë një tërësi dhe kanë hyrje të veçantë;

1.3. **Mundësia e pagesës** -shumë e mjeteve financiare që një familje mund t'i ndajë për pagesën e qirasë, në raport me të ardhurat familjare;

1.4. **Kontratë e qirasë** - kontratë e lidhur ne mes dy palëve, institucionit dhe përfituesit të programit të veçantë për banim ku niveli i qirasë kontrollohet nga institucioni përgjegjës, në pajtim me dispozitat e këtij ligji;

1.5. **Normë e banimit** - koeficient që shpreh sipërfaqen minimale të banimit që duhet të ketë një individ në banesë. Ky koeficient shprehet në m²/person;

1.6. **Organizata joprofitabile**- organizatë që vepron në fushën e ndërtimit dhe menaxhimit të ndërtimit të banesave me qira;

1.7. **Bonus banimi** - dokument që përcakton shumën e subvencionit të ndarë nga Buxheti i Republikës së Kosovës, për të mbuluar pjesërisht pagesën e qirasë;

1.8. **Organi kompetent komunal**- drejtori, sektor ose zyre që mbulon fushën e banimit në kuadër të komunës;

1.9. **Ministria** – Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor.

KREU II
PROGRAMET E BANIMIT DHE KATEGORITË E FAMILJEVE QË MUND TË PËRFITOJNË

Neni 3
Programet e veçanta të banimit

1. Sigurimi i banimit bëhet përmes financimit të programeve të veçanta të banimit me qira, ku përfshihen:
 - 1.1. banesat e ndërtuara nga Komuna, Qeveria dhe donatorët të cilat jepen me qira;
 - 1.2. banesat ekzistuese në pronësi të personave fizikë apo juridikë, të cilat mund të jepen me qira për familjet që posedojnë bonus të banimit;
 - 1.3. banesat tjera në pronësi të komunës, që mund të adaptohen për shfrytëzim në bazë të programeve të veçanta për banim.

Neni 4
Kategoritë e familjeve që mund të përfitojnë nga programet e veçanta të banimit

1. Kategoritë e familjeve që mund të përfitojnë nga programet e veçanta për banim përfshijnë familjet që:
 - 1.1. nuk kanë banesë apo shtëpi në pronësi individuale ;
 - 1.2. kanë mbetur pa banesë-shtëpi, si rezultat i dëmtimit të shtëpive gjatë luftës së fundit në Kosovë,
 - 1.3. posedojnë sipërfaqe banimi nën normat e banimit, të përcaktuara për atë kategori sociale dhe ekonomike.
2. Administrimi i kërkesave për programet e veçanta për banim bëhet nga organi kompetent komunal.
3. Normat e banimit sipas nën-paragrafit 1.3. të paragrafit 1. të këtij neni, përcaktohen me Udhëzim Administrativ.

Neni 5
Kriteret për përcaktimin e radhës së përparësisë

1. Kriteret për përcaktimin e radhës së përparësisë për sigurimin e banimit për personat nga paragrafi 1 i nenit 4 të këtij ligji, janë:
 - 1.1. statusi i Banimit;
 - 1.2. lartësia e të ardhurave;
 - 1.3. gjendja shëndetësore;
 - 1.4. invaliditeti;
 - 1.5. struktura e familjes.
2. Kriteret sipas paragrafit 1, të këtij neni, në mënyrë më të detajuar përcaktohen me Udhëzim Administrativ.

KREU III
BANESAT NË PRONËSI TË KOMUNËS TË CILAT JEPEN ME QIRA

Neni 6
Përcaktimi i kufijve të të ardhurave

1. Kufijtë minimal dhe maksimal të të ardhurave të familjeve që mund të përfitojnë nga programi për banesat me qira, sipas strukturës së familjes, përcaktohen me formulën:

$$K \text{ min} = \frac{Vb \times 0.04}{12 \times 0.25} \times 0.5$$

$$K \text{ max} = \frac{Vb \times 0.04}{12 \times 0.25}$$

ku:

- 1.1. Kmin - kufiri minimal i të ardhurave;
- 1.2. K.max - kufiri maksimal i të ardhurave;
- 1.3. Vb-Vlera e ndërtimit të banesave e cila llogaritet sipas sipërfaqes së shfrytëzueshme të banesës dhe vlerës etalon të ndërtimit;
$$Vb = S \times Ve$$
- 1.4. 0.25- mundësia e pagesës së familjes, që mbulon pagesën e qirasë mujore e cila nuk duhet të kalojë njëzet e pesë përqind (25%) e të ardhurave të familjes;
- 1.5. 0,5- vlera maksimale e subvencionit të qirasë.

Neni 7

Mënyra e shfrytëzimit të banesave

1. Për shfrytëzimin e banesave lidhet kontrata me shkrim për qira, ndërmjet autoriteteve komunale dhe familjes përfituese.
2. Përmbajtja e kontratës për qiranë, përgjegjësitë e palëve nga kjo kontratë si dhe çështjet tjera rreth shfrytëzimit të banesave me qira, rregullohen me Udhëzim Administrativ të Ministrisë përgjegjëse për fushën e banimit.

Neni 8

Administrimi dhe mirëmbajtja e banesave

1. Banesat me qira nga programet e veçanta të banimit administrohen nga Organi Kompetent Komunal.
2. Mirëmbajtja e banesave me qira nga programet e veçanta të banimit kryhet nëpërmjet kontraktimit të personave juridik të licencuar nga Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor.

Neni 9

Përcaktimi i qirasë

1. Kuvendi komunal çdo vit aprovon shumën e qirasë vjetore për banesat me qira e cila përcaktohet sipas formulës:

$$Qjm = \frac{Vb \times 0.04}{12} \text{ ku:}$$

Qjm - Qiraja jo profitabile mujore

2. Qiraja e grumbulluar nga banesat shfrytëzohet për mbulimin e kostos së administrimit, mirëmbajtjes, amortizimit, riparimet e rregullta dhe investuese të objektit të banimit .
3. Qiramarrësi, përveç qirasë, paguan edhe të gjitha shpenzimet tjera që lidhen me shfrytëzimin e zakonshëm të banesës.
4. Vlera vjetore e qirasë nuk duhet të jetë më e madhe se katër përqind (4%) e kostos së ndërtimit të banesës së shtetit, për ndërtim të ri, apo katër përqind (4 %) e vlerës së banesës në treg.
5. Kur banesat e programeve të veçanta financohen nga burime tjera të përcaktuara me nën-paragrafin 1.3 të nenit 15 dhe me nën-paragrafin 1.3 të nenit 19 të këtij ligji vlera e qerasë e shprehur me Euro/m2, përcaktohet për çdo rast specifik në bashkëpunim në mes subjekteve që financojnë dhe komunës ku zbatohet projekti dhe miratohet me vendim të Kuvendit Komunal.

Neni 10 **Subvencionimi i qirasë**

1. Për familjet të cilat nuk kanë mundësi financiare të bëjnë pagesën e qirasë, shteti subvencionon deri në pesëdhjetë përqind (50%) të shumës së qirasë që duhet ta paguajë familja. Subvencionimi jepet vetëm pas verifikimit të gjendjes ekonomike të familjes, sipas nenit 12, të këtij ligji.
2. Subvencionimi i qirasë, që përfiton çdo familje, bëhet nga të ardhurat e komunave dhe me aprovimin e Kuvendit Komunal. Komunitat që nuk arrijnë të realizojnë të ardhura të mjaftueshme mund të financohen nga Buxheti i Republikës së Kosovës.

Neni 11 **Përparësitë në përzgjedhjen e përfituesve**

1. Përparësi në përzgjedhjen e përfituesve për subvencionim të qirasë kanë:
 - 1.1. familjet me shumë fëmijë;
 - 1.2. familjet që në përbërjen e tyre kanë persona me aftësi të kufizuara;
 - 1.3. familjet ku kryefamiljari është grua-mbajtëse e familjes;
 - 1.4. bashkëshorti ose bashkëshortja e shkurorëzuar që ka në përkujdesje fëmijë;
 - 1.5. fëmijët me statusin e jetimit;

Neni 12 **Verifikimi i gjendjes ekonomike të familjes**

1. Përfitimi nga programet e banimit bazohet në verifikimin e gjendjes ekonomike të familjes.
2. Verifikimi i gjendjes ekonomike të familjes bëhet nga organi kompetent komunal.
3. Procedurat për përfitim nga programet e banimit përcaktohen me Udhëzim Administrativ nga Ministri i Ministrisë që mbulon fushën e banimit.
4. Organi kompetent komunal e njofton familjen për rezultatet e verifikimit të gjendjes ekonomike. Pas verifikimit të gjendjes dhe vlerësimit të familjeve përfituese lëshohet vendimi në afat prej tridhjetë (30) ditësh kalendarikë.

Neni 13 **Shkëputja e kontratës së qerasë**

1. Organi kompetent komunal, shkëput kontratën për qiranë në rastet kur:
 - 1.1. qiramarrësi ka bërë deklaram të rrejshëm për të ardhurat;
 - 1.2. qiramarrësi ka përfituar një banesë tjetër dhe nuk ka njoftuar organin kompetent komunal;
 - 1.3. qiramarrësi ia lëshon banesën me qira palës së tretë.
2. Pas shkëputjes së kontratës, qiramarrësi ftohet ta lirojë vullnetarisht banesën, në të kundërtën organi kompetent kërkon largimin e dhunshëm nga banesa.

Neni 14 **E drejta e ankesës**

1. Kundër vendimit të Organit kompetent komunal, pala e pa kënaqur mund të parashtojë ankesë me shkrim – Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor .
2. Ministria duhet ta shqyrtojë ankesën dhe ta njoftojë me shkrim parashtruesin e ankesës për vendimin e marrë, jo më vonë se tridhjetë (30) ditë, pas pranimit të ankesës.

3. Pala e pakënaqur me vendimin e Ministrisë, sipas paragrafit 2, të këtij neni, ka të drejtë padie për iniciimin e konfliktit administrativ në Gjykatën Supreme të Kosovës, në afat prej tridhjetë (30) ditësh nga dita e pranimit të Vendimit.

KREU IV BONUSET E BANIMIT

Neni 15 Mënyra e përdorimit të bonusit të banimit

1. Organet kompetente komunale, me vendim të Kuvendit Komunal, mund të lejojnë bonuse të banimit për shfrytëzimin e banesave me qira nga tregu, për familjet që plotësojnë kushtet e përcaktuara me nenin 4 dhe 5, të këtij ligji, kur:

- 1.1. ndërtimi i banesave është më i kushtueshëm;
- 1.2. mungojnë fonde për investime të reja;
- 1.3. banesa sigurohet me financim nga organizatat joprofitabile.

Neni 16 Administrimi i bonusit të banimit

1. Bonusi i banimit aprovohet në Kuvendin Komunal, varësisht nga mundësitë buxhetore vjetore të ndara për subvencionimin e qirave sipas nenit 10, të këtij ligji .

2. Përmbajtja e bonusit të banimit, përcaktohet me Udhëzim Administrativ të Ministrisë .

Neni 17 Përcaktimi i vlerës së bonusit të banimit

1. Vlera e bonusit të banimit nuk mund të jetë më e madhe se pesëdhjetë përqind (50%) e qirasë minimale të banesave në tregun e lirë për komunën ku jepet ky bonus. Vlera maksimale e bonusit përcaktohet çdo vit, bazuar në të dhënat e vitit të mëparshëm dhe miratohet me vendim të Kuvendit Komunal. Shuma e pagesës që duhet ta paguaj familja për diferencën ndërmjet qirasë së tregut dhe vlerës së bonusit nuk duhet të kalojë tridhjetë përqind (30%) e të ardhurave të familjes. Mënyra e llogaritjes së vlerës së bonusit të banimit përcaktohet me formulën :

$$C=Q-A \times 0,3 \text{ ku } C \leq Q_m \times 0,5$$

C- vlera e bonusit;

Q-qiraja aktuale të cilën e paguan familja;

A- të ardhurat e familjes;

0,3- mundësia e pagesës së qirasë nga familja, e cila nuk duhet ta kalojë tridhjetë përqind (30%) e të ardhurave mujore;

Q_m - vlera minimale e qirasë së banesave të tregut;

0,5- vlera maksimale e subvencionimit e cila nuk duhet të jetë më e lartë se pesëdhjetë përqind (50%)

$$C_{\max}=Q_m/2$$

ku:

C_{max} - vlera maksimale e bonusit.

Neni 18
Vlefshmëria e bonusit të banimit

1. Familja që përfiton bonusin e banimit, duhet të lidhë kontratë mbi qiranë brenda tre (3) muajve nga data e lëshimit të bonusit.
2. Kuvendi Komunal rishqyrton të drejtën e përfitimit të bonusit të banimit për çdo vit.

KREU V
FINANCIMI I PROGRAMEVE TË VEÇANTA PËR BANIM

Neni 19
Burimet e financimit të programeve të banimit

1. Programet e banimit mund të financohen nga :
 - 1.1. buxheti i Republikës së Kosovës përmes Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor;
 - 1.2. të hyrat e Komunës të dedikuara për banim ;
 - 1.3. kontributet e donatorëve të ndryshëm.

Neni 20
Programet komunale të banimit

1. Organet kompetente komunale hartojnë programe tre (3) vjeçare të banimit për popullsinë që kanë nën juridiksionin e tyre, duke u mbështetur në analizën e nevojave për banim, sipas parashikimeve të këtij ligji, të cilat miratohen nga Kuvendi Komunal përkatës. Këto programe përbajnë:
 - 1.1. mënyrën dhe format, nevojat e financimit, që ndahen nga Buxheti i Republikës së Kosovës brenda një (1) viti financiar, dhe burimet tjera financiare;
 - 1.2. nevojat për banim sipas parashikimeve të këtij ligji, duke përcaktuar grupet e familjeve sipas të ardhurave dhe gjendjes së tyre;
 - 1.3. numrin dhe kategorinë e familjeve që do të përfitojnë banesa me qira;
 - 1.4. sigurimin dhe pajisjen e truallit me infrastrukturë për ndërtimin e banesave, numrin dhe llojin e banesave që nevojitet të ndërtohen, familjet që do të përfitojnë, si dhe formën e bashkëpunimit me sektorin privat.

Neni 21
Kriteret e planifikimit të buxhetit për programet e banimit

1. Në bazë të programeve tre (3) vjeçare të Komunave bëhet planifikimi i buxhetit për programet e veçanta për banim ku parashihet financimi i ndërtimeve të reja për banim, subvencionimi i qirasë dhe bonuset e banimit për komunat e ndryshme të Kosovës.
2. Për planifikimin e buxhetit për programet e veçanta për banimit merren parasysh këta faktorë:
 - 2.1. dendësia e popullsisë në nivel të komunave;
 - 2.2. kërkesat e familjeve për nevoja të banimit;
 - 2.3. kategoritë e familjeve të varfëra;
 - 2.4. përparësitë e zhvillimit ekonomik të komunës.

KREU VI
ORGANIZIMI INSTITUCIONAL

Neni 22
Zbatimi

1. Autoritetet përgjegjëse për implementimin e programeve për banim, duke marrë parasysh kërkesat e qytetarëve për banim si dhe mundësitë financiare të Buxhetit të Republikës së Kosovës, të dedikuara për banimin, shpallin publikisht programet dhe procedurat për implementimin e tyre.

2. Ministria, në pajtim më kërkesat e paragrafit 1, të këtij neni, me Udhëzim Administrativ do të rregullojë procedurën e shpalljes së programeve për banim, dokumentacionin që duhet ta paraqesë familja për të përfituar nga këto programe, afatet brenda të cilave duhet të paraqiten kërkesat dhe administrimin e tyre.

Neni 23
Këshilli Qendror për Banim

1. Me këtë ligj themelohet Këshilli Qendror për Banim.

2. Këshilli Qendror për Banim është organ këshillëdhënës në kuadër të Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor i cili zgjidhet me vendim të Qeverisë së Kosovës .

3. Këshilli Qendror për Banim jep këshilla për :

3.1. orientimet kryesore të zhvillimit të sektorit të banimit sipas objektivave të përcaktuara me politikat e qeverisë dhe ligjet në fuqi;

3.2. programet e përgjithshme tre (3) vjeçare të banimit, të përgatitura nga Ministria, dhe bën rishikimin eventual të tyre;

3.3. hartimin e dispozitave të reja ligjore dhe ndërmarrjen e veprimeve tjera.

4. Këshilli Qendror për Banim përbehet prej pesë (5) anëtareve, të cilëve iu takon kompensimi në formë të mëditjeve për çdo takim.

5. Këshilli Qendror për Banim i raporton, njëherë në vit, Qeverisë së Kosovës.

Neni 24
Përgjegjësitë e Ministrisë

1. Për zbatimin e këtij Ligji, Ministria:

1.1. harton strategjinë tre (3) vjeçare për banim, në bazë të programeve tre (3) vjeçare të komunave;

1.2. planifikon buxhetin për mbështetjen e realizimit të programeve vjetore të banimit;

1.3. krijon bazën e të dhënave në nivel qendror, në bazë të dhënave të marra nga komunat, ku përfshihen:

1.3.1. nevojat për banim dhe llojet e programeve të banimit;

1.3.2. fondi i banesave me qira;

1.3.3. gjendja fizike e banesave me qira;

1.3.4. numri i familjeve të vendosura në banesat me qira;

1.3.5. sipërfaqja e nevojshme e truallit, që duhet pajisur me infrastrukturë për ndërtimin e banesave;

1.3.6. sipërfaqja e trojeve të pajisura me infrastrukturë për ndërtimin e banesave;

1.3.7. kostoja mesatare vjetore për ndërtimin e banesave, në kuadër të programeve të këtij ligji, e cila miratohet çdo vit me vendim të Qeverisë.

Neni 25 Përgjegjësitë e Komunave

1. Për zbatimin e këtij ligji, Komuna bënë:

- 1.1. identifikimin e nevojave për banim, sipas programeve të hartuara për popullsinë nën juridiksionin territorial të tyre në bazë të këtij ligji;
- 1.2. hartimin e programeve dhe projekteve tre (3) vjeçare për banim, bazuar në burimet financiare;
- 1.3. sigurimin e zonave për ndërtim dhe pajisjen e truallit me infrastrukturë, në zbatimin e programeve të banimit;
- 1.4. paraqitjen e kërkesave për financimin e investimeve të reja dhe subvencioneve në Ministri, deri në muajin mars;
- 1.5. krijimin dhe administrimin e bazës së të dhënave për familjet që përfitojnë nga programet për banim;
- 1.6. sigurimin e ndërtimit;
- 1.7. administrimin dhe mirëmbajtjen e banesave me qira përmes organit kompetent komunal;
- 1.8. raportimin vjetor në Ministri deri më 31 mars të vitit vijues për ecurinë e programeve të banimit;
- 1.9. kryerjen e përgjegjësive tjera të parashikuara me këtë ligj.

Neni 26 Ngritja e kapaciteteve

Kuvendi Komunal përcakton përbërjen, organizimin dhe mënyrën e funksionimit për zbatimin e këtij Ligji në Komuna, sipas mundësive të burimeve financiare dhe njerëzore dhe në pajtim me Ligjin për Vetëqeverisje Lokale nr. 03/L- 040.

Neni 27 Mbikëqyrja

Mbikëqyrja e zbatimit të dispozitave të këtij ligji dhe akteve nënligjore të miratuara në bazë të këtij ligji do të bëhet nga autoriteti përgjegjës për çështjet e banimit në kuadër të Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor.

Neni i 28 Inspektimi

1. Mbikëqyrja inspektuese mbi zbatimin e këtij ligji dhe akteve nënligjore të miratuara në bazë të këtij ligji do të bëhet nga Inspektoratit Komunal përmes inspektorëve të autorizuar të urbanizmit.
2. Inspektorët nga paragrafi 1 i këtij neni, gjatë kryerjes së inspektimit do të vërtetojnë shfrytëzimin e rregullt të banesave në përputhje me këtë ligj dhe aktet nënligjore respektivisht normat e përcaktuara për objektet e banimit.

Neni 29 Dispozitat Ndëshkimore

1. Në kuptim të këtij ligji, kur shkeljet nuk përbëjnë vepër penale, përbëjnë kundërvajtje administrative dhe shqiptohen dënime me gjobë:

- 1.1. Për shkelje të paragrafit 1.1, të nenit 13 të këtij ligji, qiramarrësi detyrohet të largohet nga banesa me qira dhe të kthej shumën e përfituar nga programet e veçanta për banim;
 - 1.2. Për shkelje të paragrafit 1.2, të nenit 13 të këtij ligji, qiramarrësi gjobitet me të holla në shumë prej dyqind (200) deri në katërqind (400) Euro;
 - 1.3. Për shkelje të paragrafit 1.3, të nenit 13 të këtij ligji, qiramarrësi gjobitet me të holla në shumë prej katërqind (400) deri në gjashtëqind (600) Euro;
2. Falsifikimi i bonusit të banimit dënohet sipas Kodit Penal në fuqi .
 3. Shqiptimi i kundërvajtjeve bëhet nga organi kompetent komunal.
 4. Kundër vendimit të organit kompetent komunal mund të bëhet ankesë brenda tridhjetë (30) ditësh MMPH-së, përmes organeve komunale.
 5. Kundër vendimit nga paragrafi 4 i këtij neni, pala e pakënaqur mund të inicioj kontest administrativ me padi në Gjykatën Kompetente.

KREU VII DISPOZITAT KALIMTARE DHE PËRFUNDIMTARE

Neni 30

1. Banesat që janë ndërtuar para marsit 1999 për strehimin e refugjateve nga organizatat ndërkombëtare humanitare kalojnë në pronësi të Komunave ku ato banesa ndodhen. Familjet që vendosen në këto banesa përzgjidhen sipas kriterëve të këtij ligji.
2. Banesat të cilat janë ndërtuar nga institucionet shtetërore pas vitit 1999 me fonde publike trajtohen sipas dispozitave të këtij ligji.
3. Ministria në afat deri gjashtë (6) muajsh, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, nxjerr Udhëzime Administrative për zbatimin e këtij ligji .

Neni 31 Dispozitat Shfuqizuese

Ky ligj shfuqizon çdo akt ligjor që bie në kundërshtim me dispozitat e këtij ligji.

Neni 32 Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi pesëmbëdhjetë (15) ditë pas publikimit në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës.

**Ligji Nr. 03/ L-164
25 shkurt 2010**

**Shpallur me dekretin Nr. DL-013-2010, datë 12.03.2010 nga Presidenti i Republikës së Kosovës,
Dr. Fatmir Sejdiu.**