

Udhëzim Administrativ për Menaxhimin e Banimit Social

Tabela e përmbajtjes

HYRJE: Udhëzime të përgjithshme	3
§ 1 Fushëveprimi	3
§ 2 Autoriteti	3
PJESA I: Menaxhimi i Stokut të Njësive të Banimit Social	4
§ 3 Fushëveprimi i PJESA I	4
§ 4 Veprimet e detyrueshme, të lejuara dhe të ndaluara	4
PJESA II: Analiza e Fizibilitetit Financiar për Përcaktimin e Qirasë Neto Jofitimprurëse	6
§ 5 Fushëveprimi i PJESA II	6
Seksioni 1: Hyrje dhe Struktura e Analizës së Fizibilitetit Financiar	6
§ 6 Objekti i llogaritjes	6
§ 7 Njësia e analizës	6
§ 8 Forma e analizës	7
§ 9 Supozimet bazë për përgatitjen e llogaritjes	7
§ 10 Përcaktimi i qirave dhe çmimeve	7
§ 11 Struktura e Analizës së Fizibilitetit Financiar	8
Seksioni 2: Kosto Totale Kapitale	8
§ 12 Kostot kapitale e pranueshme	8
§ 13 Ndryshime në kostot kapitale	9
§ 14 Modifikimi dhe modernizimi i ndërtesës	9
§ 15 Përdorimi i kostove zëvendësuese kur kostot reale nuk mund të përcaktohen	9
Seksioni 3: Plani i financimit	10
§ 16 Plani i financimit	10
Seksioni 4: Shpenzimet Vjetore	10
§ 17 Përkufizimi i shpenzimeve vjetore	10
§ 18 Kategoritë e pranueshme të shpenzimeve vjetore	10
§ 19 Shpenzimet vjetore jo të pranueshme	11
Seksioni 5: Të ardhurat, duke përfshirë Qiranë Neto Jofitimprurëse adekuate për Fizibilitet Financiar	11
§ 20 Përkufizimi i të ardhurave vjetore	11
§ 21 Parimi i qirasë neto jofitimprurëse	12
PJESA III: Përcaktimi i qirasë bruto jofitimprurëse	13
§ 22 Fushëveprimi i PJESA III	13
§ 23 Përcaktimi i qirasë bruto jofitimprurëse	13
PJESA IV: Procedurat për inkasimin dhe menaxhimin e qirasë	14
§ 24 Fushëveprimi i PJESA IV	14
§ 25 Inkasimi i qirasë	14
§ 26 Inkasimi i Qirasë nga Qiramarrësit	14
PJESA V: Procedurat për subvencionimin e qirasë jofitimprurëse	15
§ 27 Fushëveprimi i PJESA V	15
§ 28 Inkasimi i subvencioneve të qirasë nga palë të tjera	15
PJESA VI: Procedurat për subvencionimin e banimit me qira në sektorin privat	16

§ 29	Fushëveprimi i PJESA VI	16
§ 30	Subvencionet për banimin me qira në sektorin privat	16
PJESA VII: Dispozitat përfundimtare		17
§ 31	Ndalimi i fitimeve të papritura	17
§ 32	Kompensimi për humbjen e banimit social	17
§ 33	Pronari i projektit dhe pasardhësi ligjor	17
§ 34	Rishikimi dhe kontrolli nga autoriteti	17
§ 35	Sistemi i menaxhimit të informacioneve	17
§ 36	Kompetenca për nxjerrjen e rregulloreve sipas Udhëzimit	17
§ 37	Mekanizmi i ankesave	17
§ 38	Klauzola e hyrjes në fuqi	17
§ 39	Dispozitat kalimtare	17
§ 40	Veçanësia e dispozitave	18
Rregullorja mbi monitorimin e banimit social		19
§ 1	Fushëveprimi i Rregullores	19
§ 2	Detyrimi dhe kompetenca për monitorim	19
§ 3	Të dhënat për monitorim	19
§ 4	Profili dhe plani komunal i banimit	21
Rregullore për sipërfaqen banesore		22
§ 1	Fushëveprimi i Rregullores	22
§ 2	Objektivi	22
§ 3	Përkufizimi i sipërfaqes banesore	22
§ 4	Sipërfaqet e përfshira	22
§ 5	Rregullat për matje	23
§ 6	Kërkesa për konsistencë	23
§ 7	Aprovimi dhe përjashtimet	23
Rregullorja për madhësinë adekuate të njësisë së banimit		24
§ 1	Fushëveprimi i Rregullores	24
§ 2	Objektivi dhe parimi i përgjithshëm	24
§ 3	Numri minimal i dhomave sipas përbërjes së amvisërisë	24
§ 4	Kërkesat indikative për sipërfaqen e dyshemesë banesore	24
§ 5	Dispozitat përmbyllëse	25

HYRJE:

Udhëzime të përgjithshme

§ 1 Fushëveprimi

- (1) Ky udhëzim administrativ është nxjerrë në bazë të nenit 16 paragrafi (10) të Ligjit për Banimin Social dhe të Përballueshëm **(DETAJET)**.
- (2) Në përputhje me Ligjin, ky udhëzim zbatohet për të përcaktuar:
 - a. menaxhimin e stokut të njësive të banimit social (PJESA I),
 - b. kriteret për përcaktimin e qirasë jofitimprurëse dhe vlerën e qirasë (PJESA II),
 - c. procedurat për arkëtimin dhe menaxhimin e qirasë (PJESA IV),
 - d. procedurat për subvencionimin e qirasë jofitimprurëse (PJESA V), dhe
 - e. procedurat për subvencionimin e njësive të banimit me qira private (PJESA VI).
- (3) Ky udhëzim zbatohet gjithashtu nëse:
 - a. zbatimi i tij është i përcaktuar ose i supozuar me dispozita të tjera ligjore.
 - b. zbatimi i ndonjë paraardhësi të këtij Udhëzimi Administrativ (UA) ose i një UA ekuivalente sipas një paraardhësi të Ligjit është i përcaktuar ose i supozuar në dispozita të tjera ligjore, përveç nëse është përcaktuar ndryshe.

§ 2 Autoriteti

KËRKOHET SQARIM PËR PUNËTORINË

- (1) Për qëllimet e këtij Udhëzimi, autoriteti miratues i mbështetjes (ose thjesht “autoriteti”) është organi publik kompetent për të miratuar mbështetjen financiare publike për projektin e banimit.

Për këtë qëllim, mbështetja përfshin:

- a. subvencione kapitale për zhvillimin e projekteve të reja ose për modernizimin e banimit social;
- b. lehtësira tatimore përkatëse;
- c. subvencione përkatëse të qirasë, që mbulojnë hendekun ndërmjet qirasë neto jofitimprurëse dhe pagesës së supozuar të përballueshme nga amvisëria për madhësinë e përcaktuar si adekuate të njësisë së banimit, **TBD dhe** Rregullorja për madhësinë adekuate të njësisë së banimit; dhe
- d. subvencione të tjera ose mbështetje tjetër, për shembull për operim dhe mirëmbajtje.

Kur disa organe publike ofrojnë mbështetje, njëri organ përcaktohet si autoritet. Nëse nuk është përcaktuar asnjë autoritet, autoritet do të jetë organi i nivelit më të lartë ose, kur niveli është i njëjtë, organi që ofron kontributin financiar më të madh (i matur sipas vlerës neto aktuale të kontributit të pritshëm me kalimin e kohës).

- (2) Për qëllimet e kësaj Rregulloreje, pronari i projektit është subjekti - siç është një komunë, një ndërmarrje në pronësi publike, një organizatë bamirëse ose jofitimprurëse, ose një ndërmarrje private, sociale apo me fitim të kufizuar - që zotëron projektin e banimit social.

PJESA I: Menaxhimi i Stokut të Njësive të Banimit Social

§ 3 Fushëveprimi i PJESA I

- (1) Kjo PJESA I zbatohet për të përcaktuar menaxhimin e stokut të njësive të banimit social.
- a. po për përmbajtjen e kontratës së qirasë - shih UA 18/2010?

§ 4 Veprimet e detyrueshme, të lejuara dhe të ndaluara

- (1) Pronari i projektit ka kompetencë dhe është i obliguar të menaxhojë projektin(et) e banimit social, siç përcaktohet me këtë Udhëzim.
- (2) Pronari i projektit duhet të:
- a. Planifikojë dhe zhvillojë projekte të reja të banimit social, duke iu nënshtruar:
- Siqurimit që lokacioni i projektit të banimit është adekuat, siç përcaktohet në Ligj, dhe siqurimit të ndërlidhshmërisë dhe qasjes në mundësi sociale (p.sh. shëndetësi dhe arsim, aktivitete kulturore dhe rekreative) si dhe ekonomike (p.sh. punësim) që kontribuojnë në (e mundësojnë) të drejtën primare të njeriut për një standard jetese adekuat, nën të cilën e drejta dytësore e njeriut për banim adekuat është e nënrenditur. Kjo kërkon që lokacioni i projektit të banimit social të jetë afër (d.m.th. brenda distancës që ecet) këtyre mundësive, ose të jetë i lidhur përmes transportit publik që është i disponueshëm me shërbim të arsyeshëm (frekuencë dhe orar operimi) dhe kosto të arsyeshme. Kjo informatë përcaktohet nga pronari i projektit dhe një arsyetim përfshihet në çdo propozim të projektit të banimit social.
 - minimizojë qiranë jofitimprurëse, siç përcaktohet PJESA II në të këtij Udhëzimi, duke siguruar njëkohësisht adekuatshmërinë (qasjen, ndërlidhshmërinë, jetueshmërinë, qëndrueshmërinë dhe reziliencën), dhe të mobilizojë financim, përfshirë nga burime koncesionare.

Për të mobilizuar projekte adekuate, pronarët e projekteve mund të zgjedhin opsionin e projektit me kombinimin e konsideruar më të preferuar të lokacionit, përballueshmërisë dhe parametrave të tjerë të performancës ndërmjet:

- Përmirësimit të projekteve ekzistuese të banimit (nënstandard), për t'i bërë ato (më) adekuate.
 - Dendësimit të projekteve ekzistuese të banimit dhe jobanimit, për të shtuar njësi shtesë të banimit social dhe/ose për të zgjeruar sipërfaqen e banimit të banimit social.
 - Ripërdorimit dhe/ose përshtatjes së ndërtesave jorezidente.
 - Zhvillimit të projekteve të reja në lokacione të reja, përfshirë:
 - projekteve të mbushjes urbane në lokacione të përshtatshme (relativisht) qendrore, dhe
 - projekteve të zgjerimit urban në lokacione të përshtatshme (periferike relativisht të lidhura mirë dhe të qasshme)
 - opsioneve të tjera të konsideruara të përshtatshme.
- b. Ndajë për shfrytëzim njësitë ekzistuese dhe të reja të banimit social për qiramarrësit që janë të përshtatshëm në përputhje me Ligjin dhe aktet nënligjore. Kjo nënkupton obligimin që të:
- minimizojë boshllëkun, pa përjashtuar boshllëkun e konsideruar të nevojshëm për mirëmbajtje dhe riparime të arsyeshme.
 - rregullisht, siç mund të përcaktohet me Ligj ose diku tjetër, rivlerësojë amvisërinë e qiramarrësit lidhur me madhësinë adekuate të njësisë së banimit dhe qiranë e konsideruar të përballueshme, dhe - siç mund të konsiderohet e përshtatshme nga pronari i projektit ose enti subvencionues i qirasë - të ri-ndajë njësitë e banimit dhe të rregullojë qiranë që do ta marrë amvisëria.

- c. Lidhë kontratë qiraje me qiramarrësit, duke iu nënshtruar:
- Përshtatshmërisë së qiramarrësit dhe ndarjes në shfrytëzim të njësisë, siç mund të rregullohet diku tjetër. (UA-të për përfituesit)
 - Përshtatshmërisë së njësisë, sipas Rregullorja për madhësinë adekuate të njësisë së banimit.
 - Hollësitë e asaj kontrate qiraje duhet të jenë në përputhje me kërkesat ligjore, siç mund të rregullohet gjetkë. Në mungesë të rregullimeve më të fundit, kontrata e qirasë duhet, mutatis mutandis, të ndjekë specifikimet e UA 18/2010.
- d. Inkasojë qiranë jofitimprurëse, siç përcaktohet në PJESA II të këtij Udhëzimi, së pari nga qiramarrësit (deri në nivelin e konsideruar të përballueshëm), dhe së dyti nga burime të tjera (që mbulojnë hendekun ndërmjet nivelit të përballueshëm dhe qirasë jofitimprurëse).
- Kur njësia e banimit është më e madhe se maksimumi i intervalit adekuat, sipas Rregullorja për madhësinë adekuate të njësisë së banimit, qiraja për sipërfaqen e tepërt nuk subvencionohet, por bartet vetëm nga amvisëria që e shfrytëzon njësinë.
- Mirëmbajtje dhe riparime pronën, përfshirë pjesët e përbashkëta, për të garantuar jetëgjatësinë e supozuar të shërbimit, siç përcaktohet në PJESA II të këtij Udhëzimi,
 - Modernizojë dhe të investojë në pronë për, ndër të tjera, të përmirësuar qasjen në banim adekuat (si mjet për një standard adekuat jetese), dhe të rrisë performancën mjedisore (p.sh. efikasitetin e energjisë) dhe performancën ekonomike (p.sh. përballueshmërinë e qirasë bruto, përfshirë (i) qiranë neto jofitimprurëse dhe (ii) ngarkesat shtesë të pranueshme, siç përcaktohet në PJESA II të këtij Udhëzimi, si dhe (iii) kostot e tjera vetanake të qiramarrësve, si p.sh. për kontrata individuale të ngrohjes dhe energjisë të pronës.
 - Operojë në mënyrë adekuate hapësirat private dhe të përbashkëta të pronës, për të siguruar shëndetin dhe sigurinë publike, dhe të rikuperojë çdo shpenzim të pranueshëm (p.sh. për kontrata përkatëse shërbimi) përveç qirasë neto jofitimprurëse, siç përcaktohet në PJESA II të këtij Udhëzimi.
 - Gjithmonë të zbatojë kontratën e qirasë ndaj të gjithë qiramarrësve dhe, në rast shkeljesh, të ndërmarrë veprime të përshtatshme. Në rast shkeljesh të rënda, si dhuna ose trafikimi i drogës (të konfirmuara nga policia ose nga sistemi gjyqësor), ose mospagesa e qëllimshme e qirasë që duhet të inkasohet nga amvisëria e qiramarrësit, qiraja mund të ndërpritet dhe qiramarrësi të dëbohet. Të diskutohet
 - Monitorojë projektin e banimit siç përcaktohet në Rregullorja mbi monitorimin e banimit social.
 - Kur një projekt i banimit social i afrohet fundit të jetëgjatësisë së tij të përcaktuar të shërbimit - ose rrezikon të shembet për arsye të tjera - brenda pesë viteve të ardhshme, pronari i projektit duhet të zhvillojë një strategji të zbatueshme për zëvendësimin e fondit banesor in situ ose near situ ose në një lokacion tjetër adekuat për të akomoduar (të paktën) qiramarrësit ekzistues, dhe të ndërmarrë veprimet e nevojshme për ta realizuar strategjinë me kohë, për të siguruar qasje në banim adekuat për qiramarrësit.
- (2) Pronari i projektit mund të:
- Privatizojë projekte ose njësi të banimit social, duke iu nënshtruar kompensimit sipas § 32, dhe siç mund të përcaktohet gjetkë. Të diskutohet.
- (3) Pronari i projektit nuk duhet të:
-
- (4) Qiramarrësve duhet t'u lejohej të marrin pjesë në menaxhimin e ndërtesës. Përveç nëse hollësitë rregullohen diku tjetër, dispozitat e Ligjit për Banimin në Bashkëpronësi zbatohen, mutatis mutandis.
- (5) Komunitat duhet të:
- Investojnë në përmirësimin e mjedisit (lagjes) të projekteve të banimit social (p.sh. në shërbime sociale, hapësira të hapura, transport publik dhe jomotorik) për të zgjeruar qasjen e përballueshme të qiramarrësve në shërbime sociale dhe ekonomike dhe për ta bërë vetë projektin e banimit social tërheqës për ata me të ardhura të përziera.

PJESA II: Analiza e Fizibilitetit Financiar për Përcaktimin e Qirasë Neto Jofitimprurëse

§ 5 Fushëveprimi i PJESA II

- (1) Kjo Pjesë e Udhëzimit zbatohet për të përcaktuar, ndër të tjera:
 - a. llogaritjen e fizibilitetit financiar, barrës së kostos, sipërfaqes së banimit, qirasë me kosto të plotë, ose çmimit të arsyeshëm të blerjes për banimin social.
- (2) Ajo shërben gjithashtu si bazë për zhvillimin e një sistemi digjital të menaxhimit.

Seksioni 1: Hyrje dhe Struktura e Analizës së Fizibilitetit Financiar

§ 6 Objekti i llogaritjes

- (1) Fizibiliteti financiar i një projekti të banimit përcaktohet duke krahasuar shpenzimet vjetore dhe të ardhurat vjetore që i atribuohen një njësie të analizës të përcaktuar, e cila përmban banimin social.

§ 7 Njësia e analizës

- (1) Njësia e analizës përcaktohet në mënyrë objektive për të siguruar alokimin transparent dhe llogaridhënës të shpenzimeve dhe të të ardhurave që i atribuohen banimit social, pa paragjykuar subvencionime të ndryshme (p.sh. nga banimi me fitim, sipërfaqja komerciale).
- (2) Njësia e analizës përbëhet ose nga
 - a. një **ndërtesë e vetme** që përmban banim social (hapësirë banimi); ose
 - b. një **ansambël ndërtesash** që përmban një banim të tillë (hapësirë).

Lidhur me b:

 - i. Për të pasur të drejtën për vlerësim si ansambël, ndërtesat duhet t'i përkasin të njëjtit pronar, të jenë në afërsi të ngushtë fizike me njëra-tjetrën, dhe zhvillimi i tyre ka qenë, ose për qëllimet e llogaritjes trajtohet si, i bazuar në një plan të vetëm financimi. Çdo autoritet miratues i mbështetjes mund të përcaktojë një ose disa plane financimi.
 - ii. Zhvilluesi propozon nëse një projekt banimi bazohet në një ndërtesë të vetme ose në një ansambël ndërtesash dhe nëse zbatohet një plan i vetëm financimi. Në rastin e banimit **të mbështetur publikisht**, autoriteti miratues mund ta konfirmojë, modifikojë ose refuzojë njësinë e propozuar të analizës (planin e financimit) dhe mund ta kushtëzojë dhënien e mbështetjes publike me përcaktime të tilla.
- (3) Njësia e analizës duhet të përfshijë gjithmonë:
 - a. ndërtesën ose ansamblin e ndërtesave;
 - b. tokën bazë, të lidhur funksionalisht me shkronjën a; dhe
 - c. të gjitha ndërtesat ndihmëse, objektet, infrastrukturën, gjelbërimin/peizazhin, pajisjet dhe përmirësimet e tjera të tokës, të lidhura me shkronjat a dhe b.

Lidhur me b:

Toka e përfshirë në njësinë e analizës përfshin sipërfaqe të ndërtuara dhe të pandërtuara, duke përfshirë të gjitha të drejtat dhe obligimet përkatëse mbi tokën. Çdo autoritet i cili aprovon mbështetjen mund të përcaktojë madhësinë minimale ose maksimale të tokës për projekt.
- (4) Nëse një njësi e analizës është ndarë (ose synohet të ndahet) në disa pjesë, ose nëse dy ose më shumë njësi janë bashkuar (ose synohet të bashkohen) në një ose disa njësi të reja të analizës, analiza e fizibilitetit financiar kryhet për njësinë(të) e reja.
- (5) Kur pronësia individuale është e caktuar ose synohet të caktohet, treguesit kyç (si shpenzimet, të ardhurat, qiratë ose çmimet) përcaktohen për secilën njësi (kategori) individuale të banimit. Në banimin e mbështetur publikisht, çdo devijim kërkon aprovimin e autoritetit miratues të mbështetjes.

§ 8 Forma e analizës

- (1) Hapësirat që nuk synohen të jepen me qira ose përndryshe të gjenerojnë të hyra operative përjashtohen nga njësia e analizës kudo që kjo është arsyeshëm e mundshme. Kur një përjashtim i tillë nuk është i realizueshëm për shkak të kufizimeve strukturore ose ligjore, autoriteti miratues i mbështetjes mund të kërkojë përdorimin e të hyrave të supozuara për të neutralizuar efektet e alokimit të kostove.
- (2) Nëse njësia e analizës përfshin hapësirë(a) të tjera përveç banimit social, llogaritja e fizibilitetit financiar përgatitet në njërin nga format vijuese, varësisht nga natyra e hapësirës shtesë dhe alokueshmëria e kostove:
 - a. Llogaritja e pjesshme e fizibilitetit financiar është e *detyrueshme*, përveç nëse autoriteti vendosë se një llogaritje e kombinuar ose e përzier pasqyron më mirë realitetin ekonomik të projektit pa e shtrembëruar barrën e kostos së banimit social. Kjo llogaritje vlerëson vetëm shpenzimet që alokohen ekskluzivisht për banimin social, ndërsa çdo kosto që i atribuohet hapësirave të tjera përjashtohet.
 - b. Llogaritja e kombinuar e fizibilitetit financiar *lejohet* vetëm nën përdorim homogjen (p.sh. standard i ngjashëm dhe nivel i qirasë) dhe regjim homogjen të mbështetjes (d.m.th. kur të gjitha kategoritë e banimit social, si dhe çdo hapësirë tjetër - si banesa e kujdestarit, dhoma të përbashkëta lavanderie, depo për biçikleta, dhoma teknike, etj. - mbështeten në të njëjtën mënyrë, ose kanë të drejtën për të njëjtën mbështetje). Në këtë rast, kjo llogaritje kombinon të gjitha shpenzimet e pranueshme për të gjitha hapësirat.
 - c. Llogaritja e përzier e fizibilitetit financiar *lejohet* vetëm kur *kostot kapitale nuk mund të ndahen në mënyrë të arsyeshme*. Në këtë rast, kjo llogaritje i numëron të gjitha shpenzimet kapitale për të gjitha hapësirat në mënyrë të kombinuar (sipas shkronjës b) dhe shpenzimet operative veçmas (sipas shkronjës a).

Shembuj për të tri qasjet jepen në **Shtojcën 1**.

§ 9 Supozimet bazë për përgatitjen e llogaritjes

- (1) Llogaritja e fizibilitetit financiar përgatitet në bazë të rrethanave ekonomike, financiare dhe ligjore që mbizotërojnë në kohën kur dorëzohet aplikacioni për mbështetje publike.
- (2) Kur ndodhin ndryshime të rëndësishme në rrethanat ekonomike, financiare ose juridike, ose kur qiratë apo çmimet e tregut përcaktohen pas përfundimit ose banimit të parë, llogaritja përditësohet në përputhje me rrethanat. Autoriteti aprovues i mbështetjes mund të kërkojë llogaritje të përditësuar. Ai mund të përcaktojë gjithashtu një datë tjetër referuese kur kjo kërkohej nga natyra ose koha e projektit.

§ 10 Përcaktimi i qirave dhe çmimeve

- (1) Llogaritja e miratuar e fizibilitetit financiar shërben si bazë për përcaktimin e qirave dhe çmimeve.
- (2) Ndryshimet e përcaktuesve (si kostot, kushtet e financimit ose shpenzimet operative) që ndodhin pas miratimit merren parasysh vetëm për periudhat e ardhshme dhe vetëm kur parashihen shprehimisht ose kërkohej sipas këtij Udhëzimi.
- (3) Rritjet retroaktive të qirasë (p.sh. për shpenzime vjetore që më pas rezultojnë më të larta) nuk lejohen. Megjithatë, çdo humbje e akumuluar mund të rikuperohet gjatë periudhave të ardhshme, me miratimin e autoritetit.
- (4) Kur llogaritja e miratuar është bazuar në supozime që më vonë rezultojnë më të larta se kostot ose shpenzimet reale, suficitit financiar i krijuar, si rregull, ruhet si rezervë për të kompensuar shpenzime më të larta, ose humbje gjatë periudhave të ardhshme. Ekzistenca dhe shuma e një suficitit të tillë i kumtohet autoritetit aprovues të mbështetjes, i cili mund të kërkojë që i tërë ose një pjesë e suficitit të transferohet në dobi të autoritetit.
- (5) Në rast të privatizimit të njësive ekzistuese të banimit social për qira (bazuar në kompensimin sipas § 32), çmimi i arsyeshëm i blerjes përcaktohet në bazë të llogaritjes së aprovuar në kohën e shitjes. Ndryshimet e mëvonshme në kosto, kushte të financimit ose shpenzime nuk ndikojnë në çmimin e blerjes pas transferimit të pronësisë.

Në mungesë të rregullimit tjetër, e njëjta qasje mund të përdoret, mutatis mutandis, për të përcaktuar çmimin e një njësie të banimit të përbalueshëm për pronësi e cila zhvillohet me mbështetje publike (përfshirë subvencion apo stimulim tatimor).

§ 11 Struktura e Analizës së Fizibilitetit Financiar

- (1) Analiza e fizibilitetit financiar ka strukturën që përmban:
 - a. **Koston totale kapitale,**
duke agreguar shpenzimet e pranueshme për tokën, ndërtesën dhe përmirësimet e tjera të tokës.
 - b. **Planin e financimit,**
duke paraqitur shpenzimet vjetore të nevojshme për financimin e koston totale kapitale (sipas shkronjës a), duke përfshirë interesin dhe ngarkesa të tjera rotative.
 - c. **Shpenzimet vjetore,**
duke marrë parasysh shpenzimet kapitale për financim (të përcaktuara sipas shkronjës b) dhe për amortizim, si dhe shpenzimet operative.
 - d. **Të ardhurat vjetore,**
duke përfshirë - pas shqyrtimit të të hyrave të tjera rezidenciale dhe jorezidenciale - qiranë që i ngarkohet banimit social për mbulimin e shpenzimeve vjetore (të përcaktuara sipas shkronjës c).
- (2) Analiza e fizibilitetit financiar fillon me një titull që përshkruan vendndodhjen e projektit dhe ndërtesën(at), duke përfshirë:
 - a. parcelat e tokës dhe/ose adresën, dhe
 - b. programin hapësinor, të përshkruar në mënyrën që lejon alokimin e shpenzimeve dhe të ardhurave nëpër kategori hapësirash, sikurse sipërfaqja e banimit dhe shpërndarja sipas llojit (p.sh. banim social, banim tjetër dhe jobanim), numri i njësive të banimit dhe shpërndarja sipas llojit përkatës;

Seksioni 2: Kosto Totale Kapitale

§ 12 Kostot kapitale e pranueshme

- (1) Kostot e bëra për blerjen, zhvillimin dhe ndërtimin e projektit (brenda njësisë së analizës) janë zëra të pranueshëm për agregimin e koston totale kapitale në kuadër të analizës së fizibilitetit financiar, duke përfshirë:
 - a. shpenzime të forta për tokën,
që janë të gjitha kostot drejtpërdrejt të lidhura me sigurimin e lokacionit të projektit, duke përfshirë blerjen, përgatitjen, zhvillimin dhe provizionet përkatëse;
 - b. shpenzime të forta të ndërtimit,
që janë të gjitha kostot drejtpërdrejt të lidhura me ndërtimin dhe pranimin teknik të ndërtesave dhe objekteve përkatëse, duke përfshirë punimet ndërtimore dhe instalimet, si dhe punimet në lokacion dhe objektet e jashtme; dhe
 - c. shpenzime të buta zhvillimore (nëse janë të ndara),
që janë të gjitha kostot drejtpërdrejt të lidhura me zhvillimin e projektit, duke përfshirë shërbimet profesionale (si planifikimi, dizajni, inxhinieria, mbikëqyrja dhe menaxhimi i projektit), kostot e financimit dhe të financimit të përkohshëm të bëra gjatë periudhës së ndërtimit, si dhe kostot e tjera ndihmëse të lidhura drejtpërdrejt me përgatitjen dhe zbatimin e projektit ndërtimor.
- (2) Kostot vijuese përfshihen vetëm në masën që janë të nevojshme, të arsyeshme dhe të lidhura me projektin:
 - a. Disiplina e koston së tokës.
Shpenzimet kapitale për tokën nuk duhet të tejkalojnë koston reale të bërë nga pronari i projektit. Kur toka ofrohet nën vlerën e tregut, transferohet nga pronësia publike, apo subvencionohet ndryshe, një përfitim i tillë nuk kapitalizohet në shpenzimet e pranueshme. Autoriteti aprovues i mbështetjes mund të kërkojë dëshmi të vlerësimit të tokës dhe mund t'i përshtatë kostot e pranueshme të tokës nëse ato janë të tepruara ose nuk arsyetohen ekonomikisht.
 - b. Kontrolli i kontributeve jomonetare.
Kontributet në natyrë (përfshirë kontributet në punë) mund të njihen vetëm kur këto kontribute zëvendësojnë shërbime të verifikueshme të tregut, janë ekonomikisht të nevojshme për projektin dhe miratohen paraprakisht nga autoriteti aprovues i mbështetjes. Vlera e pranuar nuk duhet të tejkalojë koston e tregut të shërbimeve ekuivalente.

- (3) Kostot vijuese *nuk* njihen si shpenzime kapitale të pranueshme ose shpenzime operative për qëllimet e analizës së fizibilitetit financiar:
- a. kostot që nuk lidhen drejtpërdrejt me projektin brenda njësisë së analizës, ose që bëhen për qëllime që nuk lidhen me banimin social;
 - b. fitimet spekulative, rritjet e çmimeve, ose rivlerësimet e tokës ose ndërtesave;
 - c. dënimet, gjobat, dëmet, ose rritjet e kostove që rrjedhin nga mos-pajtueshmëria me ligje, leje apo kontrata;
 - d. kostot e vazhdueshme që rezultojnë nga joefikasiteti, pakujdesia, ose vonesa të shmangshme të lidhura me pronarin e projektit ose përfaqësuesve të tij;
 - e. shpërndarjet e fitimit, dividendat, ose kthimet mbi kapitalin, përveç kur lejohen shprehimisht me këtë Udhëzim.
 - f. çdo kosto tjetër që, sipas vlerësimit të autoritetit aprovues të mbështetjes, nuk i plotëson kriteret e domosdoshmërisë, arsyeshmërisë dhe përkatësisë.

§ 13 Ndryshime në kostot kapitale

- (1) Ndryshimet në kostot kapitale që ndodhin pas aprovimit të llogaritjes së fizibilitetit financiar merren parasysh vetëm kur këto ndryshime:
- a. rezultojnë nga rrethana jashtë kontrollit të pronarit të projektit; ose
 - b. rrjedhin nga modifikime të miratuara të ndërtesës ose masa modernizimi.
- (2) Rivlerësimet ose ndryshimet në vlerën e tregut të tokës, ndërtesave ose aseteve të tjera nuk njihen si ndryshime në kostot kapitale.

§ 14 Modifikimi dhe modernizimi i ndërtesës

- (1) Modifikimet e ndërtesës mund të njihen si kosto kapitale shtesë vetëm kur nuk janë mirëmbajtje ose riparime rutinore, dhe kur ato:
- a. sigurojnë përmirësim afatgjatë në vlerën e përdorimit, kushtet e jetesës ose eficiencën e resurseve; dhe
 - b. i shërbejnë banimit social në tërësi.
- (2) Masat e modernizimit janë masa ndërtimore që përmirësojnë në mënyrë të qëndrueshme vlerën e përdorimit, kushtet e jetesës ose eficiencën e energjisë ose ujit.
- (3) Modifikimet e ndërtesës dhe masat e modernizimit që ndikojnë në kostot kapitale të pranueshme kërkojnë miratim paraprak nga autoriteti aprovues i mbështetjes.

§ 15 Përdorimi i kostove zëvendësuese kur kostot reale nuk mund të përcaktohen

- (1) Kur shpenzimet kapitale të pranueshme nuk mund të përcaktohen me besueshmëri, tërësisht ose pjesërisht, pavarësisht përpjekjes së arsyeshme, autoriteti aprovues i mbështetjes mund të lejojë përdorimin e **kostove të arsyeshme zëvendësuese** që pasqyrojnë kostot tipike të tregut që mbizotëronin në kohën kur janë kryer punimet ose shërbimet përkatëse. Kosto të tilla zëvendësuese zbatohen vetëm për atë sa është e nevojshme dhe ato duhet të dokumentohen dhe arsyetohen.

Seksioni 3: Plani i financimit

§ 16 Plani i financimit

- (1) Plani i financimit identifikon, në formë agregate, shpenzimin vjetor për financimin e kostos totale kapitale të pranueshme (siç përcaktohet në Seksionin e Dytë), varësisht burimeve të financimit, duke përfshirë:
 - a. borxhin (mjete të huazuara), duke treguar secilën shumë të principalit dhe kushtet kyçe të shlyerjes;
 - b. grantet publike ose subvencionet që nuk kërkojnë kthim; dhe
 - c. mjete vetanake, duke përfshirë kapitalin vetanak dhe vlerën e pranuar të kontributeve në natyrë (p.sh. punë, material, tokë), duke treguar secilën shumë dhe normën e kthimit, me miratim nga autoriteti aprovues i mbështetjes. **(Për organet publike, norma e zbatueshme e kthimit është e barabartë me rendimentin e letër-obligacioneve afatgjata qeveritare në kohën e aprovimit, përveç nëse përcaktohet dhe miratohet nga autoriteti një normë tjetër.)**
- (2) Kur ndryshojnë kostot kapitale të miratuara ose kushtet e financimit (p.sh. normat e interesit), plani i financimit përditësohet. Megjithatë, ndryshimet në financim pas miratimit nuk arsyetojnë qira ose çmime më të larta, përveç nëse:
 - a. ndryshimi rezulton nga rrethana jashtë kontrollit të pronarit të projektit; dhe
 - b. ndryshimi është miratuar nga autoriteti aprovues i mbështetjes.

Në raste kur pronari i projektit është organ publik dhe vepron, ose caktohet si, autoriteti aprovues i mbështetjes, vendimet e financimit të aprovuara nga ai autoritet konsiderohen si të miratuara sipas këtij Udhëzimi.
- (3) Rifinancimi, shlyerja e parakohshme, zëvendësimi i kredive, ose ndryshimet në strukturën e financimit të iniciuara nga pronari i projektit nuk ndikojnë në nivelet e aprovuara të qirasë ose çmimit.

Seksioni 4: Shpenzimet Vjetore

§ 17 Përkufizimi i shpenzimeve vjetore

- (1) Shpenzimet vjetore janë shpenzimet e përsëritshme të nevojshme për operimin, menaxhimin dhe mirëmbajtjen e qëndrueshme të banimit social.
- (2) Shpenzimet vjetore përfshihen vetëm në masën që janë të nevojshme, të arsyeshme dhe të lidhura me banimin social brenda njësive së analizës dhe në përputhje me këtë Udhëzim.

§ 18 Kategoritë e pranueshme të shpenzimeve vjetore

- (1) Shpenzimet vjetore të pranueshme mund të përfshijnë, në veçanti:
 - a. shpenzimet kapitale, që janë
 - i. interesi dhe kthimet e miratuara mbi kapitalin vetanak (në përputhje me planin e financimit);
 - ii. shpenzimet e amortizimit, për koston totale kapitale të pranueshme, por duke përjashtuar shpenzimet e forta për tokën;
 - b. shpenzimet operative, që janë
 - i. **kostot e zëvendësimit, për asetet thelbësore për operimin e banimit që nuk janë përfshirë në koston totale të projektit, të kufizuara në zëvendësim të njëjtë-me-të-njëtin dhe duke përjashtuar zgjerimin e kapacitetit ose përmirësimet e cilësisë, të aprovuara nga autoriteti.**
 - ii. shpenzimet e mirëmbajtjes dhe riparimit, të nevojshme për të ruajtur vlerën e përdorimit dhe funksionalitetin e banimit;
 - iii. shpenzimet administrative, duke përfshirë menaxhimin e pronës, kontabilitetin dhe funksionet mbi pajtueshmërinë;

- (2) Jetëgjatësia e shërbimit prej 100 vitesh është supozimi standard për banimin social. Një jetëgjatësi tjetër e shërbimit mund të miratohet kur (i) sigurohen standardet përkatëse të mirëmbajtjes, dhe (ii) shpenzimet totale për amortizim dhe mirëmbajtje dhe riparim nuk janë më të larta se sipas supozimit standard.

- a. Shpenzimet e amortizimit llogariten në bazë të jetëgjatësisë së supozuar të shërbimit.
- b. Shpenzimet e mirëmbajtjes dhe riparimit përputhen me jetëgjatësinë e supozuar të shërbimit, dhe shpenzimet adekuate janë të pranueshme (të buxhetuara) për rikthim. Shpenzimet reale më të ulëta të mirëmbajtjes dhe riparimit akumulohen dhe mbahen si rezerva për mirëmbajtje dhe riparim në të ardhmen dhe nuk shpërndahen ose përdoren për qëllime jobanimi.

Autoriteti aprovues i mbështetjes mund të kërkojë vlerësime periodike të gjendjes për të verifikuar konsistencën ndërmjet jetëgjatësisë së supozuar të shërbimit dhe praktikave reale të mirëmbajtjes.

§ 19 Shpenzimet vjetore jo të pranueshme

- (1) Nuk njihen si shpenzime vjetore të pranueshme dhe nuk mund të rikupërohen si në vijim:
- a. kostot që rezultojnë nga joefikasiteti, pakujdesia, ose vonesa të shmangshme të lidhura me pronarin e projektit ose përfaqësuesve të tij;
 - b. dënimet, gjobat, dëmet, ose kostot që rrjedhin nga mos-pajtueshmëria me ligje, leje apo kontrata;
 - c. shpenzime nga aktivitete apo hapësira që nuk janë të lidhura me banimin social;
 - d. shpërndarjet e fitimit, dividendat, ose kthimet që tejkalojnë ato të lejuara sipas këtij Udhëzimi;
 - e. shpenzime të jashtëzakonshme, jo të përsëritshme, ose spekulative që nuk kërkohen për operim normal.
- (2) Përveç nëse përcaktohet ndryshe diku tjetër, zërat vijues janë të pranueshëm për rikthim nga qiramarrësi si pjesë e qirasë bruto jofitimprurëse të pranueshme, përveç qirasë neto jofitimprurëse të llogaritur sipas analizës së fizibilitetit:
- a. Shpenzimet operative, si shërbimet komunale, rryma, uji, menaxhimi i mbeturinave, sigurimi i pronës, dhe kontratat e detyrueshme të shërbimeve (si për pastrimin e pjesëve të përbashkëta, kopshtarinë).
 - b. Ngarkesat publike dhe tatimet, nëse janë drejtpërdrejt të lidhura me pronësinë dhe operimin e pronës (p.sh. tatimi në pronë), por duke përjashtuar tatimet mbi të ardhurat, fitimin ose kapitalin;
 - c. Shpenzime të tjera, të aprovuara nga autoriteti.

Si të tilla, ato nuk njihen si shpenzime vjetore të pranueshme për llogaritjen e vetë qirasë neto jofitimprurëse, por ato rikthehen veçmas.

Seksioni 5: Të ardhurat, duke përfshirë Qiranë Neto Jofitimprurëse adekuate për Fizibilitet Financiar

§ 20 Përkufizimi i të ardhurave vjetore

- (1) Të ardhurat vjetore përfshijnë të gjitha të hyrat që mund të gjenerohen në mënyrë të qëndrueshme brenda njësisë së analizës përmes menaxhimit të duhur dhe ekonomisht të kujdesshëm, duke përfshirë:
- a. pagesat e qirasë dhe të qiradhënies, përfshirë nga banimi social dhe hapësira të tjera rezidenciale dhe jorezidenciale;
 - b. Pagesa nga shfrytëzime shtesë, duke përfshirë parkingun, deponitë, shërbimet, përdorimet komerciale, teknike ose për komunitet, që janë funksionalisht të lidhura me projektin e banimit; dhe
 - c. vlerën e supozuar të qirasë të njësive të banimit ose hapësirave që përdoren pa marrëveshje qiraje ose qiradhënieje (p.sh. njësitë në pronësi në një ndërtesë të përzier, ose njësitë pa qira të stafit, si banesa e kujdestarit), por vetëm kur ato përfshihen në njësinë e analizës dhe përjashtimi i tyre nuk është i mundshëm.

- (2) Zërat vijues nuk trajtohen si të ardhura vjetore për qëllimin e llogaritjes së qirasë neto jofitimprurëse.
 - a. Zërat që rikthehen nga qiramarrësit përveç qirasë neto jofitimprurëse sipas § 19 (2).
 - b. Shitja, transferimi ose privatizimi i njësive të banimit ose hapësirave të tjera; përkundrazi, kjo konsiderohet ndryshim në strukturën kapitale, që kërkon përshtatje të njësishë së analizës dhe, sipas rastit, analizë të përditësuar të fizibilitetit financiar të bazuar në këtë Udhëzim.

§ 21 Parimi i qirasë neto jofitimprurëse

- (1) Kur analiza e fizibilitetit financiar përgatitet për të përcaktuar qiranë neto jofitimprurëse që mbulon kostot, atëherë të ardhurat totale vjetore duhet të barazohen kundrejt shpenzimeve totale vjetore të pranueshme.
- (2) Qiraja totale neto jofitimprurëse përcaktohet si shpenzimi balancues i nevojshëm për të mbuluar gjendjen e mbetur të shpenzimeve vjetore të pranueshme pas marrjes parasysh të të ardhurave të pranueshme.
 - a. Para llogaritjes së qirasë neto jofitimprurëse, gjendja e mbetur mund të rritet në mënyrë bruto për të mbuluar natyrën e kostos dhe rrezikut të projektit - si boshllëqet strukturore, qiratë e paarkëtueshme dhe kostot ligjore -, me miratim nga autoriteti aprovues i mbështetjes.
 - b. Përveç nëse përcaktohet ndryshe nga autoriteti, provizioni standard do të jetë një rritje bruto prej 2.00 për qind, duke inflatuar gjendjen e mbetur të shpenzimeve minus të hyrat.
- (3) Qiraja neto jofitimprurëse për metër katror shërben si bazë për llogaritjen e qirasë së të gjitha hapësirave rezidenciale (njësive të banimit), varësisht nga madhësia e tyre. Kur është e përshtatshme (p.sh. për standarde dhe nivele të ndryshme qiraje), qiraja neto jofitimprurëse për metër katror llogaritet për kategori të ndryshme të sipërfaqes së banimit. Për secilën, qiraja neto jofitimprurëse për metër katror llogaritet duke pjesëtuar qiranë totale neto jofitimprurëse (të lidhur me kategorinë) me sipërfaqen e banimit (të kategorisë).
- (4) Ministria, përmes rregullores nënligjore, mund të përcaktojë sipërfaqen e banimit.

PJESA III: Përcaktimi i qirasë bruto jofitimprurëse

§ 22 Fushëveprimi i PJESA III

- (1) PJESA III e Udhëzimit zbatohet për të përcaktuar qiranë bruto.

§ 23 Përcaktimi i qirasë bruto jofitimprurëse

- (1) Pronari i projektit e përcakton qiranë bruto jofitimprurëse, duke i mbledhur komponentët individualë që paguhen për sipërfaqe banimi ose për njësi të banimit social, duke përfshirë:
- qiranë neto jofitimprurëse të pranueshme, sipas § 21, dhe
 - ngarkesat ndihmëse të kthyeshme (përfshirë kostot operative), sipas § 19 (2).
 - Ngarkesa të tjera, siç mund të miratohen nga autoriteti.
- (2) Kur zërat individualë llogariten për njësi të sipërfaqes së banimit, ngarkesa për një zë përcaktohet me produktin matematikor të (faktori 1) “kostos për sipërfaqe banimi” dhe (faktori 2) “madhësisë së sipërfaqes së banimit të njësisë së banimit”.

PJESA IV: Procedurat për inkasimin dhe menaxhimin e qirasë**§ 24 Fushëveprimi i PJESA IV**

- (3) PJESA IV e Udhëzimit zbatohet për të përcaktuar procedurat për inkasimin dhe menaxhimin e qirasë.

§ 25 Inkasimi i qirasë

- (1) Pronari i projektit inkason qiranë bruto jofitimprurëse të pranueshme, siç përcaktohet me PJESA III.

§ 26 Inkasimi i Qirasë nga Qiramarrësit

- (1) Pronari i projektit e inkason qiranë bruto jofitimprurëse të pranueshme nga qiramarrësit tërësisht ose pjesërisht, në varësi të shumës së konsideruar të përballueshme sipas nenit 3 të Ligjit (si kufi), përveç nëse mund të inkasohet një mbishtesë kur njësia e banimit është më e madhe se maksimumi i sipërfaqes së banimit, i vlerësuar si adekuat për amvisërinë.
- (2) Pronari i projektit mund ta zbresë qiranë bruto jofitimprurëse të pranueshme (të kufizuar):
- a. nga çdo llogari bankare në emër të (ose ndryshe e lidhur në mënyrë të arsyeshme me) qiramarrësin, duke përfshirë të gjithë anëtarët e amvisërisë;
 - b. në burim të çdo pagese ndaj qiramarrësit, duke përfshirë të ardhurat nga punësimi, transferet sociale, rimbursimet e tatimeve, remitencat dhe pagesa të tjera;
 - c. me para të gatshme ose në natyrë, nëse forma të tjera pagesash nuk janë të disponueshme.
- (3) Pronari i projektit mund t'i kërkojë qiramarrësit t'i deklarojë të gjitha burimet potenciale. Mosdeklarimi, në kombinim me mospagesat, konsiderohet shkelje e kontratës së qirasë dhe mund të rezultojë me ndërprerjen e kontratës së qirasë.
- (4) Pronari i projektit, në rast të borxheve të vjetra në pagesa:
- a. Njofton qiramarrësin me paralajmërimin e parë nëse pagesa vonohet 10 ditë. Paralajmërimi e udhëzon qiramarrësin të paguajë qiranë e detyrueshme ose, kur pagesa e përballueshme e qiramarrësit ka ndryshuar, të ndërmarrë veprime të përshtatshme për rregullimin e kontributit të tij.
 - b. Njofton qiramarrësin me një paralajmërim të dytë dhe aplikon një dënim prej 5 eurosh nëse pagesa vonohet 20 ditë.
 - c. Njofton qiramarrësin me një paralajmërim të dytë dhe aplikon një dënim prej 5 eurosh nëse pagesa vonohet 20 ditë.
 - d. Kur totali i borxheve të vjetra të papaguara (për qira, dënime dhe ngarkesa të tjera të pranueshme) arrin vlerën e 3 muajve të qirasë jofitimprurëse, e dëbon qiramarrësin.
 - e. Përpiqet gjithmonë t'i inkasojë të gjitha borxhet e vjetra, përfshirë pas dëbimit, me përpjekje të arsyeshme.

PJESA V: Procedurat për subvencionimin e qirasë jofitimprurëse

§ 27 Fushëveprimi i PJESA V

- (1) PJESA V e Udhëzimit zbatohet për të përcaktuar procedurat për subvencionimin e qirasë jofitimprurëse.

§ 28 Inkasimi i subvencioneve të qirasë nga palë të tjera

- (1) Dallimi (mungesa, diferenca) ndërmjet qirasë bruto jofitimprurëse të pranueshme dhe pagesës së konsideruar të përballueshme nga amvisëria (që është shuma e kufizuar sipas nenit 3 të Ligjit) inkasohet nga burime të tjera, duke përfshirë:
- a. burime komunale të ndara prerazi nga financat e projektit të banimit social.
(Financat e projektit të banimit social duhet të jenë plotësisht të qëndrueshme, pa rrjedhje, për ta mbështetur jetëgjatësinë e shërbimit të pasurisë sipas Parimit të Qirasë Neto Jofitimprurëse në § 21. Kështu, për shembull, shpenzimi mund të mbulohet nga Departamenti Komunal i Mirëqenies Sociale.)
 - b. alokime nacionale, duke përfshirë nga ministritë e linjës me kuota për banim të përballueshëm, për ta zvogëluar shumën e pagueshme nga komunat dhe, përfundimisht, për t'u ofruar komunave një stimul për të zhvilluar banim të përballueshëm;
 - c. burime të tjera, **sikurse financimi filantropik** (p.sh. fondacione bamirëse të lidhura me banimin).
- (2) Për këtë qëllim,
- a. komunat bëjnë alokime të mjaftueshme për t'i mbuluar obligimet e pagesës me kohë;
 - b. palët nacionale të interesit - veçanërisht ato përgjegjëse për banimin, transferet sociale dhe sektorët përkatës (përfshirë ato të lidhura me kuotat e përfituesve dhe nën-grupet, si persona të riatdhesuar, të kthyer, ...) - duhet të bëjnë alokime nacionale që (i) e zvogëlojnë barrën e kostos për komunat dhe (ii) i promovojnë investimet komunale për projekte të banimit social.
- (3) Për ta zvogëluar mungesën për projekt të banimit social, pronarët e projekteve të banimit social dhe palët e tjera të interesit mund t'i shqyrtojnë strategjitë për, dhe të investojnë në, zvogëlimin e qirasë jofitimprurëse, duke përfshirë:
- a. dendësimin e projekteve të banimit social, për ta rritur eficiencën e shfrytëzimit të tokës (dhe, rrjedhimisht, për ta zvogëluar koston e tokës për sipërfaqe banimi të banimit social), dhe
 - b. diversifikimin me përdorim të përzier dhe të ardhura të përziera të projekteve të banimit social (për subvencionime të ndryshme).

Kur një strategji e tillë ka përfshirë ripërdorimin e sipërfaqes ekzistuese të banimit social për shfrytëzime të tjera, kjo kërkon masa të kompensimit paraprak sipas § 32.

PJESA VI: Procedurat për subvencionimin e banimit me qira në sektorin privat

§ 29 Fushëveprimi i PJESA VI

- (1) PJESA VI e Udhëzimit zbatohet për të përcaktuar procedurat për subvencionimin e qirasë jofitimprurëse.

§ 30 Subvencionet për banimin me qira në sektorin privat

- (1) Komunat mund të subvencionojnë qiranë e amvisërive të qiramarrësve të kualifikuar që jetojnë në njësitë e banimit me qira në sektorin privat, për të mbuluar diferencën ndërmjet (i) qirasë (çmimit) të vlerësuar si të përshtatshme dhe (ii) shumës së vlerësuar si të përballueshme për qiramarrësin, në pajtim me nenin 3 të Ligjit.
- (2) Komunat mund të përcaktojnë qiranë (çmimin) e vlerësuar si të përshtatshme, të kualifikuar për mbështetje, në bazë të çmimeve të vlerësuara të tregut, të bazuara në (i) hulumtim real të tregut ose, kur është në dispozicion, të dhënat e një plani apo strategjie komunale të banimit, ose (ii) një llogaritje të stilizuar të bazuar në analizën e fizibilitetit financiar, në pajtim me PJESA II të këtij Udhëzimi.
 - a. Komunat mund ta ulin prioritetin e mbështetjes për një kontratë qiraje ndërmjet anëtarëve të komunitetit që mund të konsiderohet se i përkasin të njëjtit grup solidariteti (p.sh., familja e zgjeruar), ose mund ta zvogëlojnë shumën e subvencionit që ju takon.
- (3) Komunat do ta transferojnë shumën e përcaktuar (subvencionin) drejtpërdrejt në një llogari bankare në emër të qiradhënësit.

PJESA VII: Dispozitat përfundimtare

§ 31 Ndalimi i fitimeve të papritura

- (1) Mbështetja publike nuk mund të kapitalizohet si fitim i papritur privat, por duhet të përdoret për të ulur koston e banimit social.

§ 32 Kompensimi për humbjen e banimit social

- (1) Nëse pronari i projektit dëshiron të modifikojë strukturën, përdorimin ose ndonjë element tjetër të një projekti të banimit social, i cili modifikim rezulton në zvogëlim të sipërfaqes së sipërfaqes banesore të banimit social ose të njësive të banimit social, kjo do të lejohet vetëm me kushtin e sigurimit të një numri ekuivalent të njësive të banimit social dhe të sipërfaqes së hapësirës së banimit social në një lokacion adekuat, si masë kompenzuese.

§ 33 Pronari i projektit dhe pasardhësi ligjor

- (1) Çdo e drejtë, detyrim, miratim dhe përgjegjësi sipas këtij Udhëzimi do t'i transferohet pasardhësit ligjor të pronarit të projektit. Veprimet, mosveprimet ose rrethanat të lidhura me pronarin e projektit do të jenë gjithashtu të lidhura me pasardhësin ligjor.

§ 34 Rishikimi dhe kontrolli nga autoriteti

- (1) Autoriteti aprovues i mbështetjes mund të rishikojë, rregullojë ose përjashtojë çdo kosto, kusht financimi, shpenzim vjetor ose të ardhur që nuk i plotëson kriteret e përcaktuara në këtë Udhëzim.
- (2) Kur autoriteti miraton standarde referuese ose vlera referuese të standardizuara, këto standarde mund të përdoren për të vlerësuar arsyeshmërinë e shpenzimeve dhe të të ardhurave vjetore.
- (3) Autoriteti mund të caktojë gjithashtu një shtesë fikse për çdo shpenzim apo të ardhur të pranueshme, ose për çdo kategori (grup) shpenzimesh ose të të ardhurash.

§ 35 Sistemi i menaxhimit të informacioneve

- (1) Pronarët e projekteve duhet ta menaxhojnë banimin social duke përdorur sisteme digjitale që janë në dispozicion dhe që vlerësohen si të përshtatshme.
- (2) Qeveria e Kosovës mund, nën diskrecionin e vet, të zhvillojë, testojë dhe të përcaktojë përdorimin e sistemeve digjitale të menaxhimit të informacionit, për të kryer funksione në përputhje me këtë Udhëzim.

§ 36 Kompetenca për nxjerrjen e rregulloreve sipas Udhëzimit

- (1) Ministria përgjegjëse mund të nxjerrë rregullore nënligjore sipas këtij Udhëzimi.

§ 37 Mekanizmi i ankesave

Dispozita opsionale për ankesa dhe ndihmë juridike

§ 38 Klauzola e hyrjes në fuqi

opsionale

§ 39 Dispozitat kalimtare

opsionale

§ 40 Veçanësia e dispozitave

- (1) Nëse ndonjë dispozitë e këtij Udhëzimi është e pavlefshme ose nuk mund të zbatohet, dispozitat e mbetura mbesin në fuqi. Autoriteti kompetent do t'i zbatojë dispozitat e mbetura në mënyrë të pajtueshme me objektivat e këtij Udhëzimi.

Përdorim i brendshëm

Rregullorja mbi monitorimin e banimit social

§ 1 Fushëveprimi i Rregullores

- (1) Kjo Rregullore përcakton të dhënat që do të monitorohen lidhur me Projektet e Banimit Social, Njësitë e Banimit dhe Qiramarrësit.
- (2) Ajo do t'i nënshtrohet Udhëzimit _____ ose Ligjit _____.

§ 2 Detyrimi dhe kompetenca për monitorim

- (1) Pronari i projektit do të ketë kompetencë dhe do të jetë i detyruar të monitorojë projektin(et) e tij të banimit social, njësinë(të) e banimit të përfshirë në projektet e tij, si dhe amvisërinë(të) e qiramarrësit(ve) dhe anëtarin(ët) e amvisërisë që banojnë në njësinë(të) e banimit social.

§ 3 Të dhënat për monitorim

- (1) Pronari i projektit do t'i monitorojë të dhënat për secilin projekt (ekzistues dhe të ri) të banimit social, përfshirë:
 - a. Pronari i projektit
 - b. Emri i projektit
 - c. Lokacioni i projektit (adresa/parcelsa)
 - d. Programi hapësinor, duke përfshirë sipërfaqen e banimit të banimit social (kategoritë) dhe, sipas rastit, sipërfaqe të tjera rezidenciale dhe jorezidenciale, numrin e vendeve të parkimit
 - e. Analiza e fizibilitetit financiar, duke përfshirë të dhënat hyrëse dhe qiratë neto jofitimprurëse dhe bruto jofitimprurëse të përcaktuara si shuma totale (për tërë projektin) dhe si shumë për njësi (metër katror) të sipërfaqes banesore.
 - f. Statusi dhe data e vlerësimit lidhur me eficientësinë e energjisë, duke përfshirë karakteristikat e:
 - i. Mbështjellësit të ndërtesës, duke përfshirë fasadat, çatinë dhe sipërfaqe dhe hapje të tjera (dyer dhe dritare të jashtme).
 - ii. Pajisjeve të ndërtesës për ngrohje, ujë të ngrohtë dhe/ose ftohje.
 - iii. Pajisjeve elektrike: p.sh. që kanë të bëjnë me ndriçimin e hapësirave të përbashkëta të brendshme dhe të jashtme.
 - iv. Energjisë alternative (p.sh., PV, erë, termale, pompë e nxehtësisë).
 - g. Numri i përgjithshëm i njësive të banimit social.
- (2) Pronari i projektit do t'i monitorojë të dhënat për secilën njësi (ekzistuese dhe të re) të banimit social, përfshirë:
 - a. Projekti i banimit social, sipas numrit § 3 (1).
 - b. Madhësia e njësisë së banimit, e matur sipas:
 - i. Numrit të dhomave të banueshme të njësisë së banimit, sipas Rregullorja për madhësinë adekuate të njësisë së banimit.
 - ii. Sipërfaqes së dyshemesë banesore të njësisë së banimit, sipas Rregullores për sipërfaqen banesore.
 - iii. Opsionale: numri dhe lloji i të gjitha dhomave të njësisë së banimit, qofshin ato të banueshme ose jo.
 - c. Qiratë neto dhe bruto jofitimprurëse, në varësi të:
 - i. qirave neto dhe bruto jofitimprurëse të supozuara për sipërfaqen e banimit, dhe
 - ii. sipërfaqes së dyshemesë banesore të secilës njësi individuale.
 - d. Qirasë neto dhe bruto të bazuar në treg për një njësi banimi të krahasueshme, në bazë të vlerësimit të pronarit të projektit (të bërë sipas diskrecionit të vetëm të pronarit të projektit).

e. Statusit për përdorim (p.sh., e zënë / në riparim / e lirë për shfrytëzim).

(3) Pronari i projektit do t'i monitorojë të dhënat për secilin qiramarrës (ekzistues dhe të ri) të banimit social, përfshirë:

- a. Identifikimin e plotë të qiramarrësit(ve) që kanë obligime në qira, sipas kontratës së qirasë.
- b. Emrin e plotë, datën e lindjes dhe gjininë e të gjithë banorëve (anëtarëve të amvisërisë).
- c. Nevojën për banim të amvisërisë, sipas Rregullorja për madhësinë adekuate të njësisë së banimit, duke përfshirë:
 - i. Numrin adekuat të dhomave (minimumin).
 - ii. Madhësinë adekuate të sipërfaqes së banimit (nga minimumi deri në maksimum).
- d. Statusin e madhësisë adekuate të njësisë së banimit të amvisërisë (reale),
 - i. Statusin e mbipopullimit (d.m.th., 'i mbipopulluar' kur numri i dhomave të banueshme të njësisë është më i vogël se numri adekuat i dhomave, 'adekuat' përndryshe).
 - ii. Statusin e sipërfaqes së dyshemesë banesore (d.m.th., 'adekuat' kur sipërfaqja e dyshemesë banesore e njësisë është brenda nivelit minimum dhe maksimum, 'e madhe' kur është mbi maksimumin, dhe 'e vogël' kur është nën minimumin).
 - iii. Kur statusi i sipërfaqes së dyshemesë banesore është 'e madhe', sipërfaqja e tepërt (d.m.th., sipërfaqja aktuale e njësisë minus sipërfaqja maksimale adekuate e dyshemesë).
- e. Mundësitë ekonomike të amvisërisë për të paguar qiranë, varësisht:
 - i. Të ardhurave të vlerësuara të amvisërisë për secilin muaj. Me këtë rast:
 1. të ardhurat e amvisërisë do të përcaktohen si shuma e të gjitha të ardhurave pozitive nga të gjithë anëtarët e amvisërisë, dhe
 2. të ardhurat do të rivlerësohen periodikisht (së paku një herë në vit, ideale në baza mujore) dhe do të merret mesatarja për secilën periudhë.

Shënim: (ri)vlerësimi mund të automatizohet në shkallë të madhe; kjo do të rregullohet (autorizohet) me Udhëzim tjetër.

- ii. Qiratë e vlerësuara si të përballueshme, siç përcaktohet me Ligj.
 1. Sipas rastit, qiraja mund të rillogarit në bazë të të ardhurave të (ri)vlerësuara dhe të inkasohet, edhe në mënyrë retroaktive.
- f. Qiraja mujore e detyrueshme për njësinë e banimit që do të inkasohet:
 - i. Kur qiraja e vlerësuar si e përballueshme e amvisërisë (sipas (3) e ii) është më e ulët se qiraja bruto jofitimprurëse e detyrueshme për njësinë e banimit (sipas (2) c), amvisëria do të paguajë qira të barabartë me shumën e:
 1. qirasë bruto jofitimprurëse mujore të subvencionuar (sipas (3) e ii), dhe
 2. qirasë mujore të pasubvencionuar për sipërfaqen e tepërt, sipas rastit, që është prodhimi matematikor i (faktorit 1) sipërfaqes së tepërt (sipas (3) d iii)) dhe (faktorit 2) qirasë bruto jofitimprurëse për sipërfaqe (sipas (1) e).

Kur kjo qira mujore e përcaktuar që paguhet nga amvisëria është më e vogël se 5 EUR, qiraja do të hiqet plotësisht. Në këtë rast, pronari i projektit mund të aplikojë një tarifë nominale administrative prej 5 EUR në vend të qirasë.
 - ii. Kur qiraja e vlerësuar si e përballueshme e amvisërisë (sipas (3) e ii) është e barabartë me qiranë bruto jofitimprurëse e detyrueshme për njësinë e banimit (sipas (2) c), amvisëria do të paguajë qira të barabartë me këtë shumë.

- iii. Kur qiraja e vlerësuar si e përballueshme e amvisërisë (sipas (3) e ii) është më e lartë se qiraja bruto jofitimprurëse e detyrueshme për njësinë e banimit (sipas (2) c), amvisëria do të paguajë qira të barabartë me shumën e:

1. qirasë bruto jofitimprurëse (sipas (2) c), dhe
2. gjysmës së diferencës ndërmjet qirasë së vlerësuar si e përballueshme (sipas (3) e ii) dhe qirasë bruto jofitimprurëse (sipas (2) c).

Kur kjo qira mujore e përcaktuar që paguhet nga amvisëria e tejkalon qiranë e bazuar në treg për një njësi të krahasueshme banimi, sipas (2) d, ngarkesa ndaj amvisërisë do të kufizohet në këtë qira të bazuar në treg, me kusht që kjo qira e bazuar në treg të jetë më e lartë se qiraja bruto jofitimprurëse e përcaktuar, sipas (2) c. (Nëse qiraja e bazuar në treg është më e ulët se qiraja jofitimprurëse, kjo e fundit do të mbizotërojë.)

Një ndalesë shpjeguese: për përzierje sociale dhe stabilitet të një projekti, jo vetëm që është e dëshirueshme të ketë grupe të ndryshme të të ardhurave në projekt, por edhe që qiramarrësit që kanë hyrë në projekt me subvencion të qirasë të mund të qëndrojnë edhe nëse të ardhurat e tyre rriten aq shumë sa që nuk kanë më nevojë për subvencion. Në këtë rast, atyre mund t'u ngarkohet një shumë e arsyeshme mbi qiranë jofitimprurëse. Me rregullin e propozuar, kjo do të rezultonte në 15 për qind të të ardhurave shtesë.

- iv. Subjekti mbështetës i qirasë, siç është departamenti komunal i mirëqenies sociale, do të paguajë gjendjen e mbetur (diferencën) ndërmjet qirasë bruto jofitimprurëse e detyrueshme për njësinë e banimit (sipas (2) c) dhe ngarkesës së inkasuar nga amvisëria (sipas (3) f i deri 0).

Kur amvisëria paguan qira mbi qiranë bruto jofitimprurëse, teprica do të mbledhet në dobi të subjektit mbështetës të qirasë.

- (4) Pronari i projektit do t'i monitorojë financat e banimit social, duke përfshirë të dhënat në vijim:

- a. Për secilën njësi individuale të banimit:
 - i. Pagesat aktuale mujore të pranuar nga amvisëria dhe subjekti mbështetës i qirasë.
 - ii. Gjendjen e mbetur të pagesave, që është diferenca ndërmjet të gjitha detyrimeve dhe të gjitha pagesave të pranuar me kalimin e kohës, si për amvisërinë (përfshirë tarifat e vonësës dhe ngarkesat administrative, sipas rastit) ashtu edhe për subjektin mbështetës të qirasë.
- b. Për secilin projekt të njësive të banimit social, të dhënat e njësive individuale të banimit do të agregohen.
 - i. Gjendja e agreguar e subjektit mbështetës të qirasë (përfshirë tepricat e mundshme sipas (3) f 0) do të shlyhet me subjektin rregullisht, së paku në bazë tremujore, me preferencë në bazë mujore.
- c. Për secilin pronar të projektit, të dhënat e të gjitha projekteve individuale do të agregohen gjithashtu.

§ 4 Profili dhe plani komunal i banimit

- (1) Komunitat do t'i afrojnë të dhënat e monitorimit të banimit social për territorin e tyre. Për këtë qëllim, ato do t'i mbledhin të gjitha të dhënat nga të gjithë pronarët e projekteve brenda territorit të tyre, dhe pronarët përkatës të projekteve do të jenë të detyruar t'i ofrojnë të dhënat e monitorimit të banimit social.
- (2) Kur kërkohet nga rregulla të tjera, dhe/ose kur është e përshtatshme, të dhënat personale (p.sh., lidhur me banorët individualë dhe statusin e pagesave të tyre) mund të anonimizohen, ose këto të dhëna mund të ofrohen vetëm në nivel të agreguar (p.sh., në nivel të projektit të banimit social, me shifra totale dhe mesatare për indikatorë individualë).
- (3) Komunitat do t'i përdorin këto të dhëna, ndër të tjera, për zhvillimin e Profilit dhe Planit Komunal të Banimit të përcaktuar.
- (4) Detaje shtesë mund të përcaktohen me Udhëzimin Administrativ për Profilin dhe Planin Komunal të Banimit.

Rregullore për sipërfaqen banesore

Opsionale: kjo mund/duhet të anashkalohet nëse ekziston një kornizë dhe më e mirë për këtë.

§ 1 Fushëveprimi i Rregullores

- (1) Kjo Rregullore përcakton sipërfaqen banesore të projekteve të banimit social dhe të njësive individuale të banimit social.

(2) Ajo do t'i nënshtrohet Udhëzimit ____ ose Ligjit ____.

§ 2 Objektivi

- (1) Objektivi i kësaj Rregulloreje është të sigurojë drejtësi gjatë përcaktimit të qirasë jofitimprurëse për secilën njësi banimi të banimit social, në varësi të sipërfaqes banesore.

§ 3 Përkufizimi i sipërfaqes banesore

- (1) Sipërfaqja banesore është sipërfaqja e dyshemesë së një njësie banimi që është e destinuar për përdorim të përhershëm banesor dhe është e përshtatshme për jetesë, fjetje, gatim, përdorim sanitar dhe qarkullim të brendshëm.
- (2) Sipërfaqja e përcaktuar do të jetë bazë për Analizën e fizibilitetit financiar për të përcaktuar:
- qiranë jofitimprurëse (neto) të pranueshme për metër katror të sipërfaqes banesore në projektet e banimit social.
 - qiranë jofitimprurëse (neto) të pranueshme të njësive individuale të banimit (në projektet e banimit social), në varësi të sipërfaqes banesore individuale të përcaktuar për to.

§ 4 Sipërfaqet e përfshira

- (1) Sipërfaqet në vijim do të përfshihen plotësisht në sipërfaqen e dyshemesë banesore:
- dhomat e ditës, dhomat e gjumit, kuzhinat dhe kuzhinat e vogla;
 - banjat, tualetet dhe hapësirat sanitare;
 - korridoret e brendshme, korridoret dhe dhomat e deponimit brenda njësisë së banimit;
 - shkallët e brendshme me tre ose më pak shkallë;
 - sipërfaqet e dyshemesë me lartësi të lirë së paku 2.00 metra, të matura deri te sipërfaqet e përfunduara të brendshme.
- (2) Sipërfaqet e dyshemesë në vijim do të përfshihen pjesërisht
- në shkallën 50 për qind:
 - sipërfaqet e dyshemesë me lartësi të lirë ndërmjet 1.00 metri dhe 2.00 metrave;
 - ballkonet e mbuluara që lidhen me njësinë e banimit; dhe
 - terasat me çati të lidhura drejtpërdrejt me njësinë e banimit ose të vendosura brenda një hapësire private të hapur (p.sh., kopsht individual i qiramarrësit) të lidhura drejtpërdrejt me njësinë e banimit.
 - në shkallën 25 për qind:
 - ballkonet e lidhura drejtpërdrejt me njësinë e banimit; dhe
 - terasat (pa çati) të lidhura drejtpërdrejt me njësinë e banimit ose të vendosura brenda një hapësire private të hapur (p.sh., kopsht individual i qiramarrësit) të lidhura drejtpërdrejt me njësinë e banimit.

- (3) Sipërfaqet në vijim nuk do të përfshihen në sipërfaqen e dyshemesë banesore:
- a. shkallët e brendshme me më shumë se tre shkallë;
 - b. sipërfaqet e dyshemesë me lartësi të lirë nën 1.00 metër;
 - c. bodrumet, katet nëntokësore, dhomat teknike dhe dhomat e deponimit që nuk ndodhen brenda njësisë së banimit;
 - d. hapësirat për qarkullim, shkallët, ashensorët dhe dhomat e përbashkëta (të përbashkëta për disa njësi banimi);
 - e. garazhet, vendet e parkimit dhe dhomat e ruajtjes së biçikletave;
 - f. ballkonet, lozhat, terasat dhe sipërfaqet e çatisë, kur nuk janë të lidhura drejtpërdrejt me njësinë e banimit.

§ 5 Rregullat për matje

- (1) Sipërfaqja banesore do të jetë sipërfaqja bruto e brendshme e njësisë së banimit e matur deri te faqja e brendshme e mureve të jashtme dhe të brendshme, e matur në nivel të dyshemesë.
- (2) Depërtimet dhe zgavrat e vogla nuk do të maten veçmas, konkretisht:
- a. Pajimet - siç janë pajisjet fikse, instalimet, mobilet e ndërtuara, shtyllat, boshtet e instalimeve - nuk do të zbriten, përveç nëse secila e redukton përherë hapësirën e shfrytëzueshme të dyshemesë për së paku 0.10 metra katrorë.
 - b. Zgavrat - siç janë nishat e murit dhe thellimet - do të trajtohen si pjesë e dhomës përreth dhe nuk do t'i shtohen sipërfaqes së dyshemesë banesore, përveç nëse secila e rrit përherë hapësirën e shfrytëzueshme të dyshemesë për së paku 0.10 metra katrorë.
- (3) Sipërfaqja e dyshemesë banesore mund të përcaktohet me metodat në vijim:
- a. me matje në njësinë e përfunduar të banimit; ose
 - b. në bazë të vizatimeve teknike të miratuara të ndërtimit të përshtatshme për çështjen e lejes. Në këtë rast, ose dimensionet specifike për finishet do të zbriten nga distanca bruto ndërmjet mureve për të nxjerrë distancën neto ndërmjet faqeve të brendshme të mureve, ose do të zbritet një normë fikse prej 2.00 për qind nga sipërfaqja e llogaritur në bazë të distancës bruto

Nëse ndërtimi devijon substancialisht nga vizatimet, njësia e banimit e kompletuar do të vlejë për matje.

- (4) Devijimet e vogla në matje që nuk ndikojnë në mënyrë substanciale në qiranë, çmimin ose kualifikueshmërinë nuk do të merren parasysh.

§ 6 Kërkesa për konsistencë

- (1) E njëjta metodë për përcaktimin e sipërfaqes së dyshemesë banesore do të zbatohet në mënyrë konsistente:
- a. brenda analizës së fizibilitetit financiar;
 - b. për llogaritjen e qirasë; dhe
 - c. për qëllime raportimi dhe monitorimi.

§ 7 Aprovimi dhe përjashtimet

- (1) Autoriteti aprovues i mbështetjes mund të miratojë devijime nga ky Seksion kur justifikohen nga tipologjia e ndërtesës, metoda e ndërtimit ose koncepti i banimit, me kusht që të ruhen transparenca dhe krahasueshmëria.

Rregullorja për madhësinë adekuate të njësisë së banimit

§ 1 Fushëveprimi i Rregullores

- (1) Kjo Rregullore përkufizon kriteret për përcaktimin e madhësisë adekuate të një njësie banimi.
- (2) Ajo do t'i nënshtrohet Udhëzimit ____ ose Ligjit ____.

§ 2 Objektivi dhe parimi i përgjithshëm

- (1) Objektivi i kësaj Rregulloreje është të zvogëlojë rrezikun e mbipopullimit.
- (2) Një njësi banimi do të konsiderohet adekuate nëse madhësia dhe konfigurimi i dhomave të saj e parandalojnë mbipopullimin, duke marrë parasysh madhësinë dhe përbërjen e amvisërisë.

§ 3 Numri minimal i dhomave sipas përbërjes së amvisërisë

- (1) Një njësi banimi do të konsiderohet se ka madhësi adekuate (e matur sipas numrit të dhomave) nëse siguron së paku një dhomë (dhomë gjumi, dhomë dite ose dhomë ngrënie) për:
 - a. secilin çift të rriturish (me së paku njërin prej anëtarëve të rritur);
 - b. secilin të rritur të vetëm (që nuk përfshihet sipas shkronjës a);
 - c. secilin çift adoleshentësh të së njëjtës gjini;
 - d. secilin adoleshent të vetëm (që nuk përfshihet sipas shkronjës c); dhe
 - e. secilin çift fëmijësh, pa marrë parasysh gjininë.
- (2) Për qëllime të kësaj Rregulloreje:
 - a. i rritur është personi i moshës 18 vjeç ose më i madh.
 - b. adoleshent është personi i moshës 12-17 vjeç.
 - c. fëmijë është personi i moshës nën 12 vjeç.

§ 4 Kërkesat indikative për sipërfaqen e dyshemesë banesore

- (1) Një njësi banimi mund të konsiderohet se ka madhësi adekuate, e matur sipas sipërfaqes së dyshemesë banesore, nëse sipërfaqja e saj totale banesore bie brenda intervalit minimal dhe maksimal, që arrihet duke mbledhur vlerat indikative të zbatueshme të përcaktuara në paragrafin (2). Sipërfaqja e dyshemesë banesore do të përcaktohet në përputhje me Rregulloren për sipërfaqen banesore.
- (2) Kërkesat në vijim për sipërfaqen e dyshemesë banesore janë vetëm indikative. Ato ofrojnë një shtrirje fleksibile (me vlera minimale dhe maksimale për anëtar të amvisërisë ose grup anëtarësh) për të mundësuar rregullime alternative të hapësirës banesore dhe për të mbështetur zgjidhje të banimit me kosto eficiente:
 - a. Sipërfaqja fillestare për anëtarin e parë të rritur të amvisërisë:
 - i. Çifti i parë i të rriturve mund të kërkojë 20 deri në 25 m², për shembull 8-12 m² hapësirë private dhe 10-15 m² hapësirë shtesë (të përbashkët dhe/ose private);
 - ii. Kur nuk ka çift të të rriturve, i rrituri i parë i vetëm mund të kërkojë 18 deri në 20 m², për shembull 6-10 m² hapësirë private dhe 8-12 m² hapësirë shtesë (të përbashkët dhe/ose private);
 - b. Sipërfaqja shtesë për çiftet ose palët shtesë:
 - i. Secili çift ose palë shtesë mund të kërkojë 12 deri në 14 m², për shembull 8-12 m² hapësirë private dhe 2-4 m² hapësirë shtesë (të përbashkët dhe/ose private);

- c. Sipërfaqja shtesë për individë shtesë (që nuk përfshihen më sipër):
 - i. Secili individ shtesë i rritur ose adoleshent mund të kërkojë 8 deri në 10 m², për shembull 6-10 m² hapësirë private dhe 1-2 m² hapësirë shtesë (të përbashkët dhe/ose private) hapësirë;
 - ii. Një fëmijë i vetëm nuk ka të drejtë në një dhomë private, por mund të ndajë hapësirë e fjetjes me anëtarë të tjerë të amvisërisë. Kur është në dispozicion, mund të sigurohen 4 m² shtesë;
- d. Sipërfaqja shtesë për nevoja të veçanta:
 - i. Kërkesat për sipërfaqe shtesë për anëtarët e amvisërisë me nevoja të veçanta (p.sh., përdorimi i karrocës) do të përcaktohen veç-e-veç.

§ 5 Dispozitat përmbyllëse

- (1) Amvisërive të kualifikuara për mbështetje për banim social do t'u alokohet, kur është e mundur, një njësi banimi me madhësi adekuate në përputhje me § 3.
- (2) Kur numri i amvisërive të kualifikuara e tejkalon numrin e njësive të disponueshme të banimit, alokimi do t'u japë prioritet amvisërive me nevojën më të madhe, e matur sipas numrit të dhomave të kërkuara në përputhje me § 3, edhe nëse kjo rezulton në mbipopullim, përveç nëse një amvisërie tjetër duhet t'i jepet prioritet për arsye mbizotëruese, siç janë nevojat e veçanta.
- (3) Nevoja për banim e amvisërive që jetojnë në banim social do të rivlerësohet së paku një herë çdo dy vjet. Çdo ndryshim në madhësinë ose përbërjen e amvisërisë do të shkaktojë një rivlerësim të nevojës për banim të amvisërisë dhe të madhësisë adekuate të njësisë së banimit (e matur sipas numrit të dhomave sipas § 3 dhe sipërfaqes indikative që rezultojnë sipas § 4).
- (4) Kur njësia e banimit është më e madhe se nevoja e përcaktuar e amvisërisë:
 - a. një amvisëri që përjeton mbipopullim do të jetë e kualifikuar për zhvendosje në një njësi tjetër të banimit social, me kusht që të jetë në dispozicion një njësi e përshtatshme dhe ndaj saj të mos jetë bërë kërkesë nga një amvisëri tjetër me nevojë ose prioritet të barabartë ose më të lartë.
- (5) Kur njësia e banimit është më e madhe se nevoja e përcaktuar e amvisërisë:
 - a. një njësi banimi nuk do t'i alokohet një amvisërie nëse sipërfaqja e saj e dyshemesë banesore e tejkalon maksimumin indikativ sipas § 4, përveç nëse nuk është në dispozicion asnjë njësi më e vogël (por ende me madhësi adekuate);
 - b. një amvisëri që okupon një njësi banimi që e tejkalon sipërfaqen maksimale adekuate të dyshemesë banesore sipas § 4 mund t'i alokohet një njësi më e vogël por adekuate, nëse është në dispozicion, sipas diskrecionit të pronarit të projektit të banimit social ose subjektit subvencionues të qirasë;
 - c. pronari i projektit ose subjekti subvencionues i qirasë mund të kërkojë që amvisëria të paguajë qiranë me kosto të plotë për sipërfaqen e dyshemesë banesore që e tejkalon maksimumin sipas § 4, edhe kur kjo nënkupton që amvisëria të paguajë qira neto që e tejkalon 30 për qind të të ardhurave të amvisërisë.

Shembull (i dhënë vetëm për ilustrim; nuk krijon të drejta ose detyrime):

Përbërja e amvisërisë:

- një çift i martuar (adekuate 20-25 m²).
- një çift adoleshentësh (adekuate 12-14 m²).
- një adoleshent individual (adekuate 8-10 m²).
- një fëmijë shtesë (adekuate 4 m²).

Rezulton se sipërfaqja indikative adekuate e dyshemesë banesore për amvisërinë me 6 persona: 44-54m².

Skenari 1: njësi banimi brenda sipërfaqes maksimale adekuate

Supozoni një qira jofitimprurëse prej 2.00 EUR për m².

Qiraja neto jofitimprurëse maksimale e mbështetur është 54 m² x 2.00 EUR /m² = 108 EUR.

Supozoni të ardhura të amvisërisë prej 300 EUR në muaj.

Qiraja (neto) e supozuar si e përballueshme në 30% të të ardhurave është 90 EUR.

Subvencioni i qirasë (që mbulon hendekun e kostos/përballueshmërisë) është 18 EUR.

Skenari 2: njësi banimi që e tejkalon sipërfaqen maksimale adekuate

Supozoni se njësia e banimit ka sipërfaqe të dyshemesë banesore prej 60m².

Qiraja neto jofitimprurëse totale është 60 m² x 2.00 EUR/m² = 120 EUR.

Sipërfaqja e tepërt prej 6 m² nuk subvencionohet.

Kostoja e sipërfaqes së tepërt: 6 m² x 2.00 EUR = 12 EUR (që bartet vetëm nga amvisëria).

Qiraja neto totale e paguar nga amvisëria:

90 EUR (për sipërfaqen maksimale adekuate prej 54 m² që subvencionohet)
+ 12 EUR (për sipërfaqen e tepërt prej 6 m² pa subvencion)
= 102 EUR total.

Subvencioni i qirasë (që mbulon hendekun e kostos/përballueshmërisë) mbetet i njëjtë - 18 EUR.

Përfundim

Nëse një amvisëri okupon një njësi banimi, sipërfaqja e dyshemesë banesore e së cilës e tejkalon kufijtë adekuat, rritja e qirasë për sipërfaqen e tepërt bartet vetëm nga amvisëria, ndërsa subvencioni publik i qirasë (për të mbuluar hendekun ndërmjet kontributit të amvisërisë dhe qirasë jofitimprurëse) mbetet konstant. Kjo synon të parandalojë rrezikun moral kur një amvisëri shfrytëzon sipërfaqe të tepërt të dyshemesë, duke spekuluar për një subvencion më të madh.