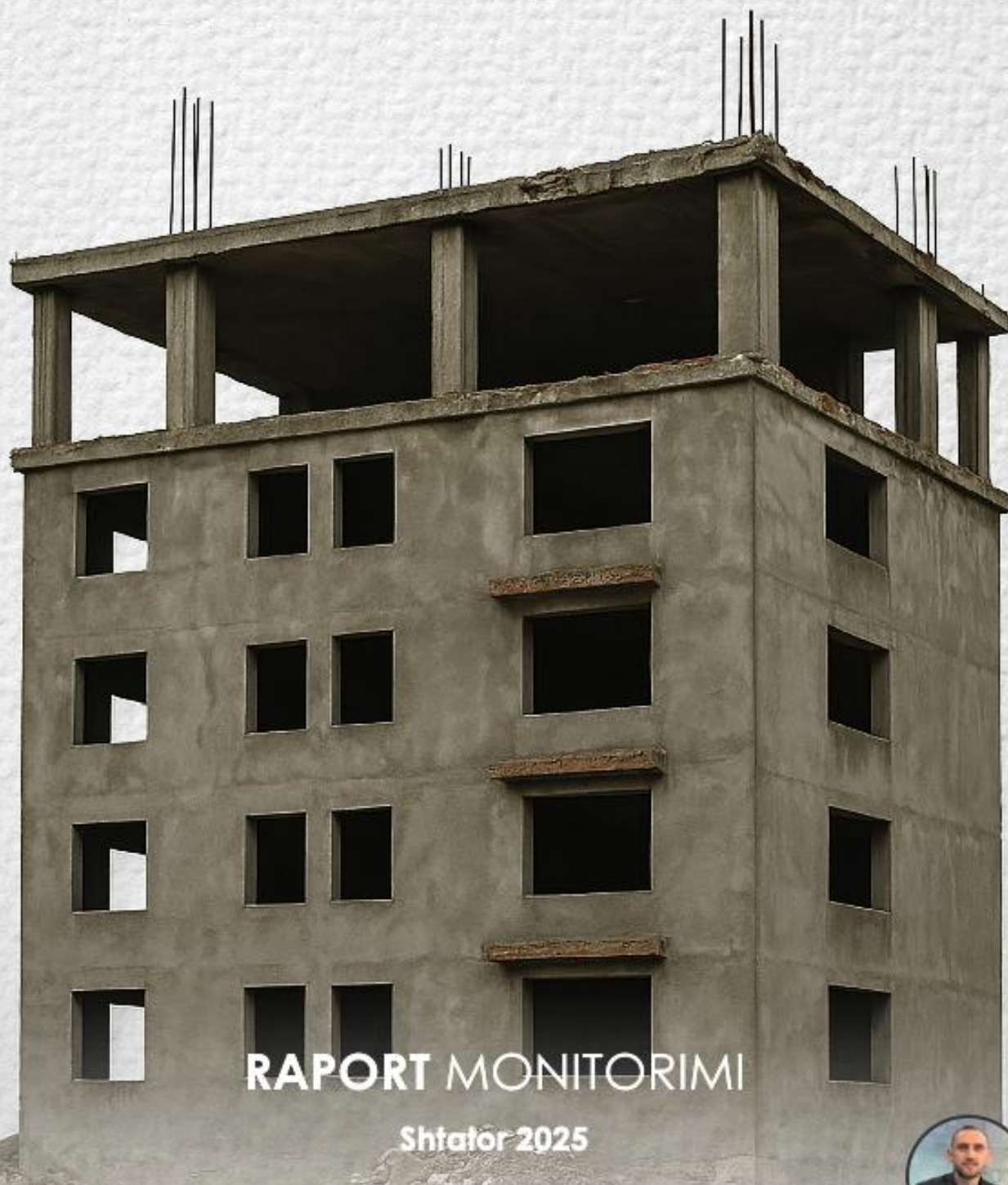


BANESAT SOCIALE QË S'ERDHËN KURRË



RAPORT MONITORIMI

Shtator 2025



AUTOR
ILIR BRASHA

QENDRESA
QYTETARE



NED

EUROPEAN
DEMOCRACY
NED

www.qeverisja.qq.com.al

PËRMBAJTJA

HYRJE.....	4
PIKËPAMJA LIGJORE LIDHUR ME STREHIMIN SOCIAL	6
KUNDËRSHTIME TË KONTRIBUTIT TË SEKTORIT PRIVAT NË FONDIN SOCIAL.....	7
FONDI SOCIAL I KRIJUAR NGA BASHKIA TIRANË	8
SHPËRNDARJA E BANESAVE SOCIALE NË TIRANË.....	9
OBJEKTIVA NË VITET E ARDHSHE	10
PROGRAMI BUXHETOR STREHIMI	11
ANALIZA E SHPENZIMEVE PËR STREHIMIN SOCIAL NË BASHKINË TIRANË	13
GJETJET KRYESORE	14
REKOMANDIME	16
REFERENCA.....	17
ANEKSE	18



1. HYRJE

Në vitin 2018, Kuvendi i Shqipërisë miratoi ligjin nr. 22/2018 "Për Strehimin Social", duke sjellë një qasje të re dhe më gjithëpërfshirëse ndaj politikave të strehimit. Një nga risitë më të rëndësishme dhe njëkohësisht më të debatuar të këtij ligji është përcaktuar në nenin 19, i cili parashikon se subjektet private që ndërtojnë banesa me sipërfaqe mbi 2000 m² kanë detyrimin të kalojnë në pronësi publike të paktën 3 për qind të sipërfaqes së ndërtuar.

Ky detyrim synon të krijojë një mekanizëm solidariteti mes sektorit privat dhe interesit publik, duke garantuar që zhvillimi urban të kontribuojë edhe në rritjen e fondit të banesave sociale. Me ndryshimet ligjore të mëvonshme, ky detyrim mund të plotësohet në disa forma si nëpërmjet kalimit të drejtpërdrejtë të sipërfaqes në banesa të përfunduara, nëpërmjet një vlere monetare ekuivalente, ose përmes ofrimit të një sipërfaqeje të barasvlershme në një vendndodhje tjetër, të shoqëruar me të gjithë dokumentacionin ligjor përkatës.

Duke vlerësuar rëndësinë që kjo formë e "taksës sociale" ka në rritjen e fondit publik të banesave sociale, ky raport trajton në mënyrë të detajuar bazën ligjore, ndryshimet përkatëse dhe debatet që kanë shoqëruar zbatimin e saj, përfshirë kundërshtimet dhe ankimimet e paraqitura ndaj ligjit.

Për të ofruar një panoramë të qartë mbi kontributin real të sektorit privat në krijimin e fondit publik të strehimit, raporti paraqet të dhëna konkrete për Bashkinë e Tiranës, duke analizuar numrin e banesave të siguruara dhe shpërndara deri në momentin e hartimit të tij.

Njëkohësisht, përfshihen të dhëna të detajuara mbi shpenzimet e kryera nga njësia e qeverisjes vendore, Bashkia Tiranë, në kuadër të programeve të strehimit social, si dhe fondet e akorduara nga pushteti qendror për këtë qëllim. Burimet e informacionit përfshijnë dokumentacionin zyrtar të Bashkisë Tiranë, të Ministrisë së Financave, vendimet e Këshillit Bashkiak të Tiranës, si dhe publikimet përkatëse në Fletoren Zyrtare.

Bashkia e Tiranës ka deklaruar fonde të krijuara si pasojë e kontributit social të bizneseve në masën 1.68 miliard lekë në vitin 2023 dhe 2.73 miliard lekë në vitin 2024. Pavarësisht krijimit të këtij fondi social, nuk ka pasur banesa të dhëna me qera si pasojë e këtij kontributi përgjatë kësaj periudhe. Banesa Sociale me qera filluan që të jepeshin vetëm në vitin 2025, ku nëpërmjet 2



vendimeve të Këshillit Bashkiak të Tiranës janë dhënë deri më tani 40 banesa sociale me qera për 40 familje me 105 pjesarë. Pra deri më tani ky fond ka ndikuar në përmirësimin e kushteve sociale vetëm për 40 familje në nevojë, ose për 105 individë.

Në buxhetin afatmesëm qeveria shqiptare synon që rrisë numrin e banesave sociale në fondin publik, ku ka parashikuar 500 në vitin 2026 në 600 në vitin 2028, ndërkohë që familjet në nevojë të ndihmuara synohet që të shkohet nga parashikim në rreth 29,000 familje në vitin 2026 në 33,000 familje në vitin 2028. Kjo rritje tregon norma të larta duke pasur parasysh që për vitin 2024 familjet e ndihmuara arrijnë vetëm në 8,189 familje.

Kur shikojmë shpenzimet e planifikuara dhe faktike në programin e strehimit nga pushteti qëndror vihet re një realizim i ulët i shpenzimeve kapitale, sidomos në vitin 2023 kur realizimi i këtyre shpenzimeve të planifikuara ishte vetëm 26.1%. Por duhet thënë që përgjatë viteve kemi një përmirësim në vlerë absolute të shpenzimeve kapitale, por përsëri as në vitin 2024 nuk kemi një realizim 100%, çfarë bën që projektet e parashikuara mos të realizohen plotësisht.

Më keq shfaqet situata me shpenzimet kapitale të Bashkisë Tiranë në programin e strehimit social, ku në disa vite realizimi i këtyre shpenzimeve ka qenë në masën e 0%, përkatësisht në vitet 2021, 2022 dhe 2023. Në vitin 2024 realizimi i këtyre shpenzimeve ka qenë vetëm në masën 4.8%, pra që tregon një problematikë ndër vite të kryerjes së investimeve në këtë program. Mosrealizimi i shpenzimeve kapitale jep indikacion se nuk janë kryer projekte që synojnë që të zgjidhin problemin e strehimit në periudhën afatgjatë, por janë përqëndruar në zgjidhjen e problemit të strehimit vetëm përkohësisht.

Në përfundim rezulton një përdorim i ulët i Fondi Publik për banesat sociale nga ana e bashkisë Tiranë, rezultojnë realizim shumë i ulët i investimeve nga kjo bashki në programin e strehimit social, problem që ekziston edhe për pushtetin qëndror. Të gjitha këto të dhëna tregojnë pikërisht mosrealizim të plotë të funksionit dhe arritjes së qëllimit të programit të strehimit social duke dhënë vetëm zgjidhje të përkoshme për një pjesë të familjeve në nevojë dhe duke mos u fokusuar në zgjidhjen afatgjatë të këtyre problemeve.



2. PIKËPAMJA LIGJORE LIDHUR ME STREHIMIN SOCIAL

Në vitin 2018 Kuvendi i Shqipërisë miraton ligjin për strehimin social në Shqipëri, i cili ka hyrë në fuqi në fillim të vitit 2019.

Një nga risitë që sillte ky ligj me anë të nenit nr. 19, ishte pikërisht kontributi social që do jepte sektori privat në krijimin e fondit publik social. Ky nen tregonte që të gjitha subjektet private që aplikojnë për leje zhvillimi apo ndërtimi me sipërfaqe mbi 2000 m² do japin pa shpërblim të paktën 3 për qind të sipërfaqes funksionale, me kushtet e një strehimi të përshtatshëm, në favor të fondit publik të banesave sociale. Kjo sipërfaqe, në rast pamundësie për t'u dhënë në sipërfaqen ndërtimore të banimit që ndërtohet, mund të jepet në një sipërfaqe tjetër ndërtimore banimi.

Ky ligj ka pësuar ndryshime të vazhdueshme përgjatë viteve por pa prekur esencën e tij. Në vitin 2023 me anë të ligjit nr. 48/2023 "PËR DISA NDRYSHIME DHE SHTESA NË LIGJIN NR. 22/2018, "PËR STREHIMIN SOCIAL" u shtua neni 4 me këtë përshkrim: "Rregullat e zbatimit të këtij neni përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave". Pikërisht ky nen përcaktonte se të gjitha rregullat e zbatimit të këtij neni pra për kontributin social të subjekteve private në krijimin e fondit social, do të përcaktoheshin nëpërmjet vendimeve të Këshillit të Ministrave. Në vendimin nr. 325, datë 29.5.2024 u përcaktuan këto rregulla të zbatimit të këtij neni. Nëpërmjet këtij vendimi u përcaktuan edhe dy forma të reja se si ndërtuesit mund të shlyejnë këtë detyrim ndaj pushtetit qëndror dhe vendor. Përkatësisht, u tregua që nëse sipërfaqja nuk do ishte e mundur që të kalonte në Fondin Social në ndërtesën e re, ndërtuesi mund të kalonte një sipërfaqe ekuivalente në një vendodhje tjetër. Një mënyrë tjetër ishte se ndërtuesi mund të shlyejë detyrimin edhe në vlerë monetare dhe jo vetëm në sipërfaqe ndërtimore. Këto dy vendime janë si më poshtë:

- Sipërfaqen takuese, referuar nenit 19, të ligjit nr. 22/2018, "Për strehimin social", të ndryshuar, në përmbushje të qëllimit të strehimit, në rast pamundësie për ta dhënë në sipërfaqen ndërtimore të banimit që ndërtohet, subjekti privat e jep atë menjëherë në një sipërfaqe tjetër ndërtimore banimi, në përputhje me normat e projektimit të banesave, përfunduar dhe certifikuar me dokumentin e pronësisë, duke e ekuivalentuar në vlerë monetare, sipas çmimit referues të pasurisë paluajtshme "ndërtesa" për zonën ku po ndërtohet, për të cilin është dhënë leja ndërtimore.
- Për të gjitha ato subjekte që janë pajisur me leje ndërtimi dhe nuk kanë nënshkruar ende kontratën përfundimtare të kalimit të pronësisë me njësinë e vetëqeverisjes vendore, subjekti mund të propozojë që



sipërfaqen ndërtimore, në funksion të fondit publik të banesave sociale mund ta ofrojë për ta dhënë në një sipërfaqe të ndryshme nga ajo që po ndërtohet, por me kushtin që sipërfaqja të jetë e përfunduar dhe e certifikuar me dokumentet e pronësisë. Edhe në këtë rast, ekuivalentimi në vlerë monetare bëhet sipas çmimit referues të pasurive të paluajtshme “ndërtesa” për zonën ku po ndërtohet.

3. KUNDËRSHTIME TË KONTRIBUTIT TË SEKTORIT PRIVAT NË FONDIN SOCIAL

Ligji i miratuar nga Kuvendi i Shqipërisë edhe më pas vendimi nga Këshilli i Bashkisë Tiranë kanë hasur kundërshtime deri në Gjykatën Kushtetuese. Dy nga operatorët ekonomikë të prekur nga ky vendim kanë bërë kërkesë pranë Gjykatës Kushtetuese për shfuqizim të nenit 19, të ligjit nr. 22/2018, datë 3.5.2018, “Për strehimin social”, si i papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë. Kjo kërkesë ka zgjatur vetëm 4 muaj, pasi vetëm 4 muaj më pas operatorët ekonomik janë tërhequr nga kërkesa e bërë.

Kërkesa shtronte dy pika kryesore si më problematike:

- Lirinë e veprimtarisë ekonomike, të garantuar nga neni 11 i Kushtetutës, pasi vështirëson aktivitetin privat, duke i detyruar sipërmarrësit të japin falas pjesë të objektit që si destinacion të vetëm ka fitimin ekonomik. Detyrimi nuk merr parasysh aftësitë e individit për të grumbulluar, poseduar dhe disponuar sende, lirinë nga ndërhyrjet e shtetit, lirinë e investimit dhe qarkullimit të kapitaleve, lirinë financiare dhe pavarësinë nga kontrolli shtetëror, lirinë e punës për të ndërvepruar pa kufizime nga shteti. Masa fikse e detyrimit minimal prej 3% është e paarsyeshme, prek thelbin e veprimtarisë ekonomike dhe nuk i përgjigjet qëllimit për të cilin vendoset. Detyrimi, ndonëse është vendosur për interesin publik të strehimit të qytetarëve që nuk kanë mundësi financiare të mjaftueshme, nuk është proporcional. Caktimi i masës së detyrimit nuk mban parasysh asnjë rregull financiar dhe biznesi të ekonomisë së tregut, asnjë interes të investitorëve, sipërmarrësve dhe blerësve të banesave, si dhe nuk përfill asnjë detyrim financiar që subjektet i paguajnë bashkisë kur aplikojnë për leje ndërtimi. Po kështu, detyrimi e kalon barrën për strehim nga shteti tek privati pa kritere të arsyeshme dhe duke e kushtëzuar me lejen e ndërtimit në një formë që dëmton dhe demotivon sektorin privat. Detyrimi i shton barrë të paarsyeshme sektorit privat mbi detyrimet e zakonshme.
- Të drejtën e pronës, të garantuar nga neni 41 i Kushtetutës, pasi i detyron subjektet të tjetërsojnë pronën kundër dëshirës, planifikimit të tyre financiar dhe jo sipas mundësive të tyre. Detyrimi i parashikuar me ligj imponon disponimin e pronës në favor të një subjekti të tretë,



bashkisë, që nuk është palë në kontratën e sipërmarrjes, por hyn më pas në një marrëdhënie juridike-civile pa pasur titull. Parashikimi i dispozitës, në thelb, barazohet me shpronësim të detyruar, të paligjshëm dhe arbitrar, sepse është veprim që bëhet tërësisht kundër vullnetit të pronarit dhe nuk shoqërohet me shpërblim, duke u konsideruar "kontribut" kalim pa shpërblim. Për nga natyra, ky detyrim barazohet me dhurimin, për pasojë cenohet edhe e drejta e disponimit, pasi dhurimi i pronës bazohet në vullnetin e lirë dhe bëhet për arsye që vetë dhuruesi i vlerëson të tilla.

Sidoqoftë, pavarësisht kësaj kërkesë ligji vazhdon që të funksionojë dhe Bashkia Tiranë ka filluar marrjen e këtyre sipërfaqeve duke rritur kështu fondin publik për strehimin social.

Një nga aspektet e diskutuara më së shumti në lidhje me vendosjen e kësaj "takse" është se kush e paguan realisht çmimin në fund, kompania ndërtuese apo konsumatori përfundimtar, individ që e blen apo jeton me qera. Në vitet e fundit kemi parë një rritje të lartë të çmimeve të banesave për t'i blerë apo për t'i marrë me qera. Përpos shkaqeve të tjera që mendohen që kanë ndikuar në këtë rritje, një nga arsyet mendohet që të jetë edhe vendosja e kësaj takse. Pikërisht arsyeja pas kësaj është që duke qenë se shteti/bashkia merr në pronësi 3% të sipërfaqes së një ndërtese të re me më shumë se 2000 m² rezulton që kostot e ndërtuesit të jenë më të mëdha sepse ai do investojë në total 100% të ndërtesës, por do të shfrytësojë vetëm 97% të saj. Si pasojë për të ruajtur të njëjta fitimet e tij, ndërtuesi e kalon barrën e kësaj takse tek individët, përkatësisht tek çmimi i apartamentit ose tek qeraja e tij.

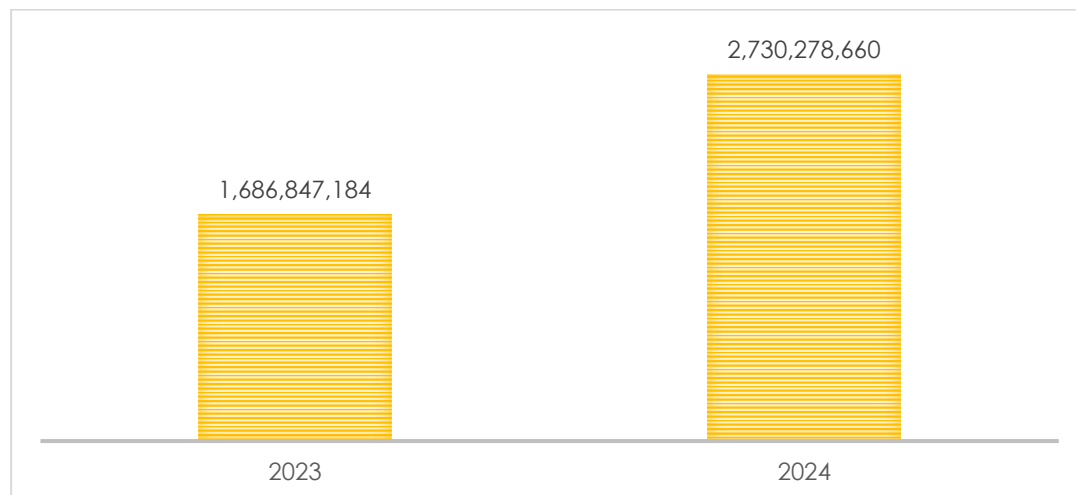
4. FONDI SOCIAL I KRIJUAR NGA BASHKIA TIRANË

Ndër bashkitë e vetme që ka deklaruar në realizimin e buxhetit krijimin e fondit social të krijuar si pasojë e kontributit me 3% të sipërfaqes (ose në vlerë) të ndërtimeve të reja nga sektori privat është Bashkia Tiranë. Përkatësisht, të dhënat jepen për dy vitet e fundit, 2023 dhe 2024. Bazuar sipas referencave të zonës ku janë ndërtuar banesat, në vitin 2023 është krijuar një fond si pasojë e kontributit social të sektorit privat vlerësohet në vlerën e rreth 1.68 miliard lekë, kurse në vitin 2024 në vlerën 2.73 miliard lekë ose rreth 1.05 miliard lekë më shumë. Pavarësisht krijimit të këtij fondi si pasojë e detyrimit që kanë pasur investuesit për të dhënë në sipërfaqe 3% të ndërtimeve të reja, ky fond nuk është përdorur deri në vitin 2025, vit në cilin kanë filluar që të jepen me qera për herë të parë banesat sociale të krijuara si efekt i këtij kontributi nga sektori privat. Pra si në vitin 2023 ashtu edhe në vitin 2024, për të cilat kemi të dhëna



nga bashkia e Tiranës rezulton që përdorimi i këtij fondi është në vlerën e 0 lekëve ose 0 apartamente të dhëna me qera sociale. Deri në vitin 2025, pavarësisht se janë përfituar apartamente dhe shtuar në fondin social, ato nuk janë dhënë me qera sociale, por kanë ngelur të boshatisura.

Figura 1. Fondi i krijuar nga kontributi social i sektorit privat, në lekë



Burimi: Bashkia Tiranë, përpunimi autorit

5. SHPËRNDARJA E BANESAVE SOCIALE NË TIRANË

Tirana është bashkia me popullsinë më të lartë në Shqipëri dhe me ndërtimet më të shumta. Po ashtu, Tirana është një nga bashkitë e vetme që ofron informacion të hapur në lidhje me informacionin mbi kontributin e social të sektorit privat dhe dhënien e tyre me qera tek personat në nevojë.

Përkatësisht, banesat sociale të përfituara nga kontributi i sektorit privat kanë filluar që të lëshohen me qera tek individët/familjarët që kanë nevojë për herë të parë në vitin 2025. Deri në vitin 2025 këto sipërfaqe nuk ishin përdorur më parë, përkatësisht deri më 26.02.2025, ku disa nga banesat sociale u shpërndanë me anë të Vendimit të Këshillit Bashkiak nr.16. Përkatësisht nga ky vendim kanë përfituar 31 familje me total 89 individë. Vlerat e qirasë varionin nga 4,335 lekë për muaj në 11,175 lekë në muaj, kurse sipërfaqet e këtyre banesave varionin nga 51.5 m² deri në 139.2 m². Në total për 31 familjet përfituese janë dhënë 2,433.28 m² ndërtesa banimi, që në vetvete ngelet një sipërfaqe relativisht e ulët në krahasim me nevojat dhe ndërtesat që disponon Bashkia Tiranë.

Në një periudhë të mëvonshme, Këshilli Bashkiak i bashkisë Tiranë miratoi edhe një listë tjetër me individë/familje të cilët përfituan banesa sociale me



qera. Përkatësisht, në datën 24.07.2025 me anë të vendimit të këshillit bashkiak nr. 51, u dhanë me qera edhe 9 banesa sociale. Këto 9 banesa u shpërndanë në 9 familje me total 16 pjestarë. Apartamenti me sipërfaqen më të vogël të dhënë me qera rezulton 30m², ndërkohë që ai me sipërfaqe më të madhe rezulton 84m². Në total sipërfaqja e përfituar nga kontributi social i sektorit privat dhe i dhënë me qera në këtë vendim të këshillit bashkiak të Tiranës është 434.1 m².

Nëse shikojmë se sa është shfrytëzuar në total kontributi social i sektorit privat, rezulton që deri më tani për sa kohë që po shkruhet ky artikull kanë përfituar vetëm 40 familje me përkatësisht 98 anëtarë. Sipërfaqja në total e dhënë me qera sociale nga kontributi social i sektorit privat rezulton 2,867.38 m², përkthyer në 40 apartamente.

Në ankes, jepen edhe të dhënat me detaje të përfituesve nga vendimet e këshillit bashkiak për banesa sociale me qera si pasojë e kontributit social të sektorit privat.

Tabela 1. Total banesa sociale të dhëna me qera nga kontributi social i sektorit privat

	Nr. Banesa	Nr. Familje	Nr. Anëtarë	Sipërfaqe m ²
Vendim nr.16, datë 26.02.2025	31	31	89	2,433.28
Vendim nr.51, datë 24.07.2025	9	9	16	434.10
Total	40	40	105	2,867.38

Burimi: VKB, Bashkia Tiranë, përpunim i autorit

6. OBJEKTIVA NË VITET E ARDHSHEME

Në projekt buxhetin afatmesëm 2026-2028, faza 1 është parashikuar edhe një rritje e banesave sociale që vjen nga fondi publik i banesave sociale për familjet në nevojë. Fondi publik i banesave sociale i përdorur nuk përfshin vetëm kontributin e sektorit privat, por edhe fonde të të pushtetit vendor apo qendror, organizave jo-fitimprurëse, donacione të ndryshme etj, sipas specifikave të nenit 18 të ligjit nr. 22, 2018 të ndryshuar "Për Strehimin Social".

Në projekt buxhetin afatmesëm parashikohet një rritje e numrit të banesave sociale në 500 në vitin 2026, 550 në vitin 2027 dhe në 600 në vitin 2028. Ndërkaq, numri i familjarëve përfitues të programeve sociale të strehimit parashikohet që të rritet në 29,153 në vitin 2026, në 31,000 familje në vitin 2027



dhe në 33,000 familje në vitin 2028. Duke bërë një mbledhje të familjeve përfituese të një prej programeve sociale të strehimit për vitin 2024, rezulton që ky numër është relativisht i ulët në krahasim me numrat që janë parashikuar në projekt-buxhetin afatmesëm. Rezulton që në vitin 2024 kanë përfituar nga programet sociale të strehimit në rang vendi vetëm 8,198 familje.

Tabela 2: Parashikim Buxheti Afatmesëm 2026-2028, Nr. Banesa Sociale në Fondin Publik dhe familje përfituese të programeve sociale, Pushteti Qëndror

	2026	2027	2028
Familje që përfitojnë nga programet sociale të strehimit	29'153	31'000	33'000
Banesa Sociale - Fondi Publik	500	550	600

Burimi: Ministria e Financave, përpunimi i autorit

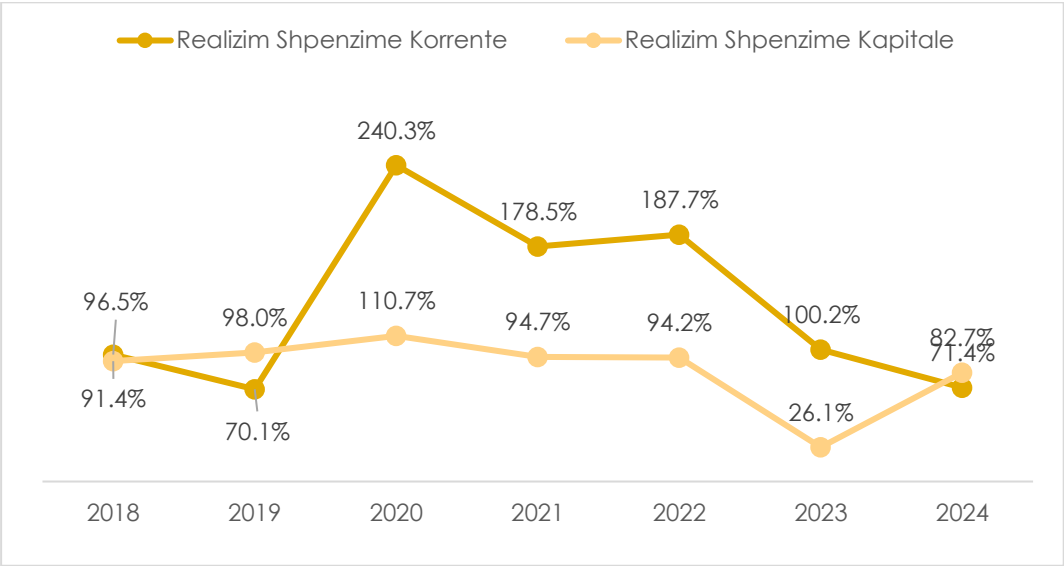
7. PROGRAMI BUXHETOR STREHIMI

Bashkitë dhe qeveria bëjnë shpërndarjen e parave publike sipas programeve në Buxhetet përkatëse, ku një ndër këto programe është edhe programi i strehimit. Në buxhetin qëndror, programi strehimit mbështet zbatimin dhe monitorimin e politikave për sigurimin e strehimit të përballueshëm dhe të përshtatshëm për kategoritë në nevojë.

Nëse shikojmë realizimin e programit të strehimit nga pushteti qëndror, pra shpenzimet faktike të realizuara kundrejt atyre të parashikuara, rezulton që në vite ka pasur luhatje të mëdha dhe nuk shfaqet një trend i caktuar, ku përkatësisht kemi në disa vite mbi realizim të planit, kurse në raste të tjera nën realizim të tij. Ajo çfarë vihet re është realizimi i shpenzimeve kapitale, pikërisht ato që sjellin vlerë të shtuar dhe afatgjatë në këtë aspekt, por që realizimi i tyre ka qenë pothuajse gjithmonë nën ato të shpenzimeve korrente (kryesisht paga). Viti 2023 është viti me nivelin e realizimit më të ulët të këtyre shpenzimeve, ku vetëm 26.1% e shpenzimeve kapitale janë realizuar, ndërkohë që shpenzimet korrente janë realizuar plotësisht në masën 100.2%. Mbirealizimi në vitet 2020-2023 lidhet me fatkeqësinë natyrore të tërmetit të vitit 2019 dhe të Covidit të vitit 2020.



Grafiku 2: Realizim Shpenzime faktike kundrejt Buxhet fillestar në % për programin “Strehimi” nga pushteti qendror, 2018-2024



Burimi: Ministria e Financave, përpunim i autorit

Për më tepër janë treguar edhe të dhëna në lidhje me shumën fikse të shpenzimeve të planifikuara për programin e strehimit nga pushteti qendror dhe fakti i shpenzimeve. Vihet re që në 2 vitet e fundit kemi një rënie të shpenzimeve të planifikuara për këtë program, por pozitivisht shikohet se në vitin 2024 kemi një tregues pozitiv për shpenzimet kapitale, përkatësisht duke arritur në një realizim prej rreth 537.6 milionë lekë, krahasuar me rreth 352 milionë lekë në vitin 2023 dhe 376.7 milionë lekë në vitin 2022.

Tabela 3: Shpenzime faktike vs Buxhet fillestar dhe realizim në % për programin “Strehimi” nga pushteti qendror, në mijë lekë, 2018-2025

Viti	Treguesi	Shp. Korrente	Shp. Kapitale	Total
2025	Plan Fillestar	745,000	550,000	1,295,000
	Fakt			
	Realizim %	0.0%	0.0%	0.0%
2024	Plan Fillestar	745,000	650,000	1,395,000
	Fakt	531,992	537,641	1,069,633
	Realizim %	71.4%	82.7%	76.7%
2023	Plan Fillestar	1,140,000	1,350,000	2,490,000
	Fakt	1,141,774	351,946	1,493,720
	Realizim %	100.2%	26.1%	60.0%
2022	Plan Fillestar	1,322,400	400,000	1,722,400
	Fakt	2,482,149	376,732	2,858,881
	Realizim %	187.7%	94.2%	166.0%



2021	Plan Fillestar	1,809,000	300,000	2,109,000
	Fakt	3,229,747	283,968	3,513,715
	Realizim %	178.5%	94.7%	166.6%
2020	Plan Fillestar	1,309,000	320,000	1,629,000
	Fakt	3,145,916	354,156	3,500,072
	Realizim %	240.3%	110.7%	214.9%
2019	Plan Fillestar	307,874	317,126	625,000
	Fakt	215,799	310,687	526,486
	Realizim %	70.1%	98.0%	84.2%
2018	Plan Fillestar	334,864	199,200	534,064
	Fakt	323,018	182,154	505,172
	Realizim %	96.5%	91.4%	94.6%

Burimi: Ministria e Financave, përpunim i autorit

8. ANALIZA E SHPENZIMEVE PËR STREHIMIN SOCIAL NË BASHKINË TIRANË

Bashkia Tiranë publikon plan buxhetin dhe realizimin sipas programeve buxhetore ku një nga programet është edhe Strehimi Social, ku tregohen fondet e parashikuara për të shpenzuar dhe gjithashtu edhe fakti i realizuar. Qëllimi i këtij programi është i gjërë ku mund të përfshihet:

- Përfitime në natyrë për të ndihmuar familjet të përballojnë koston e strehimit;
- Ndërtim dhe administrim i banesave për strehimin social, sipas mënyrës së përcaktuar me ligj;
- Pagesa të kryera në mënyrë të përkohshme ose afatgjatë për të ndihmuar qiramarrësit për koston e qirasë;
- Administrim i çështjeve dhe shërbimeve të strehimit; promovim, monitorim dhe vlerësim i veprimtarive për zhvillimin e strehimit;
- Mbeshtetje për personat e varfër dhe vulnerabël me qëllim uljen e varfërisë ose për të asistuar në situata të vështira.

Realizimi i shpenzimeve të planifikuara në këtë program ka qenë ndër vite relativisht i ulët. Problemi ka qëndruar në shpenzimet kapitale të cilat kanë pasur realizim në % të ulët në krahasim me shpenzimet korrente, të cilat kanë qëndruar në nivele të mira. Në vitin 2024 vetëm 4.8% e shpenzimeve kapitale janë realizuar në këtë program duke sjellë mos-realizim as të objektivave dhe qëllimit të vetë këtij program nga bashkia Tiranë.



Tabela 4: Shpenzime faktike vs Buxhet fillestar dhe realizim në % për programin “Strehimi Social” nga bashkia Tiranë, në lekë, 2020-2024

Viti	Treguesi	Shp. Korrente	Shp. Kapitale	Total
2024	Plan Fillestar	541,450,000	2,730,278,660	3,271,728,660
	Fakt	542,778,157	132,312,470	675,090,627
	Realizim %	100.2%	4.8%	20.6%
2023	Plan Fillestar	568,047,142	1,686,847,184	2,254,894,326
	Fakt	478,847,410	0	478,847,410
	Realizim %	84.3%	0.0%	21.2%
2022	Plan Fillestar	358,899,573	1,086,847,184	1,445,746,757
	Fakt	313,285,081	-	313,285,081
	Realizim %	87.3%	0.0%	21.7%
2021	Plan Fillestar	166,800,000	-	166,800,000
	Fakt	60,085,522	-	60,085,522
	Realizim %	36.0%	-	36.0%
2020	Plan Fillestar	109,294,468	20,977,857	130,272,325
	Fakt	44,884,515	20,411,568	65,296,083
	Realizim %	41.1%	97.3%	50.1%

Burimi: Bashkia Tiranë, përpunim i autorit

9. GJETJET KRYESORE

❖ Kuadri ligjor dhe detyrimi i sektorit privat

Ligji nr. 22/2018 “Për Strehimin Social” solli një ndryshim thelbësor në politikat e strehimit në Shqipëri, duke vendosur detyrimin që subjektet private me ndërtime mbi 2000 m² të kontribuojnë me të paktën 3% të sipërfaqes së ndërtuar në pronësi publike. Ky mekanizëm synon të krijojë një lidhje të drejtpërdrejtë midis zhvillimit privat dhe përgjegjësisë sociale në drejtim të rritjes së fondit publik të banesave sociale.

❖ Zbatimi dhe efektiviteti i “taksës sociale”

Bashkia e Tiranës ka deklaruar fonde të konsiderueshme të krijuara nga kontributi social i bizneseve, 1.68 miliard lekë në vitin 2023 dhe 2.73 miliard lekë në vitin 2024, por ndikimi konkret i këtij mekanizmi mbetet minimal. Deri në vitin 2025 janë dhënë vetëm **40 banesa sociale me qira për 40 familje me gjithsej 105 anëtarë**, çka tregon një shkallë shumë të ulët të shfrytëzimit real të fondit.

❖ Realizimi i ulët shpenzimeve publike dhe performanca e paqëndrueshme institucionale

Analiza e shpenzimeve kapitale në programin e strehimit social tregon një **realizim të ulët dhe të paqëndrueshëm** si në nivel qendror ashtu edhe vendor. Në vitin 2023 realizimi i shpenzimeve kapitale nga



pushteti qendror ishte vetëm **26.1%**, ndërsa Bashkia Tiranë ka regjistruar **realizim 0%** në vitet 2021–2023 dhe vetëm **4.8%** në vitin 2024. Kjo tregon mungesë të projekteve konkrete afatgjata dhe përqendrim të politikave në zgjidhje të përkohshme.

❖ **Mospërputhje midis planifikimit buxhetor dhe rezultateve të arkivuara**

Megjithëse në buxhetin afatmesëm qeveritar parashikohet një rritje e fondit publik të banesave sociale nga 500 në vitin 2026 në 600 në vitin 2028, si dhe një zgjerim i numrit të familjeve të mbështetura nga 29,000 në 33,000, rezultatet aktuale tregojnë një **hendek të madh midis planifikimeve dhe zbatimit real**, pasi në vitin 2024 vetëm **8,189 familje** kanë përfituar ndihmë në kuadër të programeve të strehimit.

❖ **Probleme strukturore dhe mungesë qasjeje afatgjatë**

Mungesa e investimeve kapitale, vonesat në shpërndarjen e banesave dhe përdorimi i pjesshëm i fondeve tregojnë për një **mungesë të qartë strategjie afatgjatë** në trajtimin e çështjes së strehimit. Programet aktuale adresojnë vetëm nevoja emergjente, pa krijuar një model të qëndrueshëm për integrimin social dhe urban të familjeve në nevojë.



10. REKOMANDIME

❖ Shfrytëzimi i menjëhershëm i banesave sociale

Referuar gjetjeve të raportit, një pjesë e konsiderueshme e fondeve të krijuara nga kontributi social i bizneseve nuk është përdorur në kohë. Rekomandohet që banesat e përfituara nga ky kontribut të jepen sa më shpejt me qira për familjet në nevojë, duke shmangur lënien e tyre të pashfrytëzuara dhe duke garantuar përdorimin e drejtë të fondit publik të strehimit.

❖ Rritja e shpenzimeve kapitale në programin e Strehimit Social

Bazuar në realizimin shumë të ulët të investimeve kapitale (0–4.8% në Bashkinë Tiranë dhe 26.1% në nivel qendror), rekomandohet rritja e fondeve dhe zbatimi i projekteve të qëndrueshme për ndërtimin ose rikonstruksionin e banesave sociale, në mënyrë që të arrihen rezultate konkrete dhe afatgjata.

❖ Rritje e transparencës dhe publikimit të të dhënave

Referuar mungesës së raportimit të plotë mbi fondet dhe banesat e përfituara nga kontributi i ndërtuesve, rekomandohet që pushteti qendror dhe vendor të publikojnë në mënyrë periodike të dhëna të detajuara mbi: numrin e banesave të përfituara, familjet përfituese, fondet e mbledhura dhe përdorimin e tyre.

❖ Forcimi i bashkëpunimit ndërmjet institucioneve

Duke u bazuar në gjetjet që tregojnë mospërputhje midis planifikimeve qendrore dhe zbatimit vendor, rekomandohet përmirësimi i koordinimit ndërmjet Ministrisë së Financave, Ministrisë së Infrastrukturës dhe Bashkisë Tiranë për një zbatim më efikas dhe të unifikuar të politikave të strehimit social.

❖ Hartimi i një strategjie të re për përdorimin e fondeve sociale

Rekomandohet hartimi i një strategjie të re kombëtare që parashikon mënyra më efektive për përdorimin e fondeve të kontributit social, përfshirë ndërtimin e banesave të reja, rehabilitimin e objekteve ekzistuese dhe projekte që garantojnë integrimin afatgjatë të familjeve në nevojë.

❖ Krijimi i një mekanizmi të monitorimit dhe vlerësimit

Referuar gjetjeve mbi përdorimin minimal të fondeve, rekomandohet ngritja e një mekanizmi të përhershëm të monitorimit dhe vlerësimit për të matur ndikimin real të programit në përmirësimin e kushteve të jetesës dhe për të siguruar korrigjime të menjëhershme në rastet e moszbatimit.



11. REFERENCA

Buxheti Faktik ndër vite - Ministria e Financave:
<https://financa.gov.al/buxheti-faktik-nder-vite/>

Arkiva e Ministrisë së Financave - <https://arkiva.financa.gov.al/>

Plan Buxheti – Ministria e Financave: <https://financa.gov.al/buxheti-ne-vite/>

Fletore Zyrtare: Ligji Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 22/2018, "Për strehimin social" - <https://qbz.gov.al/eli/ligj/2023/06/22/48/0a9530c9-5e12-4cc7-a841-76304fba1bc3;q=P%C3%8BR%20STREHIMIN%20SOCIAL%20>

Vendim për përcaktimin e rregullave për kontributin e sektorit Privat në krijimin e fondit publik të banesave sociale - <https://meki.gov.al/ep-content/uploads/2024/11/vendim-2024-05-29-325.pdf>

Ligji Nr. 22/2018 "PËR STREHIMIN SOCIAL"
<https://planifikimi.gov.al/index.php?elD=dumpFile&t=f&f=5092&token=17ce3e9e86bf38cfc47343ed2338f07e8b85fae0>

Buxheti Bashkia Tiranë - <https://tirana.al/kategoria-e-publikimit/raportimi-i-buxhetit>

Vendimet e Këshillit Bashkiak Tiranë - <https://tirana.al/kategoria-e-publikimit/2025-4252?>

PBA 2026-2028 Faza - <https://financa.gov.al/programi-buxhetor-afatmesem-ne-vite-2/>



12. ANEKSE

Banesa sociale të dhëna me qera për familje në nevojë si pasojë e kontributit social të subjekteve private në krijimin e fondit publik.

Nr.	Emër Atësi Mbiemër	Nr. i pikëve	Përbërja familjare	Apartamenti	Tarifa e qirasë
1.	A.Z	31	6	ZK 8180, nr. 6/868+24-4, 136.00 m2	10,918 lekë
2.	Xh.R	29	5	ZK 8220, nr. 2/360+2-6, 97.7 m2	7,844 lekë
3.	L.P	28	2	ZK 8180, nr. 8/868+10-1, 61.6 m2	4,945 lekë
4.	A.M	28	2	ZK 8220, nr. 6/348+2-13, 67.38 m2	5,409 lekë
5.	V.GJ	28	4	ZK 8180, nr. 8/868+11-2, 84 m2	6,744 lekë
6.	M.Q	28	2	ZK 8180, nr. 8/868+8-1, 61.6 m2	4,945 lekë
7.	Z.S	26	7	ZK 8180, nr. 8/868+2-3, 139.2 m2	11,175 lekë
8.	H.SH	25	2	ZK 8180, nr. 8/868+6-3, 70.5 m2	5,660 lekë
9.	M.K	25	3	ZK 8180, nr. 8/868+11-1, 79.3 m2	6,366 lekë
10.	E.L	25	2	ZK 8180, nr. 8/868+6-4, 70.5 m2	5,660 lekë
11.	N.T	23	3	ZK 8180, nr. 9/803+8-5, 79.4 m2	6,374 lekë
12.	S.S	23	3	ZK 8180, nr. 9/803+13-4, 82.1 m2	6,591 lekë
13.	M.GJ	23	3	ZK 8180, nr. 9/803+13-1, 81.2 m2	6,519 lekë
14.	G.Z	23	3	ZK 8180, nr. 8/868+14-5, 74.2 m2	5,957 lekë
15.	G.Z	21	4	ZK 8180, nr. 9/803+9-3, 88.4 m2	7,097 lekë
16.	A.D	21	1	ZK 8180, nr. 8/868+20-1, 59.6 m2	4,785 lekë



17.	R.S	21	2	ZK 8180, nr. 8/868+6-2, 71.6 m ²	5,748 lekë
18.	A.N	19	1	ZK 8180, nr. 8/868+24-3, 59.3 m ²	4761 lekë
19.	L.D	19	2	ZK 8180, nr. 8/868+12-1, 68.6 m ²	5,507 lekë
20.	A.X	19	4	ZK 8180, nr. 9/805+9-6, 87.5 m ²	7,025 lekë
21.	F.H	19	4	ZK 8180, nr. 8/868+1-36, 85.8 m ²	6,888 lekë
22.	B.M	19	1	ZK 8180, nr. 8/868+7-5, 59.2 m ²	4,753 lekë
23.	F.H	19	4	ZK 8220, nr. 2/360+2-7, 97.7 m ²	7,844 lekë
24.	M.Z	19	1	ZK 8180, nr. 8/868+1-41, 57 m ²	4,576 lekë
25.	R.XH	19	1	ZK 8180, nr. 8/868+12-2, 54 m ²	4,335 lekë
26.	A.K	19	4	ZK 8180, nr. 8/868+19-20, 86.3 m ²	6,928 lekë
27.	E.S	17	1	ZK 8180, nr. 8/868+12-3, 51.5 m ²	4,135 lekë
28.	Sh.Z	16	4	ZK 8180, nr. 9/803+12-12, 96 m ²	7,707 lekë
29.	A.M	16	2	ZK 8180, nr. 8/868+6-5, 70.4 m ²	5,652 lekë
30.	F.T	16	4	ZK 8180, nr. 9/803+4-5, 84.1 m ²	6,752 lekë
31.	B.R	16	2	ZK 8180, nr. 8/868+14-1, 71.4 m ²	5,732 lekë
32	A.Sh	Garsonierë	1	Apartament nr. pasurie 8/868+10- 62, 40.3 m ²	2770 lekë
33	N.LI	1+1	3	Apartament nr. pasurie 8/868+10- 61, 62.7 m ²	5034 lekë
34	K.Sh	1+1	1	Apartament nr. pasurie 8/868+14- 66, 37.2m ²	2987 lekë
35	F.D	Garsonierë	1	Apartament nr. pasurie 8/868+10- 63, 40.3 m ²	3235 lekë
36	B.A	1+1	1	Apartament nr. pasurie 8/868+11- 32, 47.2 m ²	3789 lekë



37	H.B	1+1	2	Apartament nr. pasurie 8/868+9- 50, 52.4 m ²	4207 lekë
38	P.D	Garsonierë	1	Apartament nr. pasurie 8/868+5- 30, 30 m ²	2689 lekë
39	R.Q	2+1	5	Apartament nr. pasurie 8/868+11- 2, 84 m ²	6744 lekë
40	Z.GJ	Garsonierë	1	Apartament nr. pasurie 8/868+5- 31, 40 m ²	3211 lekë

Burimi: Bashkia Tiranë, përpunim i autorit



#QËNDRESË/MIRËQEVERISJE

QENDRESA
QYTETARE



DEMOCRACY
FOR
EUROPE

EUROPE'S FIRST DEMOCRACY FUND

www.qeverisja.qg.com.al