
1 Strehimi

I huaji, për të qëndruar në Itali, ka nevojë për garancinë e një vendbanimi. I huaji mund të mikpritet në banesën e dikujt, të marrë me qira një banesë vetë ai apo ta blejë atë. Në raste vështirësish, i huaji mund të qëndrojë pranë një Qendre Pritjeje që në këtë rast i shërben atij si banesë.

198. Qëndroj në banesën e familjarëve/miqve të mij, çfarë detyrimesh kam?

Jo ti, por ai që të mikpret ka detyrime. Personi, cilido qoftë ai, i cili ofron banesën apo mban në shtëpinë e tij, një të huaj, është i detyruar të njoftojë autoritetet e sigurimit publik (me një deklaratë mikpritje) në rastet kur:

- i jep me qira banesën apo një pjesë të saj;
- i kalon një të huaji pronësinë e banesës;
- i ofron edhe pjesërisht, me qëllim strehimi, një banesë e cila ndodhet në territorin e Shtetit.

199. Ky akt është i detyrueshëm për të gjithë qytetarët?

Po, me përjashtim të Kolegjit të Shenjtë dhe të Trupit diplomatik apo konsullor, çdo qytetar ose shoqatë, subjekt privat ose publik, duhet të njoftojë autoritetet e SP, edhe në rastin kur personat, të cilëve i ofron banesën, janë kushërinj apo të afërm.

200. Në çfarë mënyre duhet të bëj komunikimin?

Komunikimi duhet bërë në formë të shkruar brënda 48 orësh, me letër të shpejtë rrakomanda me letër kthimi që dëshmon marrjen e letrës nga autoritet e SP përgjegjëse.

Vini re: Ligji n. 99/2013 parashikon se komunikimi që duhet të bëj personi që pret një të huaj, e nëse se i huaji është punonjës i punësuar nga po i njejti person, kryhet me anë te komunikimit të detyrueshëm për punësim.

201. Kujt duhet t'ja dërgoj?

- kuesturës në krahinat kryesore të provincave;
- komunave në rastet e tjera;
- qendrës së punësimit përgjegjëse për zonën, sëbashku me dërgimin e komunikimit që kërkohet në rast se akomodimi është vënë në dispozicion nga punëdhënësi.

202. Çfarë të dhënash duhet të përfshijë në komunikim?

- të dhënat personale të personit që ofron banesën (emër, mbiemër, data dhe vendlindja, rezidenca);
- të dhënat personale të të huajit (emër, mbiemër, data dhe vendlindja, rezidenca, lloji i dokumentit të identifikimit, numri i dokumentit, data dhe vendi i lëshimit të dokumentit);
- adresën e saktë të banesës ku do të qëndrojnë i huaji ose të huajt.
- titullin e lëshimit të ndërtesës me qëllim strehimit, për shembull, me qera, pa qera, në pronësi, etj; ose të deklarojë thjesht mikpritjen e tij pa qëllim fitimi.

Vini re: Ligji 94/2009, Kushdo që ofron banim, duke marrë pagesë, për të fituar avantazh të padrejtë, ose jep me qera një banesë një të huaji pa lejeqëndrimi ose me titull të skaduar dhe të pa ripërtitur, ndëshkohet me burgim nga 6 muaj deri në 3 vjet. Pasi dënimi të jetë përfundimtar, banesa konfiskohet, me përjashtim të rastit kur pronari është një person tjetër.

1.1 Banesë me qera

203. Si duhet të veprojmë për të marrë një banesë me qera?

Duhet të nënshkruash një kontratë qeraje. Me këtë kontratë, pronari i shtëpisë, detyrohet t'i lëshojë qeramarrësit ndërtesën, me qëllim banimi, për një kohë të caktuar, kundrejt një pagese të caktuar. Qeramarrësi i paguan qiranë, pronarit të banesës, zakonisht një herë në muaj. Qeraja mund të ndryshojë çdo vit sipas treguesve ISTAT duke u rritur në masën 75% të këtyre të fundit.

204. Çfarë është kapari?

Kapari është shuma që qeramarrësi i jep pronarit të shtëpisë si garanci për çdo dëmtim të shtëpisë. Kapari nuk mund të jetë më i lartë se shuma e qerasë së 3 muajve. Në rast se shtëpia nuk dëmtohet kapari i kthehet plotësisht qeramarrësit në mbyllje të kontratës, duke përfshirë edhe rritjen në interesa.

205. Çfarë forme duhet të ketë kontrata e qerasë?

Sipas ligjit, kontrata e qirasë duhet të jetë në formë të shkruar sipas formës që ka dhe duhet të përcaktoje:

- sa duhet t'i paguajë çdo muaj qeramarrësi pronarit të shtëpisë;
- për sa kohë qeramarrësi mund të qëndrojë në banesë;
- në cilën ditë të muajit duhet paguar qiraja.

Dy llojet kryesore të kontratave të parashikuara nga Ligji 431/98 janë:

- kontrata e lirë, e cila përcaktohet në varësi të zhvillimit të tregut të qerave, sipas ofertës dhe kërkesës. Ka një kohëzgjatje prej 4 vjetësh dhe, në rast se nuk priset 6 muaj përpara përfundimit të saj, ripërtrihet për 4 vjetë të tjera me të njëjtat kushte të kontratës së parë. Kontrata mund të priset edhe në përfundim të 4 vjetëve, në rast nevojë të qeradhënësit apo të familjarëve të tij, deri në brezin e dytë, apo me qëllim mirëmbajtjen e banesës.
- kontrata e konkorduar përcaktohet në një marrëveshje midis Organizatave Sindakaliste të pronarëve me pjesëmarrjen e Bashkive. Ka një kohëzgjatje prej 3 vjetësh plus 2 vjetë të tjera. Me nënshkrimin e kësaj kontrate, si pronari ashtu edhe qeramarrësi, gëzojnë mundësinë e një zbritjeje prej 30% të taksës së rregjistrimit, e zbritjes së taksave mbi të ardhurat si edhe, nga Bashkia, një ulje apo heqjen e taksës bashkiake mbi ndërtesat (ICI).

206. Rregjistrimi i kontratës është i detyrueshëm?

Po. Sipas ligjit, pronari i shtëpisë duhet të rregjistrojë kontratën e qirasë, brenda 30 ditëve nga nënshkrimi, pranë zyrës së rregjistrimit. Taksa e rregjistrimit është sa 2% e qirasë në bazë vjetore. Shpenzimet e rregjistrimit duhet të ndahen në mënyrë të barabartë ndërmjet qiradhënësit dhe qiramarrësit. Rregjistrimi duhet të ripërtrihet çdo vit. Përsa i përket kontratave shumëvjeçare, taksa e rregjistrimit mund të paguhet në një herë të vetme edhe për vitet në vijim të parashikuara në kontratë. Në këtë rast, parashikohet një zbritje në shpenzimet e rregjistrimit. Përveç kësaj, kur kontrata e qirasë është e rregjistruar në mënyrë të rregullt, mund të marrësh pjesë në garat që publikon bashkia, si kontribut, në përballimin e shpenzimeve të qirasë, kundrejt personave, të cilët, kanë të ardhura vjetore të ulta.

Vini re: Në rast se kontrata nuk rregjistrohet atëherë nuk është e vlefshme për të treguar që i huaji banon në mënyrë dinjitoze me qëllim ripërtitjen e lejeqëndrimit.

1.2 Blerja e banesës

207. Mund të blej një apartament?

Të huajt, të pajisur me lejeqëndrim të rregullt për motive pune apo familjare, ose me leje qëndrimi BE për banoret me afat të gjatë, mund të blejnë banesën në kushte të barabarta me qytetarët italianë. Ndërsa të tjerët mund të blejnë shtëpi vetëm nëse ekziston një marrëveshje specifike midis vendit përkatës dhe Italisë. Në rastin e blerjes së shtëpisë së parë, ekzistojnë lehtësime mbi taksat e banesës (taksa e rregjistrimit, e hipotekës, e kadastrës).

208. Çfarë dokumentash duhet të nënshkruaj për të blerë një banesë?

- Propozimin për blerje, me nënshkrimin e të cilit bllokohet çmimi i banesës për të cilin është rënë dakort, nënshkruhet një propozim i pakthyesëm blerjeje si edhe derdhet një pjesë e të hollave nga çmimi i banesës;
- premtimin e shitjes apo kompromisin, një marrëveshje paraprake, nëpërmjet të cilit palët impenjohen në nënshkrimin e kontratës së shit-blerjes (*rogito*), duke caktuar datën, nëse nuk është e mundur që të nënshkruhet menjëherë. Me nënshkrimin e kompromisit, zakonisht, pasi nuk është i detyrueshëm, derdhet një pjesë e të hollave nga çmimi i banesës;
- aktin publik të shitjes, i cili ka për qëllim transferimin e pronësisë së banesës. Ky akt, i cili nënshkruhet përpara noterit (*rogito notarile*), me pjesëmarrjen e shitësit dhe të blerësit, ka vlerën e një akti publik.

209. Çfarë është kredija?

Nëse nuk ke në dispozicion të gjithë shumën e të hollave që të nevojiten për përblerje e banesës, mund të kërkohesh borxh në një bankë nëpërmjet hapjes së një kredije në bazë hipoteke. Banka, nga ana e saj, për të siguruar kredinë e dhënë, vendos hipotekën mbi banesën e blerë. Nëse të ardhurat e blerësit nuk janë të mjaftueshme për të paguar këstin e kredisë, atëherë, banka kërkon garancinë (*fideiussione*) e një personi tjetër apo të një subjekti, i cili impenjohet personalisht, me të mirat e tij materiale, në shlyerjen e borxhit në se ti nuk mundesh. Hipoteka, është një formulë e cila i lejon bankës, në rastin kur nuk paguhen këstet e kredisë, të pronësojë banesën si edhe ta shesë atë me qëllim nxjerrjen e të hollave të kredisë. Në rastin e blerjes së shtëpisë së parë mund të përfitosh nga një kredi me interesa më të ulta në krahasim me interesat që bankat kanë zakonisht.

Vini re: Nëse dëshiron të marrësh kredi bankare, verifiko me bankën, nëse i plotëson të gjitha kushtet, përpara se të nënshkruash propozimin për blerjen e banesës.

210. Çfarë kushtesh duhet të plotësosh në mënyrë që banka të të japë kredi?

Banka, për të miratuar kredinë, kërkon disa garanci si për shembull:

- deklaratën e të ardhurave;
- derdhjen çdo muaj të pagës në bankë (në disa raste nuk është e detyrueshme);
- garanci personale ose nëpërmjet të mirave të tua materiale.

211. Çfarë përcaktohet në një kontratë kredije?

Kushtet kryesore të cilat përcaktohen në një kontratë kredije janë:

- kohëzgjatja e kthimit të kredisë (nga 5 deri në 30 vjet), duke marrë parasysh gjithmonë moshën e atij që kërkon kredinë;
- taksa e interesit të kredisë (tavani i taksës së interesit përcaktohet me ligj i cili ndalon fajdet); taksat e interesave kanë skadencë të ndryshme (muajore, tremujore, etj.) dhe përcaktohen në bazë të treguesve të referimit të cilët publikohen në shtypin e përditshëm (psh. treguesit EURIBOR, EUIRS) duke i shtuar edhe një shumë tjetër të hollash që e vendos banka e cila ndryshon nga një bankë në tjetrën, quhet SPREAD;

- shuma e këstit që duhet paguar edhe plani i kthimit të të hollave (frekuenca me të cilën paguhen këstet); kësti që duhet paguar duhet të jetë i përballueshëm në bazë të të ardhurave të personit;
- shuma, në të holla, e dënimit, në se vendos të a mbyllësh kredinë përpara afatit të caktuar.

212. Kush i përpilon kontratat e kredisë për banesën?

Si kontratën e shit-blerjes së banesës, ashtu edhe kontratën e kredisë e përpilon dhe e rregjistron një noter.

213. Çfarë shpenzimesh duhet të përballoj në momentin e blerjes së banesës?

Taksën e rregjistrimit (me kushte lehtësuese për shtëpinë e parë);

- TVSH, nëse banesa blihet nga një ndërmarrje;
- taksën e hipotekës;
- taksën e kadastrës;
- shpenzimet e noterit për dy kontratat që ai ka përpiluar dhe rregjistruar.

214. Çfarë shpenzimesh duhet të përballoj si qiramarrës apo si pronar i banesës?

Duhet të paguash faturat (e gazit, elektrikut, ujit, ngrohjes, telefonit, në se ke instaluar linjën telefonike, si edhe shpenzime të tjera mbi hapsirat dhe shërbimet e përbashkëta të ndëtesës) një herë në muaj apo një herë në dy muaj, si edhe taksën e plehrave një herë ose dy herë në vit. IMU –ja e taksave të tjera reth pronësive që janë pasuri të patundshme.

1.3 Qëndrat e pritjes

215. Çfarë janë qëndrat e pritjes?

Janë struktura të cilat garantojnë, në bazë të vendëve në dispozicion, një sërë shërbimesh shoqërore dhe ofrojnë strehim të përkohshëm, me qëllim favorizimin e pavarësisë dhe integritetit shoqëror të të huajve sa më shpejt që të jetë e mundur.

216. Mund të shkoj në qendrat e pritjes?

Vetëm në rast se je i huaj dhe ke një lejeqëndrimi me një kohë të gjatë ose për motive pune, familiare dhe papunësie, si edhe nuk ke mundësi të tjera.

217. Kush nuk ka të drejtë të shkoj në qendrat e pritjes?

- Të huajt pa lejeqëndrimi apo të parregullt, me përjashtim të rasteve të jashtëzakonshme (të vendosura nga kryetari i bashkisë);
- të huajt me lejeqëndrimi për motive turizmi, studimi, biznesi, kura mjeksore dhe lloje të tjera lejeqëndrimi me kohë të shkurtër.

218. Strehimi në qendrat e pritjes është falas?

Mund të jetë falas ose me pagesë (qira).

219. Kam detyrime gjatë qëndrimit në një qendër pritjeje?

Po, duhet të respektosh rregulloren e qëndrës.

SHTËPITË POPULLORE DHE KOOPERATIVAT NDËRTIMORE

220. Çfarë janë?

Janë banesa të ndërtura me anë të financimit publik dhe janë pronë e subjekteve publike, me qëllim strehimi.

221. Kush mund të përfitojë nga shtëpitë popullore?

Të huajt me lejeqendrimi BE për residentët afat gjatë, të huajt që banojnë rregullisht me lejeqendrimi me afat të paktën dy vjeçar dhe që ushtrojnë një punë të rregullt fitimprurëse ose vetëpunësim kanë të drejtë të aplikojnë, në mënyrë të barabartë me qytetarët italianë, për shtëpите popullore dhe shërbimet ndërmjetësuese, agjencitë sociale të cilat ofrojnë në çdo rajon apo organizatat lokale për të lehtësuar aplikimin për shtëpите popullore dhe kreditit të subvencionuar në fushën e ndërtimit, rehabilitimit, blerjen dhe dhënien me qira të shtëpisë. (Në bazë të nenit nr. 40. Ligji 286/1998).

222. Si mund të hyj në shtëpitë popullore?

Ata që dëshirojnë të kenë një banesë publike (të ashtuquajturat shtëpi popullore) duhet të paraqesin një kërkesë në komunën e rezidencës me anë të një formulari të veçantë, në dispozicion në komunë, përmes një letre të rekomanduar me letër kthimi. Banesat do të caktohen në bazë të një liste publike, të hartuar në përputhje me kushtet ekonomike, familiare dhe strehimore të personave/familjeve që kanë bërë kërkesë. Për më shumë informacion, kontaktoni zyrën e marrëdhënieve publike të komunës së rezidencës.

223. Çfarë është Kooperativa Ndërtimore?

Kooperativa ndërtimore është një subjekt që ka për qëllim ndërtimin apo blerjen e banesave për llogari të ortakëve që bëjnë pjesë në kooperativë. Ortakët e kooperativës duhet të kenë disa cilësi të caktuara (rezidencë në komunë, të ardhura të ulta, mos të kenë në pronësi objekte të tjera, etj). Blerja e një shtëpije nëpërmjet kooperativës ka në përgjithësi kushte të favorshme sepse kooperativat kanë lehtësira tatimore e për sa i përket kredisë.

224. Mund të jem ortak në një kooperativë ndërtimore?

Po, qytetarët e huaj mund të jenë ortakë në një kooperativë ndërtimore.