



20 annual 23 report

Contents

Rapport ta' Chairman	4	Skema ta' Tranġar u Titjib - ADP	16
Rapport tal-Kap Eżekuttiv	6	Strutturi Perikoluži – SSP	16
Akkomodazzjoni Soċjali	8	Skema għall-Persuni b'Diżabilità - DIS	18
Akkomodazzjoni Soċjali	8	Skema SensAbility	18
Assessjar ta' Applikazzjonijiet	8	Restawr ta' Djar Battala - RVU	19
Assessments Inizjali	9	Benefiċċju tal-Kera - HBS	19
Talbiet ta' Prioritā	9	Sussidju tal-Kera f'Residenzi Privati Mikrija Qabel I-1 ta' Ĝunju 1995 - SKP	21
Tibdil ta' Akkomodazzjoni	9	Registrazzjoni tal-Kirjet	22
Akkomodazzjoni Temporanja	9	Introduzzjoni	22
Care Plan	10	Taqsimi tar-Relazzjonijiet mal-Klijenti u Registrazzjonijiet tal-Kuntratti	22
Reviżjoni tal-Kirjet	10	Talbiet Imressqa	23
Tiġdid ta' Kuntratti ta' Proprietajiet Mikrija mis-Suq Privat	10	Registrazzjonijiet fi Ħdan I-Uffiċini	24
Follow-ups wara l-allokazzjonijiet	10	Paġna tal-Facebook	24
L-Ewwel Kirja u L-Ewwel Depożitu	11	Verifika	24
Għajnuna Finanzjarja	11	Karatteristici tal-Kuntratti Sottomessi tal-Kirijiet	24
Opportunitajiet/Skemi	11	Residenzjali Privati	
Introduzzjoni	11	Numru ta' Registrazzjoni	25
Sussidju Mogħti taħt Diversi Skemi	11	Karatteristici tal-Kuntratti Registratti tal-Kirijiet	26
Skema għal Għotja fuq Akkwist ta' Proprietà - FTB	12	Residenzjali Privati	
Skema Equity Sharing - ESS	12	Tiġdid Mifthiem u Tiġidid Awtomatiku	26
Skema 10% Depożitu fuq Konvenju ghax-Xiri ta' Proprietà - DPS	13	Terminazzjoni ta' Registrazzjonijiet qabel it-Terminu tal-Kirja	27
Skema New Hope - NHS	14	Konformità u Infurzar	
Skema Social Loan - SOL	14	Rapporti Dwar Abbuż li Daħlu fl-2023	28
Sir Sid Darek - SSD	15	Numru ta' Kwereli Maħruġa u Decizjonijiet Maħruġa fl-2022	28
Skema Għotja għall-Irrangar u /jew Tkomplija tal-Ewwel Residenza - GFR	16	Amministrazzjoni tal-Panel ta' Arbitraġġ	29

Proprjetà	29	Tenders	41
Hidma fuq Tiswijiet, Manutenzjoni, Tisbiħ u Trangar ta' Binjet Residenzjali	29	Installar ta' Liftijiet u Tisbiħ tal-Partijiet Komuni	41
Servizz ta' Tiswijiet f'Postijiet Mikrija u Partijiet Komuni	29	Proġetti ta' Tisbiħ Urban fl-Ispazji Pubblici fil-Madwar	41
Proġetti Kbar ta' Tiswijiet u Restawr fil-Faċċati ta' Binjet Skedati	32	tal-Blokki fl-Oqsma tal-Akkomodazzjoni Soċjali – Proġetti ta' Landscaping	
Proġetti ta' Riġenerazzjoni	33	Pagamenti	41
Rinovar tal-Partijiet Komuni tal-Binjet bil-Partecipazzjoni tar-Residenti	34	Infurzar	42
Tiswijiet u Rinovar ta' Postijiet Battala	34	Spezzjonijiet ta' Rutina	42
Proġett Pilota Nearly-Zero Energy Building	36	Pagamenti tal-Amministratur	42
Rinnovament Effiċċienti fl-Enerġija ta' Blokka ta'	36	Spezzjonijiet Ĝeneralu/Infurzar tal-Partijiet Komuni	43
Akkomodazzjoni Soċjali f'Haż-Żabbar		Home Ownership Scheme - HOS	43
Skema LFT – Installar ta' Lifts fil-Blokok tal-Gvern	37	Spezzjonijiet ta' Verifika ta' Okkupanza	44
Amministrazzjoni tal-Lifts	37	Żgumbrament	44
Immaniġġjar tal-Proprietà	37	Gbir ta' Ċwievet	44
Reġistrazzjoni tal-Artijiet mal-Land Registry	38	Operat tal-Awtorità	45
Trasferiment ta' Proprietà	38	Riżorsi Umani	45
Valutazzjoni tal-HOS u Assi	38	Customer Care	46
Skema Sir Sid Derek	39	ICT	47
Bejgħ ta' Proprietà permezz ta' Tenders	39	Ričerka	47
Żamma ta' Rekords u Pjanti	39	Sezzjoni Legali	48
Rijabilitazzjoni ta' Proprietà Dilapidata	39	Kuntratti Varji	49
Valutazzjonijiet għal Tiġdid ta' Kirjet	39	Sezzjoni tal-Procurement	49
Sistema Diġitali għaż-Żamma tar-Rekords	40	Il-Kumitat tal-Akkwist	49
Fondi Ko-Finanzjati ERDF minn Fondi Lokali u Ewropej – Proġett ERDF.08.043 – Riġenerazzjoni tal-Oqsma tal-Akkomodazzjoni Soċjali, Installazzjoni ta' liftijiet; Tisbiħ tal-Partijiet Komuni; Proġetti ta' Landscaping	40	Akkwisti	50
L-Applikazzjoni	40	Tenders	50
Permessi tal-Ippjanar	40	Stimi	51
Finanzi		Finanzi	52
		Nefqa matul is-Sena	52
		Dħul matul is-Sena	53
Financial Statements			54

Rapport tač-Chairman



Is-Sur Robert Ducker
Chairman

Bħala č-Chairman tal-Awtorità tad-Djar, huwa b'sens profond ta' kburija u ta' kisba li nippreżenta r-Rapport Annwali għall-2023. Din is-sena kienet ikkaratterizzata minn kisbiet sinifikanti, inizjattivi progressivi, u impenn sod biex intejbu l-ħajja ta' dawk li aħna nservu. Il-missjoni tagħna li niżguraw akkomodazzjoni aċċessibbli, affordabbli u ta' kwalitat għolja għal kulħadd rat avvanzi notevoli, grazzi għall-isforzi dedikati tat-tim tagħna u l-programmi innovattivi li nedejna u komplejnejha nsostnu.

Waħda mill-kisbiet fundamentali din is-sena kienet l-inawgurazzjoni ta' progetti ġodda ta' akkomodazzjoni soċjali, xhieda tal-impenn kontinwu tagħna biex nindirizzaw il-bżonnijiet tal-komunità tagħna. Dawn il-progetti mhux biss jipprovd u djar iż-żejt wkoll tama u sens ta' appartenenza għal dawk fil-bżonn. Barra minn hekk, komplejnejha ninvestu fl-Iskema Nikru Biex

Nassistu, u saħħaħna l-wegħda tagħna li noħolqu soluzzjonijiet ta' akkomodazzjoni sostenibbli u inklussivi.

L-2023 immarkat ukoll it-tnedija tal-Iskema tal-First-Time Buyer (FTB), inizjattiva mfassla biex tappoġġja individwi u familji li jixtru l-ewwel dar tagħhom. B'għotja ta' EUR 1,000 fis-sena għal għaxar snin, qed innaqqus l-piż finanzjarju fuq dawk li jixtru l-ewwel dar tagħhom, u nrawmu sens ta' stabbiltà lil dawn is-sidien ġodda. Din l-iskema tagħti eżempju tad-dedikazzjoni tagħna biex tkompli tikber ir-rata ta' sidien tad-Djar f'Malta.

Fl-isforzi tagħna biex ngħinu aktar lis-sidien ta' djar, tejjibna l-Iskema ta' Depożitu ta' 10% billi żidna l-valur massimu tal-proprietà minn EUR175,000 għal EUR225,000. Barra minn hekk, l-Iskema tal-Equity Sharing rat il-valur tagħha jiżdied minn EUR200,000 għal EUR250,000, u wessgħet l-assistenza pprovduta lill-familji u lill-individwi, u b'hekk wessajna aktar l-ammont ta' nies li jistgħu jibbenfikaw minn dawn l-ghotjiet.

L-impenn tagħna għall-inklussività u l-aċċessibbiltà ntware aktar bl-installazzjoni ta' 37 lift ġdid fi blokok ta' proprijetà tal-gvern, li ttejjeb b'mod sinifikanti l-kwalitat tal-ħajja għal residenti anzjani u persuni b'diżabilità. Ma' din l-inizjattiva, komplejnejha bl-isforzi tagħna biex nirranġaw il-faċċati u l-partijiet komuni tal-blokok tal-Awtorità, biex niżguraw li l-akkomodazzjoni tagħna mhux biss tilhaq iż-żejt taqbeż l-aspettattivi tar-residenti tagħna.

Internament, imbarkajna fuq progett ambizzjuż biex jiġu digitalizzati l-proċessi u s-sistema ta' filing tal-Awtorità. Din it-trasformazzjoni għandha l-ghan li ttejjeb is-servizzi li nippovdu lill-pubbliku ġenerali, u tagħmilna aktar aċċessibbli u effettivi għall-ħtigjiet tal-klienti tal-Awtorità. B'mod parallel ma' din it-trasformazzjoni digħi, bdejna kampanja *in-reach* mal-impiegati kollha biex isemmġu t-thassib tagħhom u jaqsmu l-proposti u l-viżjoni tagħhom għall-futur tal-Awtorità. Dan l-approċċ kollaborattiv jiżgura li l-istratgeġji tagħna jkunu bbażati fuq l-esperjenzi u l-għarfien tal-persuni ddedikati tagħna.

Fil-qalba ta' dawn il-kisbiet hemm is-Sur Matthew Zerafa, il-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tad-Djar, li t-tmexxija u l-viżjoni tiegħu kienu strumentali biex imexxu dawn il-bidliet. Id-dedikazzjoni tiegħu għall-missjoni tal-Awtorità stabbilixxiet punt ta' referenza għall-eċċellenza u l-innovazzjoni. Nixtieq inrodd il-gratitudni lis-Sur Zerafa għall-impenn bla waqfien tiegħu.

Barra minn hekk, nixtieq nesprimi l-apprezzament sincier tiegħi lill-Bord tad-Diretturi, lill-Executive Heads, u lill-impiegati kollha tagħna għax-xogħol iebes, id-determinazzjoni u d-dedikazzjoni tagħħom matul l-2023. Is-suċċessi li cċelebrajna din is-sena huma rि�zultat dirett tal-isforz kollettiv tagħħom u impenn għall-ġhanijiet komuni tagħna.

Hekk kif nirriflettu fuq is-sena li għaddiet, aħna nfakkru fl-impatt tax-xogħol tagħna fuq il-ħajja ta' dawk li naqdu. L-Awtorità tad-Djar tibqa' impenjata li tavvanza l-missjoni tagħna, iggwidata mill-principji ta' ekwità, sostenibbiltà u innovazzjoni. Flimkien, se nkomplu nibnu fuq il-kisbiet tagħna, billi niffaċċjaw l-isfidi li ġejjin b'determinazzjoni u ottimiżmu.

Fl-aħħar, nistedinkom tesploraw dan ir-Rapport Annwali, li mhux biss jenfasizza l-kisbiet tagħna iżda wkoll jiddeskrivi t-triq tagħna 'l quddiem. Hija xhieda ta' dak li nistgħu niksbu flimkien, u pjan għall-futur li qed nibnu – wieħed fejn kulħadd ikollu post li jista' jsejjaħ daru.

Rapport tac-CEO



Għal sena oħra qegħdin nippreżentaw il-ħidma u l-kisbiet li l-Awtorità tad-Djar wettqet b'suċċess matul is-sena 2023. Dawn ir-rizultati huma xhieda tar-riforma li qiegħdin nagħmlu fi ħdan l-Awtorità, mnebbha mill-viżjoni tagħna sabiex insaħħu s-suq tal-akkomodazzjoni b'mod shiħ.

Li kieku kelli niġbor il-missjoni tal-Awtorità f'kelma waħda, bla dubju li tkun stabbiltà. L-istabbiżx fil-komunitajiet Maltin tinbet minn għeruq sodi u siguri fil-qalba tad-djar tagħna, li fuqhom nibnu tant drittijiet oħra f'ħajnejha. Id-dar hija l-post fejn nwelldu l-ħolm tagħna, u għalhekk, nemmnu li saqaf fuq ras kulħadd huwa dritt fundamentali sabiex insostnu d-dinjità u l-kwalità tal-ħajja. Dan huwa s-sentiment li jiggwidana ta' kuljum fis-servizzi kollha li noffru.

Matul dawn l-aħħar tmienja u erbgħin sena mit-twaqqif tal-Awtorità

tad-Djar, l-Awtorità ħadmet u evolviet b'mod progressiv. Dan huwa t-timbru uniku tal-Awtorità tad-Djar. Apparti dan, l-Awtorità baqgħet tibni fuq ix-xogħol tajjeb li kien isir filwaqt li adattat u mxiet mal-bżonnijiet tal-pajjiż.

B'hekk, aktar minn qatt qabel hemm bżonn li nkomplu nkunu innovattivi fis-soluzzjonijiet li noffru u sensittivi għar-realtajiet u l-istejjer li niltaqgħu magħħom kuljum. Dan ir-rapport juri bl-aktar mod ċar li xogħlina huwa relevanti f'soċjetà moderna li qiegħda kontinwament tiżviluppa u tinbidel. Turija čara ta' din l-effiċjenza u tishħiħ fil-produttività tal-Awtorità huma l-fondi nazzjonali li namministrax. Matul is-sena li għaddiet biss, l-ghajjnuna finanzjarja li biha nassistu eluf ta' familji żidiet b'aktar minn 50% fuq is-sena 2022. Rajna wkoll żieda ta' 18% f'investimenti kapitali. Il-binjiet li namministrax illum jiffurmaw il-qalba ta' ħafna lokalitjet f'Malta u Ghawdex u determinati li dawn nibqgħu nsostnuhom għall-benefiċċju tar-residenti u l-ġenerazzjonijiet li ġejjin. Fl-2023 utlizzajna wkoll 100% tal-fondi Ewropej afdati f'dan il-perjodu.

Proġetti importanti li ser ikun qiegħed isaħħaħ dan l-operat huwa proċess ambizzjuż ta' digitalizzazzjoni tal-funzjonijiet kollha li toffri l-Awtorità. Determinati li nisfruttaw dejjem aktar il-potenzjal li toffri t-teknoloġija u l-informatika sabiex intejbu l-kwalità tas-servizz li noffru lill-klijenti tagħna u nżidu l-effiċjenza u t-trasparenza. Dan ser joffri wkoll opportunitajiet godda ta' ġbir ta data u informazzjoni li fuqhom nibbażaw id-direzzjoni u l-ghajjnuna kontinwa tagħna. Ta' min jgħid li din it-trasformazzjoni digħiġi qed titmexxa minn impiegati minn dipartimenti interni fi ħdan l-Awtorità sabiex verament tkopri l-ħidma sħiħa tagħna.

Kisba strategika oħra li wettqet l-Awtorità tad-Djar fl-2023 kienet tirrigwarda l-qabža l-quddiem fir-riċerka u informazzjoni. F'sena waħda biss, l-Awtorità ppubblikat aktar minn 3 rapporti u b'mod notevoli tħajna dawl għall-ewwel darba fuq profili ta' setturi specifiċi bħall-First-Time Buyers. Din l-informazzjoni toffri perspettivi interessanti u preciżi li huma ta' benefiċċju għall-diversi entitajiet li nikkolaboraw magħħom u anke għal kwalunkwe individwu b'interess fis-settur. Determinati li matul is-sena 2024 mhux biss inkomplu nibnu fuq dan ir-ritmu pozittiv ta' pubblikazzjonijiet imma nkomplu niddiversifikaw in-natura ta' dawn ir-riċerki u fuq kollox nagħmlu din l-informazzjoni aktar aċċessibbli għall-pubbliku ingenerali.

Kisbiet bħal dawn huma mertu ta' żewġ dipartimenti ġoddha li ġew immedija fis-sena 2023, dawk tal-Policy u Compliance. Bil-ħidma dinamika tagħhom, fi ftit xħur biss rnexxielna nilħqu riżultati inkoraġġanti u m'għandniex dubju li dawn se jkomplu jroddu l-frott mixtieq.

Filwaqt li dawn in-numri jpengu stampa čara tas-sitwazzjoni tas-suq, l-istampa tieħu l-kulur permezz tal-istejjer u r-realtajiet li jesperjenzaw individwi u familji Maltin. Matul din is-sena komplejna nsaħħu u nwessgħu ir-relazzjonijiet tagħna ma' diversi NGOs u msieħba soċjali permezz ta' komunikazzjoni kontinwa. Din il-preżenza testendi wkoll għall-affilazzjonijiet ma' msieħba minn madwar l-Ewropa kollha b'mod speċjali ma' ġirien Mediterranean. L-Awtorità mexxiet ukoll programm intensiv ta' outreach b'parteċipazzjoni f'diversi konferenzi u diskussionijiet fejn kellna l-opportunità npoġġu l-kuncett ta' akkomodazzjoni affordabbli fil-quċċata tal-agħda. Irridu nkomplu nwasslu l-messaġġ tal-Awtorità

b'mod pro-attiv u nservu ta' pont bejn kull xaqliba tas-suq.

Fiċ-ċentru ta' din il-ħidma diversa hemm 'il fuq minn 230 impiegat madwar id-dipartimenti kollha tal-Awtorità tad-Djar li jżewwġu l-professionijiet, ħiliet u l-enerġija tagħhom flimkien sabiex jilħqu dan l-għan nobbli. Għalhekk, hija priorità li l-Awtorità tad-Djar tkun ukoll post tax-xogħol dinjituż fejn l-impiegati jkollhom l-opportunitajiet li jiżviluppaw l-ħiliet u jilħqu l-aspirazzjonijiet tagħhom. Apparti diversi ftehimiet kollettivi li ġew iffirmati ma' kull grad fi ħdan l-Awtorità, tajna l-opportunità lil kull impiegat isemmi l-opinjonijiet u l-ħsibijiet tiegħi permezz tal-inizjattiva 'Niltaqgħu u Nitkellmu' biex b'hekk ser ikunu qed jitmexxew diversi bidlet mixtieqa mill-ħaddiema stess. Hijha mira ewlenija tiegħi personali wkoll bħala Kap Eżekuttiv li l-Awtorità tad-Djar tkun spazju fejn l-impiegati jkunu mħeġġa u saħansitra incenjativi u megħejna sabiex ikomplu l-izvilupp professionali tagħhom b'korsijiet akkademiċi, taħriġ jew inizjattivi oħra sabiex jikkumplimentaw il-ħidma tagħna lkoll.

Permezz ta' dan ir-rapport, pajjiżna qed jara l-frott li thalli l-missjoni tagħna, u l-bżonn li f'dan is-suq importanti jkun hemm l-Awtorità tad-Djar li taqdi dan l-irwol kruċjali. Minkejja l-isfidi, qed jirnexxielna nsostnu rata sinifikanti ta' home ownership li tlaħhaq il-82% u nassiguraw li ma' jibqa` lura ħadd. Tajjeb li filwaqt li nirrorflettu fuq dawn il-kisbiet importanti, inħarsu 'l-quddiem b'entu jażza u ottimiżmu għal din it-transformazzjoni li qiegħdin inwettqu.

Nirringrazza mill-qalb lit-tim kollu tal-Awtorità tad-Djar ta' din il-ħidma kollettiva.

Akkomodazzjoni Soċjali

Akkomodazzjoni Soċjali

Sal-31 ta' Diċembru 2023, l-applikanti li kienu qegħdin fuq il-lista ta' stennija għall-Akkomodazzjoni Soċjali kienu ta' elf ħames mijha sitta u sebghin (1,576). Tul is-sena 2023, l-Awtorità rċeviet tliet mijha tnejn u sittin (362) applikazzjoni għall-akkomodazzjoni alternattiva u 49 applikazzjoni mingħand inkwilini li jixtiequ jpartu l-fond fejn jgħixu. Matul is-sena 2023, kien hemm mijha sebghha u ġamsin (157) applikazzjoni li ma kinux konformi mal-kundizzjonijiet u għalhekk ġew ikkancellati. It-total ta' allokazzjonijiet ġodda fis-sena 2023 kien ta' mitejn erbgħha u tletin (234).

Sena	Applikazzjonijiet fuq il-Waiting List għal Akkomodazzjoni Alternattiva
2018	3,172
2019	2,597
2020	2,380
2021	1,294
2022	1,437
2023	1,576

Applikazzjonijiet fuq il-Lista ta' Stennija - Tabella 1

Assessjar ta' Applikazzjonijiet

Fis-sena 2023 saru l-ogħla numru ta' assessments li jammonta għal 1,602. It-tabella 2 tiddeskrivi n-numru u t-tip ta' assessments li saru.

Tip ta' Assessment	Assessment fis-Sena 2023
Akkomodazzjoni Soċjali	263
Akkomodazzjoni Soċjali (inizjali)	465
Tpartit	30
Proġett Tpartit 2023	259
Follow-ups Akkomodazzjoni Soċjali	178
Follow-ups Akkomodazzjoni Soċjali (inizjali)	318
Pre-95	11
Personal Plans	15
Total	1602

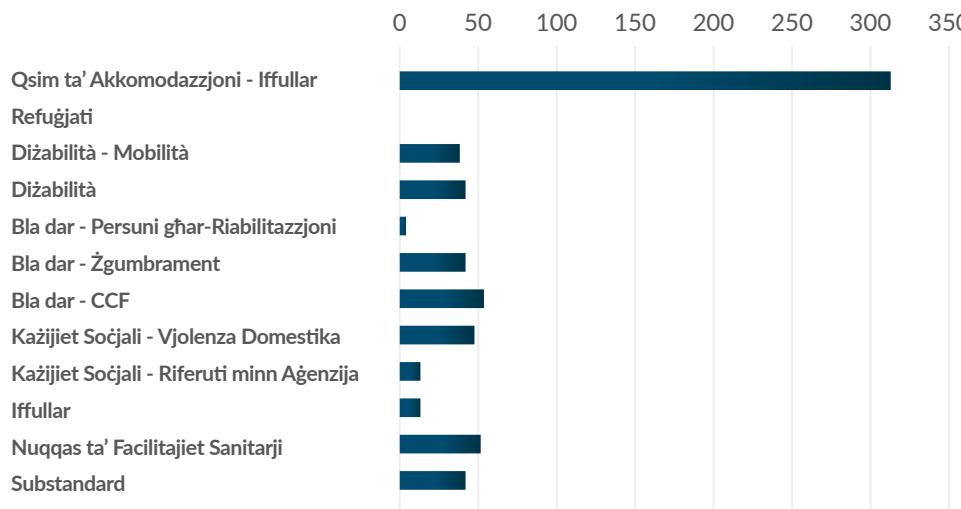
Tip ta' Assessments - Tabella 2

Assessments Innizjali

Fis-sena 2022 beda l-proċess fejn kull applikazzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali jsirilha assessments fi żmien ffit ġimġħat minn meta tiġi proċessata. L-għan prinċipali huwa li l-Awtorità jkollha iktar informazzjoni fi stadju inizjali filwaqt li l-applikanti jkollhom iktar tagħrif dwar is-servizzi oħra eżistenti. Matul dan l-assessment inizjali l-applikant jiġi wkoll provdut informazzjoni dwar servizzi li jista' jibbenifika minnhom sabiex itnejeb is-sitwazzjoni tiegħu.

Talbiet ta' Prijoritā

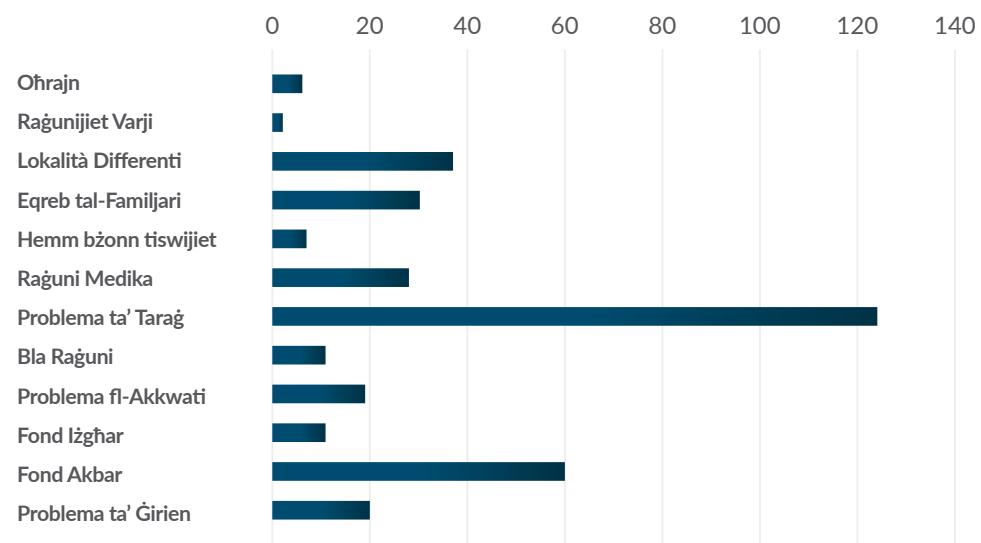
It-talbiet għall-akkomodazzjoni bi prijoritā jammontaw għal sitt mijja wieħed u sebgħin (671). It-talbiet ta' prijoritā jiġu klassifikati kif muri f'figura 1:



Talbiet ta' Prijoritā - Figura 1

Tibdil ta' Akkomodazzjoni

L-Awtorità tad-Djar għalqet is-sena bi tliet mijja ħamsa u ħamsin (355) applikazzjoni minn inkwilini li jixtiequ jpartu l-fond mikri lilhom mill-Awtorità.



Tibdil ta' Akkomodazzjoni - Figura 2

Akkomodazzjoni Temporanja

L-Awtorità tad-Djar żammet l-impenn tagħha li tkompli tagħti sostenn lil familji li jkollhom bżonn iqattgħu żmien barra minn darhom sabiex ikun jista' jsir xogħol maġġuri ta' tiswijiet, mingħajr l-ebda periklu billi toffri akkomodazzjoni temporanja sakemm ikunu għaddejjin it-tiswijiet meħtieġa.

Matul I-2023 kien hemm ħames (5) familji li komplew l-akkomodazzjoni temporanja tagħhom li bdiet is-sena ta' qabel u erba' (4) familji oħra li ġew offruti dan is-servizz. Minn dawn tal-aħħar, familja ġiet mgħejjuna b'dan u modi oħra, wara li l-appartament tagħha ħa n-nar u sofa īxsarat estensivi. Bejniethom dan issarraf f'ekwivalenti ta' tlieta u ħamsin (53) xahar ta' akkomodazzjoni temporanja offruta mill-Awtoritā, bl-ebda spejjeż ta' kirjet żejda għall-inkwilini. L-Awtoritā intervjjeniet ukoll ma' numru ta' familji oħra, li fl-aħħar mill-aħħar għażlu li jagħmlu arraġġamenti personali.

Din hi turija ta' kif l-Awtoritā tkompli tara kif tista' toffri appoġġ fl-iktar mumenti ta' bżonn.

Care Plan

L-Awtoritā assistiet ħmistax-il (15) familja li kellhom diffikultajiet fl-arretrati mal-Awtoritā sabiex isirilhom pjan personalizzat li jgħinom itejbu l-qagħda tagħhom. Dan il-care plan indirizza l-bżonnijiet olistiċi u jservi ta' gwida ta' kif il-problemi preżenti jistgħu jiġu indirizzati.

Revizjoni tal-Kirjet

Il-kirjet ta' ħafna mill-postijiet mikrija jiġu reveduti kull sentejn. Permezz t'hekk ikun żgurat li l-kirja hija bbilanċjata skont il-qligħ tal-inkwilini. Matul is-sena 2023 saret revizjoni ta' elf tmien mijha u tmienja u sittin (1,868) kirja.

Tiġdid ta' Kuntratti ta' Proprijetajiet Mikrija mis-Suq Privat

Matul is-sena 2023 tkomplew iż-żjarat lil individwi li jirrisjedu f'postijiet mikrija mill-Awtoritā tad-Djar permezz tal-iskema Nikru Biex Nassistu. Bis-saħħha ta' dawn il-proprietajiet mikrija mis-suq privat, l-Awtoritā offriet residenza lil mitt persuna u familja għal numru ta' snin, liema kirja ser tasal fi tmiemha fis-sena 2024.

Mill-mitt (100) proprijetà li ġew assessjati, erbgħa u sebghin (74) familja/individwu ġew infurmati li r-residenza li huma jabitaw fiha għiet ikkonfermata għal numru ta' snin oħra, peress li l-kuntratt bejn l-Awtoritā tad-Djar u s-sidien tal-postijiet ġie mgħedded. Il-kumplament tal-inkwilini ġew mgħarrfa li għalkemm dan ma seħħix, l-Awtoritā ser tkompli toffri l-assistenza tagħha billi tipprovd akkomodazzjoni alternattiva. Dan kollu fl-ambitu li wieħed ikun qiegħed josserva l-obbligli tal-kuntratt tal-kera, u jirregolarizza ruħu fejn ikun hemm xi nuqqasijiet. Fejn il-kaž kien jitlob li ssir allokazzjoni ġidida lill-inkwilin, ġew mistħarrga l-htigjiet individwali, sabiex jiġi pprovdut l-iktar post addattat possibbli.

Follow-ups Wara l-Allokazzjonijiet

L-iskop ewljeni tal-follow-ups huwa li jassigura li l-applikanti jibqgħu jiġu segwiti minn professionisti jew entitatijiet relatati anke jekk ikunu ser ibiddu l-lokalitā. Bil-permess tal-applikant, isir kuntatt mas-social workers jew m'entitajiet ikkonċernati sabiex nikkonfermaw li l-applikanti jibqgħu jingħataw gwida u support fil-kommunità. Matul din is-sena saru ħamsa u għoxrin (25) follow-up.

Opportunitajiet/Skemi

L-Ewwel Kirja u I-Ewwel Depožitu

L-Awtorità tad-Djar tassisti persuni li jkollhom bżonn jikru mill-privat b'sens ta' emergenza u li ma jkollhomx il-fondi għad-depožitu jew /u l-ewwel kirja. Fis-sena 2023, l-Awtorità ġarġet ħames pagamenti għall-ewwel depožitu u ħames pagamenti għall-ewwel kirja.

Għajjnuna Finanzjarja

Fost dawk il-proprietajiet li jiġu rritornati lill-Awtorità, ikun hemm numru minn-hom fejn ikun hemm bżonn isir xogħol ta' manutenzjoni biex isiru fi stat abitabbi. Biex dan ikun possibbli, fl-istadju ta' meta jiġi ffirmat il-kuntratt tal-kirja, tingħata għajjnuna finanzjarja lill-inkwilin sabiex jitwettaq ix-xogħol ta' manutenzjoni fil-postijiet tal-gvern. Din is-sena, l-ammont totali ta' pagamenti li ġew mogħtija bħala voids grant kien ta' €431,148.09.

Introduzzjoni

L-Awtorità tad-Djar toffri sittax-il (16) skema fejn matul din is-sena rċeviet sebat elef erbgħha mijha sebġħu u sebġħin (7,477) applikazzjoni, żieda ta' 'l fuq minn elf u ħames mitt (1500) applikazzjoni fuq is-sena ta' qabel. Dawn l-applikazzjonijiet jidhru hawn taħt:

Skema	Applikazzjonijiet
Skema ta' Irranġar u Titjib (ADP)	197
Skema ta' Diżabilità (DIS)	599
Skema ta' Strutturi Perikolużi (SSP)	18
Skema ta' Benefiċċju tal-Kera (HBS)	908
Skema ta' Sussidju fuq Proprietà mikrija qabel 1995 (SKP)	692
Skema Nikru Biex Nassistu (NIK)	26
Skema ta' Restawr ta' Djar Battala għall-Kiri (RVU)	2
Skema Sir Sid Darek (SSD)	162
Skema ta' Għotja għall-ewwel Residenza (GFR)	347
Skema Equity Sharing (ESS)	154
Skema ta' Self Soċjali (SOL)	10
Skema 10% Depožitu (DPS)	173
Skema First-time Buyers (FTB)	4,160
Skema ta' Installar ta' Liftijiet (LFT)	16
Skema New Hope (NHS)	13
Skema Roħs fit-Taxxa Permezz ta' Inċentivi Fiskali (TAX)	0
Skema New Hope (NHS)	7,477

Applikazzjonijiet mirċieva - Tabella 3

Sussidju Mogħti taħt Diversi Skemi

Fis-sena 2023, is-sussidju mogħti mill-Awtorità taħt id-diversi skemi tagħha laħhaq ammont rekord ta' l-fuq minn €32 miljun, žieda ta' 23.5% fuq is-sena ta' qabel fir-rigward ta' għotxi tas-sussidji. Tabella 4 turi l-ammonti ta' sussidju mogħti f'dawn l-aħħar sitt snin:

Skema	2018	2019	2020	2021	2022	2023
HBS	€2,411,359	€3,761,815	€5,925,136	€7,769,320	€8,414,925	€9,559,129
SKP	NIL	NIL	NIL	€49,140	€1,753,176	€4,862,128
ADP/SSP	€499,131	€442,089	€472,659	€545,565	€837,973	€714,721
DIS	€543,389	€465,285	€690,616	€787,822	€1,151,242	€2,288,599
SSD	€3,768,833	€3,756,154	€4,326,062	€3,797,501	€4,967,537	€3,710,759
ESS	NIL	NIL	€3,670,750	€2,558,888	€5,673,466	€4,258,461
DPS	NIL	NIL	€1,944,110	€2,171,937	€1,295,769	€2,545,040
SOL	€40,014	€160,753	€178,438	€222,565	€236,291	€247,815
GFR	€1,313,949	€1,118,531	€997,350	€1,038,781	€1,094,142	€1,035,619
ISS	€234,515	€436,915	€437,847	€220,699	€85,242	€5,214
NHS	NIL	NIL	NIL	NIL	€59,788	€27,779
FTB	NIL	NIL	NIL	NIL	NIL	€2,631,000
RVU	NIL	NIL	€65,000	€99,992	€224,171	€137,569
Total	€8,811,190	€10,141,542	€18,707,968	€19,262,210	€25,793,722	€32,023,833

Tabella 4

Skema għal Għotja fuq Akkwist ta' Proprietà

Din is-sena I-Awtorità tad-Djar varat skema ġdida - Skema għal Għotja fuq Akkwist ta' Proprietà.

Din l-iskema hija ntiżha għal persuni li akkwistaw l-ewwel proprietà wara l-1 ta' Jannar 2022. Din l-ġħotja, li tammonta għal għaxart elef ewro (€10,000), ser tingħata fuq medda ta' għaxar (10) snin lill-applikant li jkun akkwista proprietà. L-ġħotja se tingħata permezz ta' pagamenti ta' elf ewro (€1,000) li se jingħataw darba fis-sena. Huwa previss li b'din l-iskema I-Awtorità tad-Djar ser tagħti nifs qawwi liż-żgħażaq fl-ewwel snin kruċjali wara li jkunu wettqu dan l-investiment importanti f'hajnej u b'hekk theggixhom isiru sidien ta' darhom.

Kienet skema ta' success kbir fejn rajna rekord ta' applikazzjonijiet fl-ewwel għaxar xħur tas-sena. Fil-fatt I-Awtorità tad-Djar irċeviet erbat elef, miju u sittin (4,160) applikazzjoni għall-ewwel sena. Il-process ta' dawn l-applikazzjonijiet jidher fit-tabella t'hawn taħt:

Kuntratti ffirmati 2022	
Invalidi	101
Irtirati	23
Finalizzati - Pagament maħruġ	2758
Pendenti minħabba nuqqas ta' dokumenti	9
Kuntratti ffirmati 2023	
Invalidi	38
Irtirati	5
Finalizzati - Pagament joħrog f'Ġunju 2024	1119
Pendenti minħabba nuqqas ta' dokumenti	92
Kuntratti ffirmati Qabel 2022	
Invalidi	15

Tabella 5

Il-proprietà mixtrija fl-2022 kellha valur ta' €682,579,069 waqt li prezziżiet medji ta' dar, appartament, maisonette u art/arja kienu kif jidher hawn taħt:

Tip ta' Residenza	Ammont Mixtrija	Valur Medju
Dar	401	€315,420
Appartament	2061	€219,948
Maisonette	382	€247,836
Art/Arja	47	€172,510

Tabella 6

Il-pagamenti nħarġu kif kien previst u ppjanat, cioè f'Ġunju u bdew jinħadmu wkoll l-applikazzjonijiet tal-kuntratti li saru fl-2023. Ringrażżjament imur lit-tim tal-Customer Care, Skemi u Finanzi għall-ħidma kontinwa matul din is-sena biex setgħu jiġu pprocessati dawn l-applikazzjonijiet u jinħarġu l-pagamenti fiż-żmien stipulat.

Skema Equity Sharing

Din l-iskema tapplika għal persuni 'i fuq minn tletin sena li jitħajru jixtru d-dar tagħhom billi jixtru mhux anqas minn nofs il-prezz tal-proprietà waqt li r-rimanenti jkun irid jinxxtara aktar 'il quddiem. L-Awtorità tad-Djar, minn naħha tagħha tixtri s-sehem mhux akkwistat mill-applikanti, liema sehem ikun ta' mhux aktar minn mitt elf ewro (€100,000).

Minn meta ġiet imħabba din l-iskema saru mitejn u tmienja u ħamsin (258) kuntratt u s-sehem tal-Awtorità tad-Djar kien ilahha qħal fuq minn €16 -il miljun f'temp ta' erba' snin. Din is-sena I-Awtorità tad-Djar irċeviet mijha erbgħha u ħamsin (154) applikazzjoni.

Il-proprietà mixtrija ġiet iffinazjata kif jidher:

Sehem medju tal-Awtorità fil-proprietà mixtrija mill-applikanti	€64,064
Self medju mogħti mill-APS Bank	€81,948
Sehem medju tal-benefiċjarji	€30,721
Prezz medju tal-proprietà mixtrija	
Appartament	€182,739
Dar	€162,643
Maisonette	€144,333
Dħul medju tal-benefiċjarji	€17,700
Assi fi ħdan il-benefiċjarju	€28,654

Tabella 7

Skema 10% Depožitu fuq Konvenju għax-Xiri ta' Proprietà - DPS

Din is-sena l-Awtorità tad-Djar kompliet tiproċċessa applikazzjonijiet sottomessi taħt din l-iskema mmirata ghall-persuni li qiegħdin jakkwistaw l-ewwel residenza tagħhom. L-għan ta' din l-iskema huwa li tgħin persuni li minkejja li huma eligibbli għal self fuq djar, ma jkollhomx il-liwidità meħtieġa biex iħallsu d-depožitu meħtieġ ta' 10% fuq l-iffirmar

tal-konvenju. Din l-iskema tapplika għal persuni bejn il-wieħed u għoxrin (21) u d-disgħa u tletin (39) sena, li beħsiebhom jixtru l-ewwel proprietà residenzjali tagħhom. Id-depožitu ta' 10% jiġi pprovdut permezz ta' personal loan mogħti mill-Bank u għandu jitħallas fuq ħamsa u għoxrin (25) sena mill-bidu tal-istess self. Filwaqt li l-applikant iħallas dan is-self, l-Awtorità tad-Djar tiffinanzja l-imġħax fuq l-istess self matul it-terminu kollu ta' ħamsa u għoxrin (25) sena jew sakemm is-self jiġi mħallas.

Din is-sena rajna tibdil f'din l-iskema fejn il-valur tal-proprietà li ser tinxtara taħt din l-iskema żidied minn €175,000 għal €225,000 – dan iffisser li anke d-depožitu massimu maħruġ mill-Awtorità tad-Djar żidied minn €17,500 għal €22,500.

Matul din is-sena l-Awtorità tad-Djar irċeviet mijha sebgha u tletin (173) applikazzjoni taħt din l-iskema. L-iproċċessar tal-applikazzjonijiet kien kif jidher hawn taħt:

Proċess tal-Applikazzjoni	Numru ta' Applikanti
Kuntratt iffirmat	18
Konvenju ffirmat (10% depožitu maħruġ)	99
Applikazzjoni approvata u l-applikanti qiegħdin ifittxu proprietà	43
Applikazzjoni invalida/irtirata/mhux eligibbli mill-Bank	13
Total	173
Depožitu mħallas matul din is-sena	€2,282,100

Tabella 8

Skema New Hope

Din l-iskema ġiet varata biex nippovdu rimedju effettiv lil persuni li huma b'xi mod imxekkla milli jaċċessaw is-suq tal-proprietà minkejja li jkunu eliġibbli li jiffinazjaw self minn bank. L-ostakli prinċipali ta' dawn il-persuni huwa li jiksbu polza ta' assigurazzjoni tal-ħajja.

Wara ftehim ma' banek kummerċjali li joffru self għal xiri ta' djar, l-Awtorità tad-Djar permezz ta' din l-iskema bdiet toffri garanzija fuq self favur dawn il-banek li qeqħdin jipparteċipaw taħt din l-iskema u li qed joffru wkoll self fuq xiri ta' djar lil dawn il-persuni li qed isibu problema jkollhom polza ta' assigurazzjoni tal-ħajja.

Il-Bank qiegħed jagħti self garantit sa massimu ta' €250,000 sabiex tinxtara proprietà. Din il-garanzija, sa massimu ta' €250,000, qiegħda tinħareg mill-Awtorità tad-Djar permezz ta' din l-iskema.

Din is-sena l-Awtorità tad-Djar irċeviet tlettax-il (13) applikazzjoni li l-proċessi tagħhom jidher hawn taħt:

Garanzija Maħruġa - Finalizzati	3
L-applikanti għad iridu jħallsu miżata (participation fee) sabiex toħroġ il-garanzija	5
Irtirati/Invalidi/Posposti	4
Pendentii min-naħha tal-klijent	1
Valur ta' Garanziji maħruġa	€27,779

Garanziji Maħruġa - Tabella 9

Skema Social Loan - SOL

Matul din is-sena l-Awtorità tad-Djar b'kollaborazzjoni mal-Foundation for Social Welfare Services, Bank of Valletta plc u APS Bank plc kompliet toffri l-iskema Social Loan – Home Assist fejn tingħata self soċjali sa massimu ta' €120,000 għax-xiri ta' proprietà sa massimu ta' €140,000. L-Awtorità tad-Djar kompliet tassisti taħt din l-iskema billi tissussidja sa massimu ta' €167 fix-xahar bħala għotja fuq il-pagament ta' self fuq ix-xiri ta' din il-proprietà. Barra minn hekk, l-Awtorità tad-Djar assistit ukoll bis-servizzi professjonal ta' nutar li qiegħed jiġi mqabbar mill-istess Awtorità tad-Djar.

Din is-sena l-Awtorità tad-Djar irċeviet għaxar (10) applikazzjonijiet taħt din l-iskema u l-proċess tagħhom huwa is-segmenti:

Proċess tal-Applikazzjonijiet 2023	Numru ta' Applikanti
Konvenju ffirmat	2
Applikazzjoni approvata u l-applikanti qeqħdin ifittxu proprietà	1
Kuntratti ffinalizzati	10
Spiża għas-sena 2023	€247,815

Proċess tal-Applikazzjonijiet - Tabella 10

Sir Sid Darek

Din is-sena l-Awtorità tad-Djar irċeviet mi ja tnejn u sittin (162) applikazzjoni waqt li saru wieħed u disġħin (91) kuntratt:

Skema Sir Sid Darek	2023
Applikazzjonijiet	162
Kuntratti ffinalizzati	91
Sussidju Mogħti	€3,710,759

Tabella 11

Taħt din l-iskema l-prezz tax-xiri tal-proprietà huwa issussidjat wara li jitnaqqas is-sussidju li jamonta għal ħamsin fil-mija (50%). Is-sussidju jingħata biss jekk l-inkwilini ma jkunux jipposjedu assi kapitali li jkunu aktar minn €150,000. Il-wieħed u disġħin (91) post li nxtara din is-sena kienu fil-lokalitajiet imsemmija.

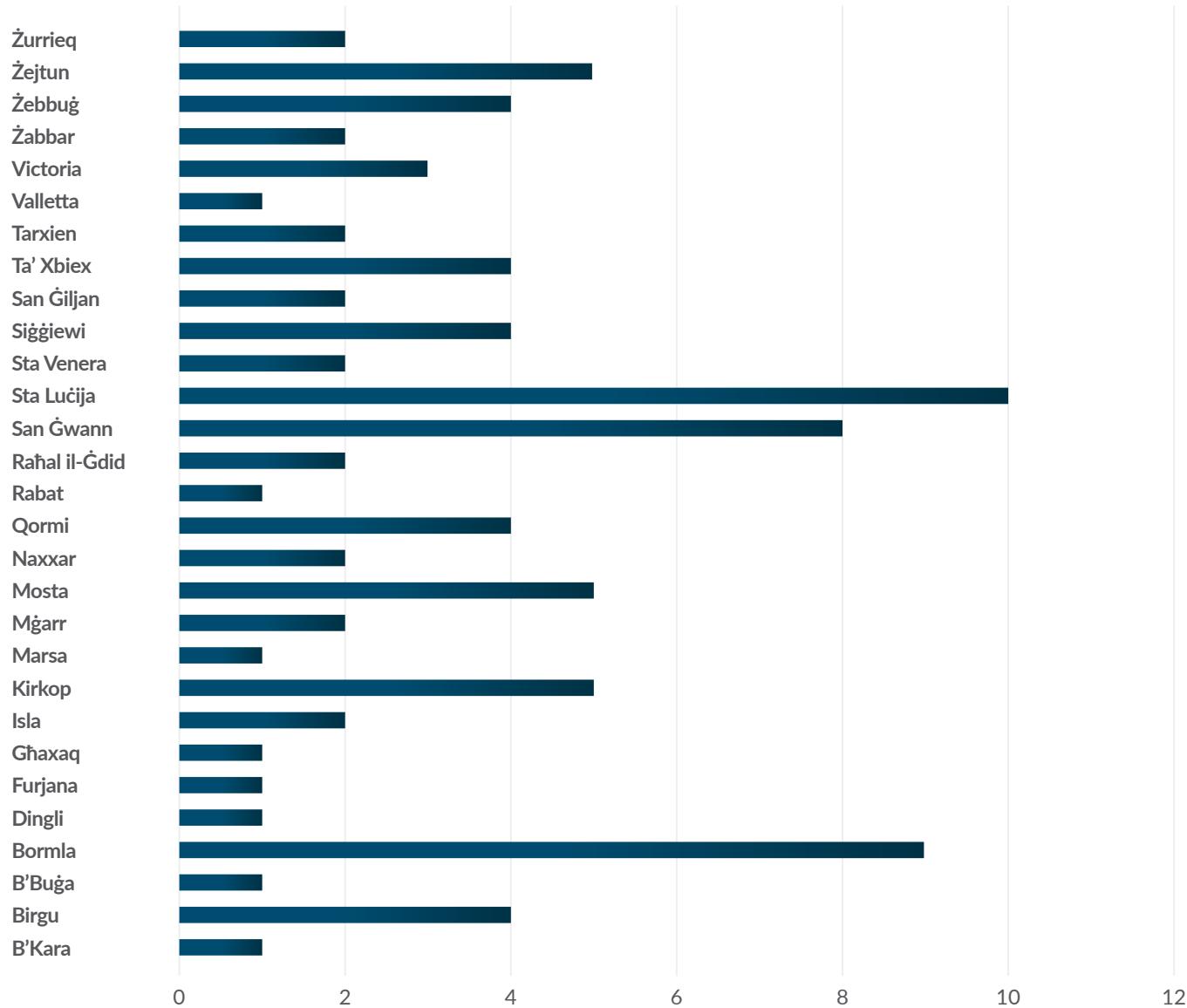


Figura 3

Skema Għotja għall-Irranġar u/jew Tkomplija tal-Ewwel Residenza - GFR

L-għotja taħt din l-iskema hi intiża biex tikkompensa parti mill-ispiza tal-kostruzzjoni jew fuq xogħol ta' tlestitja jew irranġar fl-ewwel dar ta' abitazzjoni. Is-sidien tal-ewwel residenza, li minħabba żieda fin-numru ta' membri familjari għandhom bżonn iżidu xi kmamar jew jagħmlu xi alterazzjonijiet fir-residenza, jistgħu jibbenefikaw minn din l-ghotja. Matul din is-sena l-Awtorità tad-Djar iffinalizzat tliet mijha sebgħa u sebgħin (377) applikazzjoni bi spiżza ta' €1,035,619 – medja ta' €2,747 kull applikazzjoni waqt li irċeviet tliet mijha erbgħa u sebgħin (347) applikazzjoni ġidida. L-applikanti li ssottomettew l-applikazzjoni tagħhom din is-sena kien:

GFR- Skema Għotja għall-Irranġar u /jew Tkomplija tal-Ewwel Residenza	2023
Applikazzjonijiet godda	347
Kuntratti ffinalizzati	377
Għotja Mħallsa	€1,035,619

Tabella 12

Skema ta' Rranġar u Titjib (ADP)

Permezz ta' din l-iskema, sidien u inkwilini, kemm ta' postijiet tal-privat kif ukoll tal-Gvern jistgħu jingħataw għotja sa massimu ta' €21,000 sabiex jagħmlu xogħlilijiet ta' rranġar u titjib fir-residenza tagħhom.

L-Awtorità tad-Djar irrevediet din l-iskema sabiex aktar persuni kunu jistgħu jibbenefikaw minnha. L-ammont taħt din l-iskema żidet u dan wara l-Awtorità tad-Djar irrevediet ir-rati tax-xogħlilijiet tagħha kif jidher:

- Sidien – minn €14,000 għal €21,000
- Sidien li qiegħdin jikru l-post li fuqu talbu l-ghajnejha - €4,000 għal €6,000
- Inkwilini – minn €10,000 għal €15,000

Matul din is-sena l-Awtorità rċeviet total ta' mijha tmienja u disghin (198) applikazzjoni sabiex jagħmlu xogħlilijiet neċċessarji fir-residenza tagħhom. Dawn ix-xogħlilijiet jikkonsitu fi bdil ta' kmamar tal-banju, bdil ta' aperturi, bdil ta' sistemi tad-dawl u l-ilma u soluzzjoni permanenti għal dħul tal-ilma u umdità kif ukoll bdil ta' madum tal-art.

Matul din is-sena bbenefikaw mijha erbgħa u tmenin (184) familja bi spiżza ta' €659,756 waqt li ġie approvat ukoll l-ammont ta' €1,474,84 fuq mitejn u erbgħin (240) applikazzjoni.

Strutturi Perikoluži – SSP

Tkompli l-ipproċċassar tal-iskema li tipprovdi sussidju biex tgħin inkwilini/ċenswalisti jeliminaw strutturi perikoluži fir-residenza tagħhom mikrija jew mogħtija lilhom b'ċens mill-privat qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Din is-sena l-Awtorità tad-Djar irċeviet tmien (8) applikazzjonijiet u ġew approvati sbatax (17) bl-ammont totali ta' €86,770.60. Matul din is-sena ġew approvati tmien (8) applikazzjoni u sar il-pagament fuqhom li kien ilaħhaq għal €54,965.63 relatati ma' strutturi perikoluži.

Skema għall-Persuni b'Diżabilità

Din l-iskema mhix intiżza biss għall-familji li jkollhom xi membru li jkollu diżabilità iż-żda intiżza wkoll għall-individwi bi problema ta' mobilità u dan biex irendu r-residenza tagħhom aktar aċċessibbli u komda għall-bżonnijiet tagħhom biex b'hekk inżommu aktar nies fil-komunità. Naraw numru kbir ta' persuni ta' certu età li jaċċessaw din l-iskema sabiex jinstallaw stairlift/lift u dan biex ir-residenza tagħhom issir aktar aċċessibbli. Din is-sena ġew approvati tliet mijha wieħed u erbgħin (341) stairlift, mitejn sebgħa u sebgħin (277) walk-in showers u tmien (8) liftijiet, fost apparat ieħor. Permezz ta' dan, dawn l-applikanti anzjani ma jkunux kostretti jitilqu minn darhom imma jibqgħu jgħixu fil-komunità.

Qegħdin naraw żieda sostanzjali fuq in-nefqa fuq din l-iskema kif ukoll in-numru ta' applikanti. Fil-fatt it-tabella t'hawn taħt turi dan:

Sena	Applikanti	Nefqa
2018	178	€543,389
2019	195	€465,285
2020	231	€690,616
2021	303	€787,822
2022	322	€1,151,242
2023	599	€2,288,599

Tabella 13

L-Awtorità tad-Djar din is-sena rrevediet din l-iskema sabiex aktar persuni jkunu jistgħu jibbenenfikaw minnha.

Din is-sena l-Awtorità tad-Djar irċeviet ħames mijha disgħa u disgħin (599) applikazzjoni u il-proċess tagħhom jidher hawn taħt:

Sena	Applikazzjonijiet
Finalizzati	449
Fil-proċess (pendenti)	92
Kanċellati/Irtirati/Invalidi	58

Tabella 14

Skema SensAbility

L-għan ta' din l-inizjattiva huwa li tagħti għajnejna finanzjarja lil dawn il-familji biex tkopri parti mill-ispiża għax-xiri ta' tagħmir sensorjali. Din is-sena l-Awtorità tad-Djar irċeviet sitta u tletin (36) applikazzjoni fejn tlieta u għoxrin (23) ġew approvati, īdax-il (11) applikazzjoni ġiet finalizzata u ġareġ il-pagament, u żewġ applikazzjonijiet ġew irtirati. Minn mindu ġiet varata din l-inizjattiva l-Awtorità tad-Djar irċeviet sebgħa u disgħin (97) il-talba taħt din l-inizjattiva b'nefqa ta' €179,167 u l-proċess ta' dawn l-applikazzjonijiet jinsab kif ġej:-

Sena	Applikazzjonijiet
Finalizzati	36
Fil-proċess (nistennew li jsiru x-xogħliji)	47
Kanċellati/Irtirati/Invalidi	14

Tabella 15

Restawr ta' Djar Battala (RVU)

Din is-sena I-Awtorità tad-Djar irċeviet żewġ applikazzjonijiet mil-lokalitajiet tal-Mosta u Rabat u l-ammont ta' €50,000 ġie approvat għar-restawr tagħhom. L-ispija ta' din is-sena fuq din l-iskema kienet ta' €137,568.

Minn meta tħabbret din l-iskema I-Awtorità tad-Djar approvat sebgħa u għoxrin (27) applikazzjoni. Dan ifisser li wara li jsiru x-xogħlilijiet neċċesarji, I-Awtorità tad-Djar ser taċċetta li tikri dawn il-fondi. L-ammont approvat taht din l-iskema u fuq dawn is-27 applikazzjoni kien il-aħħaq għal €643,488.

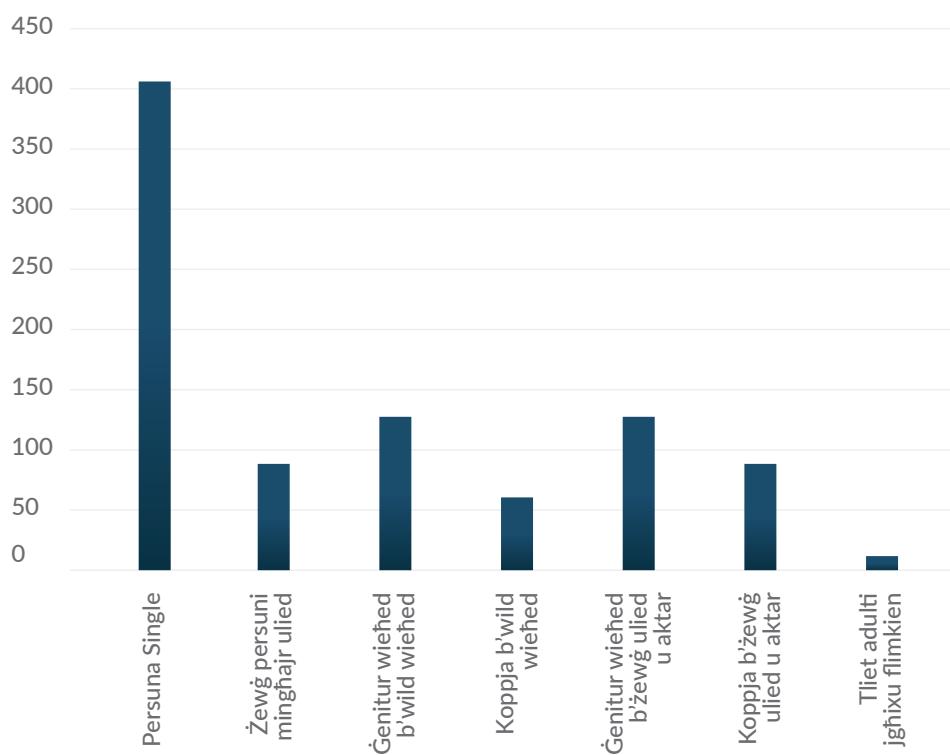
Benefiċċju tal-Kera (HBS)

Matul din is-sena rajna titjib ta' din l-iskema fejn ġie miżjud il-capping li permezz tiegħu jingħata benefiċċju fuq il-kera mħallsa fuq fondi mikrija bħala residenza ordinarja tal-applikant u l-familja tiegħu u dan sabiex il-kera ssir aktar affordabbi. Il-benefiċċju issa qed jingħata fuq il-cappings kif muri f'Tabella 16:

Membri tal-familja	Capping I-antik	Capping il-ġdid	Benefiċċju Massimu
Persuna waħidha	€3,600	€6,000	€4,200
Ġenitur wieħed b'wild wieħed	€4,800	€7,200	€5,400
Ġenitur wieħed b'żewġ ulied jew aktar	€6,000	€8,400	€6,000
Żewġ adulti mingħajr tfal	€3,600	€6,000	€4,200
Koppja b'wild wieħed	€4,800	€7,200	€5,400
Koppja b'żewġ ulied jew aktar	€6,000	€8,400	€6,000
Tliet adulti jew aktar jgħixu flimkien	€6,000	€8,400	€6,000

Tabella 16

Bħal snin ta' qabel din l-iskema baqgħet waħda popolari, tant li matul din is-sena l-Awtorità tad-Djar irċeviet disa' mijja u tmien (908) applikazzjoni. Hemm seba' kategoriji taħt din l-iskema. L-applikazzjonijiet kienu mqassma fil-kategorija kif jidher hawn taħt:


Figura 4

Hija reallta li l-kera ġewwa pajjiżna qiegħda kontinwament tiżdied u dan jirrifletti mill-kirjet li bihom qiegħdin jikru l-applikanti. It-tabella 17 t'hawn taħt turi l-kirjet tal-benefiċċjarji taħt din l-iskema:-

Kera fis-Sena	Applikazzjonijiet
€0 - €1,000	6
€1,001 - €3,000	23
€3,001 - €5,000	84
€5,001 - €7,000	180
€7,001 - €9,000	357
€9,001 - €11,000	169
€11,001 - €13,000	180
€13,001 - €15,000	357
€15,001 - €22,800	169

Tabella 17

F'għeluq is-sena kellna erbat elef u disgħa u tletin (4,039) li rċeveli beneficiċju taħt din l-iskema. L-ammont ta' beneficiċju fi snin li għaddew jidher hawn taħt waqt li l-ammont totali fis-sena ta' dawn l-applikanti ser il-aħħaq għall-€9,559,129, cioè medja ta' €2,810 fis-sena għal kull beneficijarju.

Sena	Benefiċjarji	Spiza
2018	2186	€2,411,359.00
2019	2898	€3,761,815.00
2020	3437	€5,925,136.00
2021	4040	€7,769,320.00
2022	4154	€8,414,925.00
2023	4039	€9,559,129.20

Tabella 18

Sussidju tal-Kera f'Residenzi Privati Mikrija Qabel I-1 ta' Ĝunju 1995 (SKP)

Matul din is-sena, l-Awtorità tad-Djar irċeviet sitt mija u tnejn u disgħin (692) applikazzjoni waqt li s-somma ta' €4,862,128, medja ta' €4,276 kull applikant, għet approvata. Sal-aħħar ta' din is-sena l-Awtorità tad-Djar għandha elf mija u sebgħha u tletin (1,137) anzjan li qiegħed jirċievi sussidju taħt din l-iskema. Meta nħarsu lejn l-etagħrafha kollha, inkluż dawk li għal xi raġuni ma kkwalifikawx taħt din l-iskema naraw is-segwenti:

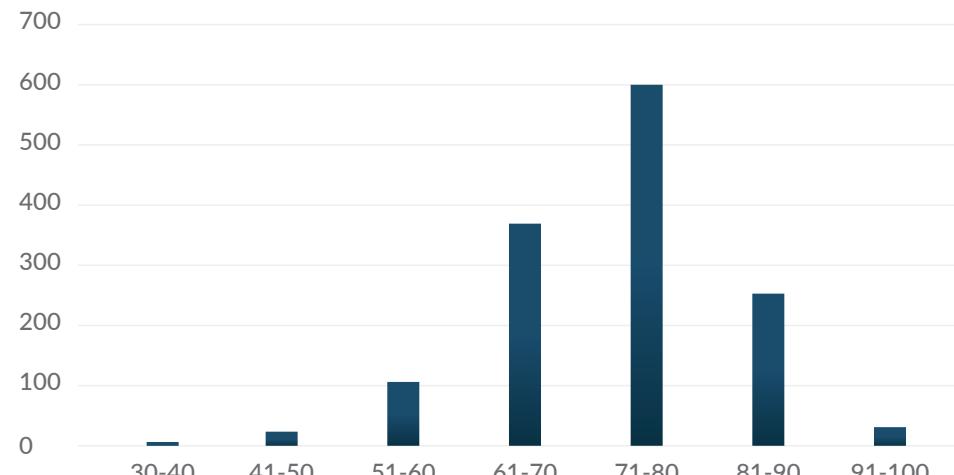


Figura 5

Barra mis-sussidju fuq il-kera awmentata, l-Awtorità tad-Djar tagħti lil dawn l-inkwilni servizz ta' avukat li jassistihom fil-kawża quddiem il-Bord li jirregola il-Kera jew f'xi kawża kostituzzjonal. Matul din is-sena l-Awtorità tad-Djar tat servizz ta' Avukat lil fuq minn erba mitt (400) klijent fejn dawn ġew assistiti fil-Qorti. Ta' min ngħidu li l-Awtorità tad-Djar tkallasa għal dan is-servizz għan-nom tal-kljenti.

Sussidju tal-Kera f'Residenzi Privati Mikrija Qabel I-1 ta' Ĝunju 1995 (SKP)	2023
Applikazzjonijiet	692
Sussidju Mħallas	€4,862,128

Registrazzjoni ta' Kirjet

Introduzzjoni

Fis-sena 2023, l-Awtorità tad-Djar dāħlet fir-raba' sena tagħha ta' ħidma bħala Regolatur tal-Kirijiet Residenzjali Privati.

Ir-Registru tal-Kuntratti kompla jservi bħala għodda fi ħdan dan is-settur li permezz ta' data li tingabar u li kontinwament tinbidel mad-domanda tas-suq, l-Awtorità tad-Djar reġgħet ippubblikat rapport fejn turi u tagħti infomazzjoni utli lil dan is-settur fuq fatti u kwalità.

Ir-Registru li ġie kkreat permezz ta' pjattforma għandu qafas regolatarju li qed jagħti stampa tar-realtà fis-suq lokali liberalizzat tal-kiri u dejjem iservi bħala għodda għall-policies interni li jistgħu jkunu ta' gwadan kemm għall-inkwlini u s-sidien li jmur lil hinn minn din ir-regolazzjoni.

Din is-sena kienet sena kruċjali għall-Awtorità, għax permezz ta' data li tingabar minn dan ir-registru flimkien ma' data oħra li tingabar u tinxamm minn din is-sezzjoni tal-property market saret evalwazzjoni ta' x'inhuma d-diffikultajiet li s-settur qed jiltaqqa magħhom u li wieħed jista' jesplora li jemenda fil-liġi eżistenti. Dan ġie mismugħi mill-leġiżlatur għax qed iwassal għar-riformi bżonju u mitluba mis-suq. Saru diversi diskussionijiet ma' stakeholders fejn setgħu jiġi formolati diversi emendi fil-Ligi tal-Kera Kap 604 li huwa l-qafas regolatorju tal-kirijiet residenzjali privati.

Sar anke xogħol ieħor ma' entitajiet governattivi sabiex jiġi studjat u jitnaqqas dak l-abbuż li qed ifixxel lis-suq milli jieħu dak li huwa intitolat u

ħad dem għalih u li l-ekonomija tal-pajjiż tibqa' mixja bil-pass kompetittiv. Tant li twaqqaq task force li din is-sezzjoni permezz tal-unit tagħha ta' compliance u infurzar setgħet twettaq dan ix-xogħol ta' spezzjonijiet flimkien mal-entitajiet oħra bħal Identità, Sanità, Awtorità tal-Ippjanar u l-Pulizija.

Taqsimi tar-Relazzjonijiet mal-Klijenti u Registrazzjoni tal-Kuntratti

Ir-Rispons u l-interess fir-Riforma u Regulazzjoni baqa' b'mod kostanti fejn il-partijiet użaw diversi modi ta' kommunikazzjoni ma' din it-taqsimi tal-property market u dan sabiex jaslu għall-għan ewljeni li jirregistraw il-kuntratti tal-kera u fejn tali kuntratti jingħataw validità legali fejn il-partijiet huma obbligati li josservaw u kif ukoll jingħataw id-drittijiet kollha meħtieġa hekk kif joħorġu mill-Kap 604/2019.

Matul is-sena 2023, l-Awtorità tad-Djar permezz ta' din is-sezzjoni wieġbet madwar mijha u tmienja u ħamsin elf ħames mijha u tmenin (**158,580**) talba, fejn erbgħa u ħamsin, mitejn u tlieta u sebghin (**54,273**) gew imressqa permezz ta' telefonija filwaqt wieħed u disghin, mitejn u sebghha u erbgħin (**91,247**) talba daħlu bil-posta elettronika.

Kull sena l-kommunikazzjoni mal-klijenti qed tiżdied jew iżomm l-istess interessa u fiduċċja fis-servizz li qed jingħata lill-pubbliku minn din it-taqsimi.

Talbiet Imressqa

L-akbar domanda li tammonta għal ġamsa u sebgħin elf, mitejn u wieħed u tletin (**75,231**) hija rigward it-terminazzjoni ta' Reġistrazzjonijiet. Dan jirrifletti bla dubju ta' xejn kemm is-suq huwa volatili u li d-domanda hija flessibbli.

It-talbiet imressqa jirrigwardaw kif reġistrazzjoni tista' tiġi tterminata, il-proċedura li tapplika sabiex isir dan, u l-obbligi u d-drittijiet li wieħed għandu sabiex japplika din il-proċedura.

Għalkemm id-domanda tat-terminazzjoni tibqa' l-aktar waħda popolari mit-talbiet, xorta jidher li l-konformità tingħata importanza u dan għaliex kien hemm sebghha u għoxrin elf u ħames mitt (**27,500**) klijent li kellhom bżonn assistenza fuq xi nuqqasijiet ta' meta ssottomettew il-kuntratt.

It-talba fuq informazzjoni ġenerali li toħrog mill-liġi tkompli tkun waħda pozittiva fejn din tammonta għal sbatax-il elf, disa mijja u tmienja u disgħin (**17,998**) talba li turi li s-suq irid ikun wieħed professjonal u konformi.

Meta wieħed iħares lejn domanda li żdiedet hafna fuq l-Awtoritā jsib dik li tirrigwardja l-Aġenzija Identità sabiex jinħarġu l-permessi tar-residenza għax kif juri dan ir-rapport in-numru ta' barranin qiegħed dejjem jiżdied.

<i>Deskrizzjoni</i>	<i>QTY</i>
Informazzjoni Ġenerali	17998
Assistenza fuq ir-Reġistrazzjoni	9219
Assistenza fuq Nuqqasijiet tar-Reġistrazzjoni	27500
Tiġdid ta' Kuntratti	5889
Infurzar	994
Tilwim Quddiem il-Panel ta' Arbitraġġ	1390
Terminazzjoni tħalli ta' Reġistrazzjoni	75231
Rebate fuq it-Taxxa	631
Għajnuna Legali	735
Talbietrelatati mal-ħruġ tal-Permess ta' Residenta	10453
Ohrajn	3040

Tabella 19

Registrazzjonijiet fi ħdan I-Ufficini

L-ammont ta' żjarat fi ħdan I-ufficini jammonta għal tlettax-il elf u sittin (**13,060**) li minnhom 4,768, kienu appuntamenti sabiex il-klijent jiġi assistit fir-registrazzjoni tal-kuntratt jew sottomissijoniet ta' Tilwim lill-Panel ta' Arbitraġġ, filwaqt li 8,292 kienu gwida u informazzjoni relatata mal-ligi tal-kera.

Paġna tal-Facebook

Il-paġna ta' Facebook hija pjattaforma oħra li persuna tista' tuża sabiex twassal it-talba tagħha. Matul is-sena 2023, mija u ħamsa u erbgħin (**145**) klijent utenti bagħtu diversi domandi sabiex jingħataw informazzjoni ġenerali fuq il-ligi tal-Kirijiet Residenzjali Privati, drittijiet u obbligi jew fuq registrazzjoni partikolari tagħhom.

Meta wieħed iħares lejn il-followers, l-udjenza tammonta għal ħamest elef seba' mija u erbgħa u għoxrin (**5,724**). It-tliet lokalitajiet l-aktar popolari jibqgħu dawk ta' San Pawl il-Baħar, segwit mill-Mosta u Birkirkara. Bħala demografika tal-ġeneru nsibu li persentagg ta' sess femminili huwa ftit akbar minn dak tal-irġiel, fejn ta' sess femminili huwa 58,1% u dak tal-irġiel huwa 41,9% filwaqt lil l-età l-aktar segwita hija dik ta' bejn 25 u 34 sena.

Verifika

Ir-Registru tal-Kirijiet Residenzjali privati kompla jikber meta wieħed iqabbel li n-numru ta' sottomissjoni komplew jiżiedu għas-sena 2023 ma' dawk tal-2020, 2021 u 2022.

F'din it-taqSIMA ser jiġi muri kemm daħlu sottomissionijiet kull xahar u li dawn ġew ivverifikati permezz ta' din is-sejjoni, in-numru ta' registrazzjoni li saru matul is-sena 2023, terminazzjoni ta' registrazzjoni li ġew terminati qabel il-perjodu mifthiem fil-kuntratt u tiġidied tal-kirijet maqbula bejn il-partijiet u dawk li ġew mgħedda bil-ligi peress li sid/t/siden il-kera ma serviex/servew in-notifikat ta' terminazzjoni.

Għalhekk din l-informazzjoni turi l-importanza tar-Registru li jinżamm u jiġi aġġornat kontinwament mis-sett u dan permezz ta' diversi stakeholders f'dan il-qasam b'mod trasparenti u sigur.

Karatteristiċi tal-Kuntratti Sottomessi tal-Kirijiet Residenzjali Privati

Il-maġġoranza tal-kuntratti sottomessi kienu kirjet twal b'tul ta' sena jew aktar. Mit-tnejn u ħamsin elf, mitejn u erbgħa u disgħin (52,294) kuntratt ta' kera residenzjali sottomessi matul is-sena 2023, (39,531) jew (76%) tat-total kienu ta' kiri residenzjali privati twal, (751) jew (1%) biss kienu kirjet residenzjali privati qosra, filwaqt li (12,011) jew (23%) kienu kuntratti li jirrappreżentaw kiri residenzjali ta' spazju kondiviż.

Meta wieħed iqabbel mas-snин precedingi jara żieda sostanzjali fis-sottomissionijiet anke jekk wieħed jikkompara mas-sena 2022 kien hemm żieda madwar 45%.

L-ammont ta' kuntratti sottomessi b'kirijiet fit-tul li kellhom durata ta' sena jew aktar iż-żda anqas minn sentejn kienu (**27,739**) filwaqt (**8,176**) kellhom durata ta' sentejn iż-żda anqas minn tliet snin u (**3,616**) kellhom kuntratt b'durata ta' tliet snin jew aktar.

Numru ta' Registrazzjonijiet

Meta persuna tissottometti kuntratt huwa suġġett li jgħaddi minn verifikasi sabiex jiġi stabbilit li huwa konformi ma' rekwži li jinħarġu minn Kap 604/2019 tal-Liġijiet ta' Malta.

Sal-aħħar ta' Dicembru 2023, mill-ammont ta' **52,294**, disgħa u erbgħin elf, mijha u sitta u sittin (49,166) kuntratt ġie rregistrat filwaqt li 988 gew irrifjutati peress li ma jaqgħux taħt Kap 604/2019 tal-Liġijiet ta' Malta fejn wieħed isib kirjet kummerċjali, čnus, kirjet ta' qabel I-1995 u kirjet għal skop turistiku, filwaqt (2,140) gew mitluba li jsir retifika fuqhom għax kellhom xi nuqqasijiet.

Numru ta' Registrazzjonijiet			
Xahar	Kirja Residenzjali Twila	Kirja Residenzjali ta' Spazju Kondiviz	Kirja Residenzjali Qasira
Jannar	3,082	566	41
Frar	2,508	433	36
Marzu	3,393	739	58
April	3,301	924	49
Mejju	3,357	923	56
Ġunju	2,329	711	49
Lulju	3,656	1,123	40
Awwissu	3,772	1,465	39
Settembru	3,365	1,128	42
Ottubru	3,920	1,361	73
Novembru	3,765	1,347	64
Dicembru	2,051	902	32
Total	38,499	11,622	579

Numru ta' registrazzjonijiet - Tabella 20

Matul is-sena 2023 huwa stmat li sittin elf, ħames mijja u erbgħha u erbgħin (60,544) kuntratt kien għadhom attivi mis-snin precedenti li jmorru lura għall-2020. Dan jirrapreżenta żieda ta' 23% meta mqabbel mas-sena ta' qabel. Madwar 58 % tal-kuntratti attivi bdew fl-2023, b'19 % bdew xi żmien matul I-2022 u 12 % u 10 % oħra tal-kuntratti bdew f'xi punt matul I-2021 u I-2020, rispettivament, filwaqt li 2 % bdew qabel I-2020.

Fl-aħħar tal-2023, madwar 90.1 % tal-kuntratti attivi kienu għal kirjet fit-tul, b'9.5 % oħra kklassifikati bħala spazji kondivizi. Maż-żmien, il-proporzjon ta' kuntratti għal spazji kondivizi kien qed jiżdied, filwaqt li l-kirjet il-kirjet għal żmien qasir kienu taħt 0.4% tal-kirjet irregistrazione kollha.

Karatteristiċi tal-Kuntratti Registrati tal-Kirijet Residenzjali Privati

Id-distribuzzjoni tal-kuntratti tal-kiri skont ir-regjuн jew il-lokalità baqgħet simili ħafna għal dik prevalenti fl-aħħar tal-2022. Madwar 93% tal-kuntratti ta' kiri attivi kollha rregistrați mal-Awtoritā tad-Djar huma f'Malta, bis-7% li jiddu jinsabu f'Għawdex.

Madwar 43% tal-kuntratti kollha huma rregistrați fir-regju tal-Port tat-Tramuntana. Il-lokalita' ta' San Pawl il-Baħar tibqa' l-aktar lokalità popolari, bi ftit inqas minn tmint elef u disa' mitt (8,900) kuntratt li jammontaw għal (15%) tal-kuntratti residenzjali kollha rregistrați mal-Awtoritā tad-Djar fl-aħħar ta' Dicembru 2023.

Bħalissa hemm sbatax-il (17) lokalità li minnhom sittax (16) qedgħin f'Malta u wieħed (1) f'Għawdex - li għandhom aktar minn elf (1,000) kuntratt ta' kiri attiv rregistrați, cioè San Pawl il-Baħar, Tas-Sliema, I-İmsida, il-Gżira, San Giljan, Wied il-Ğajnejn, Birkirkara, Swieqi, Mosta, Mellieħa, San ġwann, Hamrun, Birżeebbuġa, Naxxar, Hal Qormi, Tal-Pietà u Żebbuġ (Għawdex).

F'Għawdex, minbarra ż-Żebbuġ (li jinkludi Marsalforn), lokalitijiet oħra popolari għall-kiri huma r-Rabat, Ghajnsielem, il-Munxar u x-Xagħra. Dawn il-ħames lokalitajiet jammontaw għal madwar (68%) tal-kuntratti kollha registrati f'Għawdex. L-inqas lokalitajiet popolari għall-kiri għadhom Santa Lucija u I-Imdina, b'inqas minn għoxrin kuntratt irregistrati f'kull waħda minn dawn il-lokalitajiet.

Tiġdid Mifthiem u Tiġdid Awtomatiku

L-Att dwar il-Kiri Residenzjali Privati jistipula li s-sidien huma obbligati li joħorgu notifika lill-inkwilini tagħhom mill-inqas tliet xħur qabel id-data tat-terminazzjoni li jgħidu jekk għandhomx il-ħsieb li jtemmu l-kirja malli tiskadi jew li jgħedduha. Fin-nuqqas ta' dan u l-avviż ta' terminazzjoni fiz-żmien spċificat, il-kirja tiġġedded awtomatikament għal perjodu ieħor ta' sena.

Fl-2023, ħamsa u għoxrin elf, seba' mijja u wieħed u għoxrin (**25,721**) kuntratt ġew mġedda – il-maġgoranza ta' dawn li huma madwar 88%, ġew imġedda awtomatikament filwaqt li d-differenza sar ftehim bil-miktub bejn il-partijiet sabiex iċedu r-relazzjoni tal-kirja tagħhom.

Ir-registro jinkludi wkoll informazzjoni dwar kuntratti ta' kiri li ġew imġedda aktar minn darba.

Pereżempju, kuntratt originali ta' sena li beda fl-2021 fejn ġie mġedded għal sena oħra fl-2022 u, għal darb'oħra, estiż għal sena oħra fl-2023.

Ftit inqas minn nofs it-tiġdid fl-2023 ġie mġedded aktar minn darba. Barra minn hekk, (19%) tat-tiġdid fl-2023 ġie mġedded darbtejn.

Terminazzjoni ta' Registrazzjonijiet qabel it-Terminu tal-Kirja

Ġew itterminati madwar tletin elf (**30,000**) registrazzjoni qabel ma kien għaddha t-tul ta' żmien maħsub originali tal-kuntratt. L-akbar numru ta' terminazzjonijiet/direġistrazzjonijiet bikrija f'xahar partikolari ġie rregistra f' Ottubru b' 3322.

It-terminazzjonijiet jistgħu jseħħu bi ftehim reciproku bejn il-partijiet, minħabba sostituzzjonijiet ta' kuntratt (eż. meta kerrej jiċċaqlaq u jiġi sostitwit minn kerrej ġdid) jew jekk il-kerrej joħrog mir-relazzjoni kuntrattwali mingħajr avviż.

B'mod ġenerali, kważi 30,000 registrazzjoni ġiet direġistrara qabel it-terminu tal-kuntratt, u fl-2023 kien hem žieda ta' 45% meta mqabbla ma' sena qabel. Dan jammonta għal tnejn u tmenin (82) terminazzjoni bikrija kuljum, meta mqabbel ma' sebgħa u ħamsin (57) kuljum fl-2022 u tnejn u erbgħin (42) fl-2021.

Żieda daqshekk qawwija fit-terminazzjoni bikrija waslet sabiex lejn l-aħħar tas-sena 2023 fil-pjattforma inħoloq proċess simplifikat fejn sid il-kera jkun jista' jagħmel id-direġistrazzjoni hu mingħajr l-intervent tal-Awtorità mill-kumdità ta' daru fejn iġorr l-istess obbligli legali daqs dak li qed jagħmel ir-registrazzjoni.

50% fil-mija tal-kuntratti ntemmu qabel iż-żmien b' terminazzjonijiet reciproka, filwaqt li 40% kienu mingħajr avviż mill-kerrej, 6% fejn is-sid ta' avviż lill-inkwilin li mhux ser iġedded il-kirja skond Artiklu 9 tal-Kap 604/2019, u 4% raġunijiet ohra.

Raġuni għad-Direġistrazzjoni

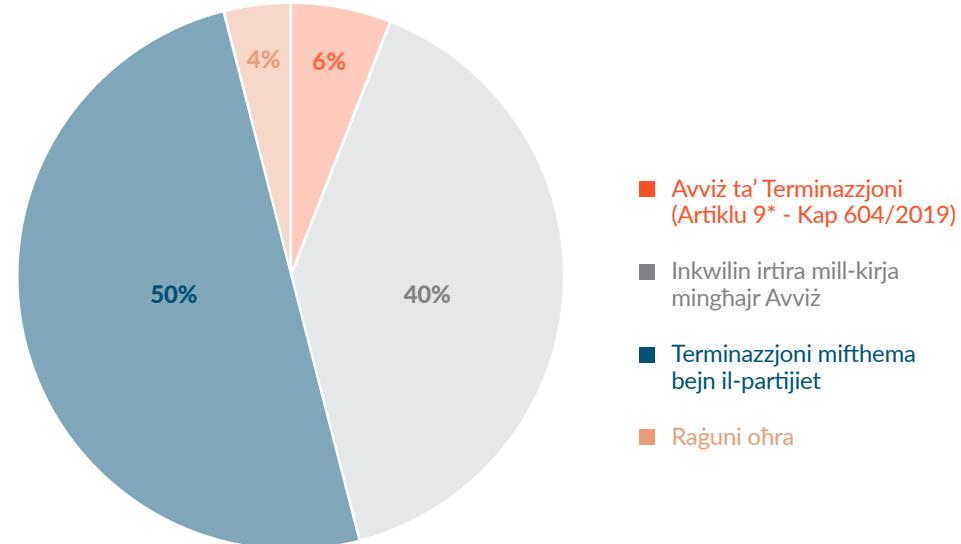


Figura 6

Konformità u Infurzar

L-infurzar li qed isir f'din is-sezzjoni huwa fattur ieħor li qed jagħti spinta lin-numru ta' registrazzjonijiet fejn ir-riżultati qed juri li minn sena għal oħra r-registrazzjonijiet qed jibqgħu stabbli u anke qiegħed ikun fattur ieħor li qed iwassal li n-numru ta' registrazzjoniet minn sena għal ieħor jiżdied.

Filwaqt li kien hemm **60,544** ftehim reġistrat sal-aħħar ta' Dicembru 2023, kien hemm ukoll total ta' disgħa mijha wieħed u sebgħin (971) notifika maħruġa lil sidien li ma jikkonformawx mal-liġi. Matul dawn is-snin inħarġu sitta u disghin (96) kwerela sabiex jitressqu quddiem il-qorti kriminali. Kien hemm total ta' tnejn u tletin (32) deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Kriminali).

Għalkemm il-multa stabbilita fil-PRLA tista' tvarja minn elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) għal għaxart elf ewro (€10,000), mill-ħmistax-il (15) kaž li fihom l-imputat instab ġati, il-Qorti imponiet il-multa minima permissibbli mil-liġi taħt Kap 604/2019.

Rapporti Dwar Abbuż li Daħlu fis-2023

Matul is-sena 2023, daħlu elf, mitejn u ħames (**1,205**) rapport ta' abbuż mingħand terzi filwaqt li mijha u tlieta (**103**) gew magħluqa għaxx gew konformi mal-liġi. Il-każijiet pendenti li għadhom qed jiġu investigati jew li qiegħdin fil-process li jitressqu quddiem il-Qorti Kriminali jammontaw għal elf, mijha u tnejn (**1,102**).

Permezz ta' dan ix-xogħol qed jiġi żgurat li r-rappurtar ta' każijiet ta' nuqqas ta' konformità jwassal għal enforcement xieraq. Matul is-sena 2023, fuq tali rapporti l-Awtorită̄ ħarġet erba mijha tnejn u tletin (**432**) notifika ta' infurzar f'isem sid/sidien tal-kera filwaqt li minnhom tnejn u ħamsin (**52**) inħarġitilhom kwerela fuq l-allegat ta' ksur li għandu jiġi deċiż mill-Qorti Malta u fejn wieħed jista' jeħel penali sa massimu ta' 10,000 ewro.

L-ammont ta' spezzjonijiet li saru fuq is-siti dwar dawn ir-rapporti jammontaw għal elf tliet mijha u tmienja u għoxrin (**1,328**) u dan sabiex jiġi żgurat li dak li qed jintqal fir-rapporti ta' abbuż vera jixhed li kien hemm

il-ksur tal-liġi u tingabar l-evidenza meħtieġa li tissostjanza li kien hemm kirja residenzjali privata mhux irregistrata. Kien hemm ukoll erbgħa u għoxrin (**24**) spezzjoni li saret b'mandat tal-pulizija u dan sabiex ikollu d-dritt li jidħol fil-post inkwistjoni.

Din is-sezzjoni kellha rwol importanti fuq task force li twaqqaf, flimkien ma' entitajiet governattivi oħra sabiex jiġi studjat u kkontrollat il-fenominu ta' abbuż fejn jidħol l-overcrowding.

Din is-sezzjoni għamlet madwar ħamsa u tletin (35) spezzjoni fejn nstabu numru kbir ta' residenti. Dan qed iwassal għal tibdil fil-ligijiet ta' Malta fuq in-numru ta' residenti li wieħed jista' jippermetti fi proprjetajiet li qed jinkrew għal skop residenzjali.

<i>Rapporti ta' Abbuż</i>				
	Rapporti	Każijiet Magħluqa	Pendentni	Notifika ta' Infurzar
Total	1,205	103	1,102	432

Tabella 21

Numru ta' Kwereli Maħruġa u Deċiżjonijiet Maħruġa fl-2022

Matul 2023, l-Awtorită̄ tad-Djar ħarġet tnejn u ħamsin (**52**) kwerela. Din is-sena inqatgħu 22 kaž fejn 10 minnhom inqatgħu kontra s-sid/sidien u għalhekk nstabu ħażja ta' reat ta' ksur tal-liġi li fil-maġġor parti weħlu l-penali minima ta' €2,500 filwaqt li kaž minnhom weħel l-ammont ta' €3,000.

Amministrazzjoni Tal-Panel ta' Arbitraġġ

Il-Panel ta' Arbitraġġ għal Tilwim Minuri dwar il-kera matul is-sena 2023 irċieva mijha erbgħa u sittin **(164)** talba. Minn dan l-ammont ta' sottomissionijiet ġew finalizzati ħamsa u sittin **(65)** talba, fejn wieħed u ħamsin **(51)** inħarġet deċiżjoni finali favur parti jew oħra jew saħansitra maqsuma bejn iż-żewġ partijiet ugwalment, kif ukoll erbatax-il **(14)** talba li ġew irtirati mill-partijiet peress li l-partijiet ftehmu li ma jkomplux bil-proċeduri legali.

Matul is-sena 2023 il-Panel ta' Arbitraġġ ħareġ madwar **143** verbal għal aktar evidenza fejn tali notifikasi jitwasslu mill-uffiċċiali ta' din it-taqSIMA, jew issir notifikasi fil-gazzetta lokali jew tintbagħħat bil-posta rreġistrata u dan skont istruzzjoni tar-Reġistratur tal-istess Panel ta' Arbitraġġ.

L-ammont totali ta' Deċiżjonijiet li nħarġu fl-2023 kienu jammontaw għal mijha u tlett **(103)** każ.

L-ispettorat ta' din it-taqSIMA għamel tmien mijha u sebgħa **(807)** tentattivi sabiex iwassal in-notifikasi mitluba mill-Panel ta' Arbitraġġ li minnhom tliet mijha u wieħed u tlettin **(331)** ġew mogħtija lill-partijiet rispettivi filwaqt li minn l-ammont ta' erba' mijha sitta u sebgħin **(476)** li kienu pendenti tmienja u sebgħin **(78)** in-notifka twasslet bil-posta rreġistrata.

Amministrazzjoni tal-Panel ta' Arbitraġġ				
	Talba	Risposta għat-talba	Verbali Maħruġa	Deċiżjonijiet Maħruġa
Total	1,205	103	1,102	

Tabella 22

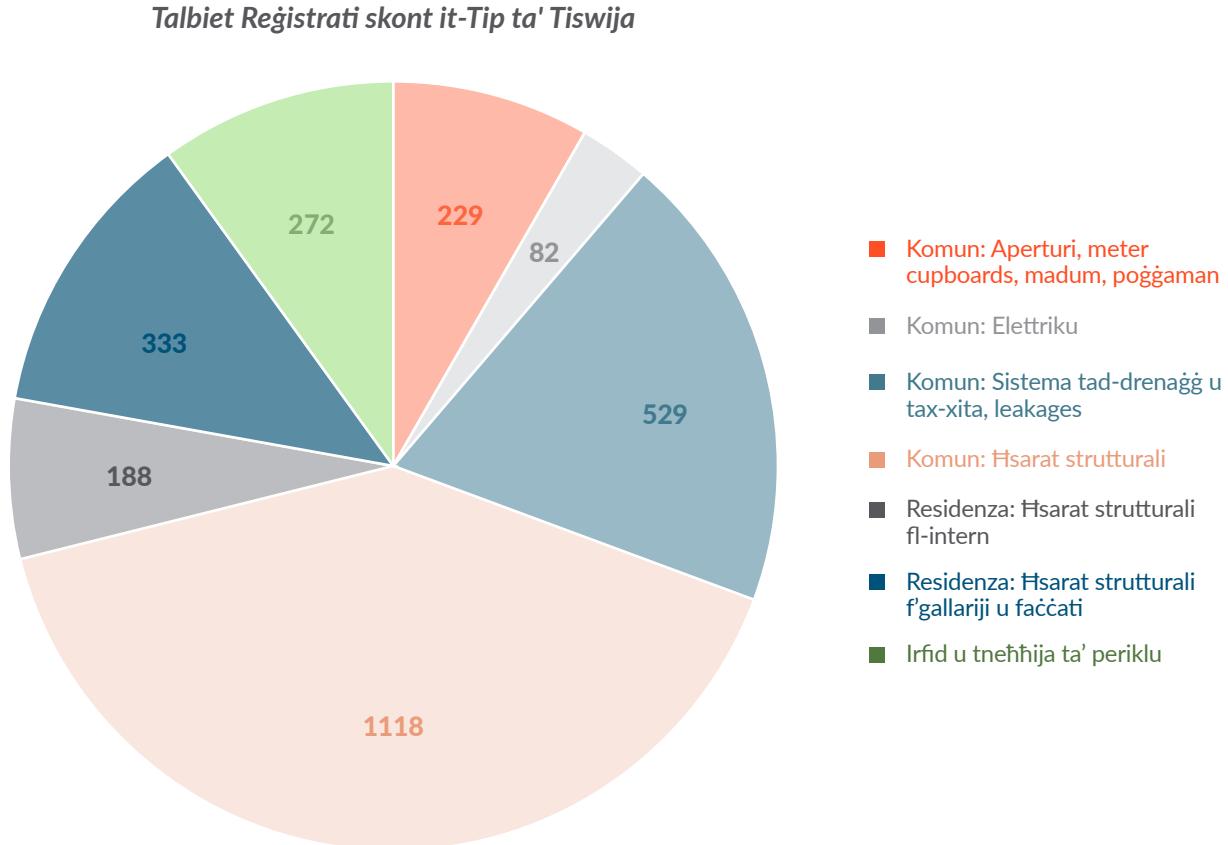
Proprijetà

Hidma fuq Tiswijiet, Manutenzjoni, Tisbiħ u Trangar ta' Binjet Residenzjali

L-impenn tal-Awtorità tad-Djar biex tkompli l-programm estensiv ta' tiswijiet, xogħlijiet strutturali, manutenzjoni u riabilitazzjoni tal-binjet kollha li jipprovdha akkomodazzjoni soċjali, jidher ċar fir-rizultati miksuba din is-sena b'investiment ta' aktar minn €6.9m. Ċertament li dan l-impenn qed isarraf f'ambjent isbaħ u nadif waqt li l-binjet innifishom, li bosta minnhom inbnew bosta snin ilu, qed tingħatalhom ħajja gdida.

Servizz ta' Tiswijiet f'Postijiet Mikrija u Partijiet Komuni

Il-ħtieġa ta' tiswijiet u manutenzjoni kontinwa fil-binjet li huma mikrija għall-akkomodazzjoni soċjali tirrikjedi ħidma bla waqfien sabiex jiġu indirizzati t-talbiet li jitressqu mill-inkwilini li jgħixu fil-fondi mikrija mill-Awtorità tad-Djar, mill-Gvern jew Ufficċju Kongunt, kemm jista' jkun malajr. Din is-sena ġew irregistratori elf disa' mijha tmienja u ħamsin (1,958) talba għal tiswijiet meħtieġa kemm fil-fond innifsu u kemm fil-partijiet komuni tal-binja. Dawn it-talbiet jistgħu jagħmluhom l-inkwilini stess permezz ta' telefonata lill-Awtorità tad-Djar jew anke permezz ta' rapporti minn uffiċċiali tal-Awtorità stess meta jiġu nnutati ħsarat waqt spezzjonijiet jew minn ilmenti oħra. L-akbar numru ta' rapporti reġistrati kienu fl-ewwel xħur tas-sena fejn f'Jannar, Frar, Marzu, u Lulju infethu mal-mitejn (200) rapport kull xahar. Il-medja matul is-sena kienet ta' mijha u tlieta u sittin (163) rapport fix-xahar. Madwar 57% tar-rapporti kienu ta' ħsarat strutturali waqt li l-oħrajn ittrattaw ħsarat fil-komun, li fil-maġġor parti tagħhom fis-sistemi tad-drenaġġ u katusi tax-xita.


Figura 7

Ir-rapporti kollha li jidħlu minn inkwilini jew terzi jiġu mistħarrga u, wara verifikazzjoni, issir spezzjoni minn ufficċjali teknici jew periti skont il-każ sabiex jibda l-process li jwassal għat-twettiq ta' tiswija. Matul is-sena saru malf, tliet mijja u tlieta u ħamsin (1,353) spezzjoni teknika b'rispons għal rapporti ta' hsarat. Dawn irriżultaw f'mitejn, tnejn u sebghin (272) każ ta' hsarat strutturali fejn kellu jsir intervent immedjat biex jitneħħha periklu u tīgi mirfuda l-istruttura biex jitneħħha kull periklu sakemm ikunu jistgħu jsiru t-tiswija meħtieġa.

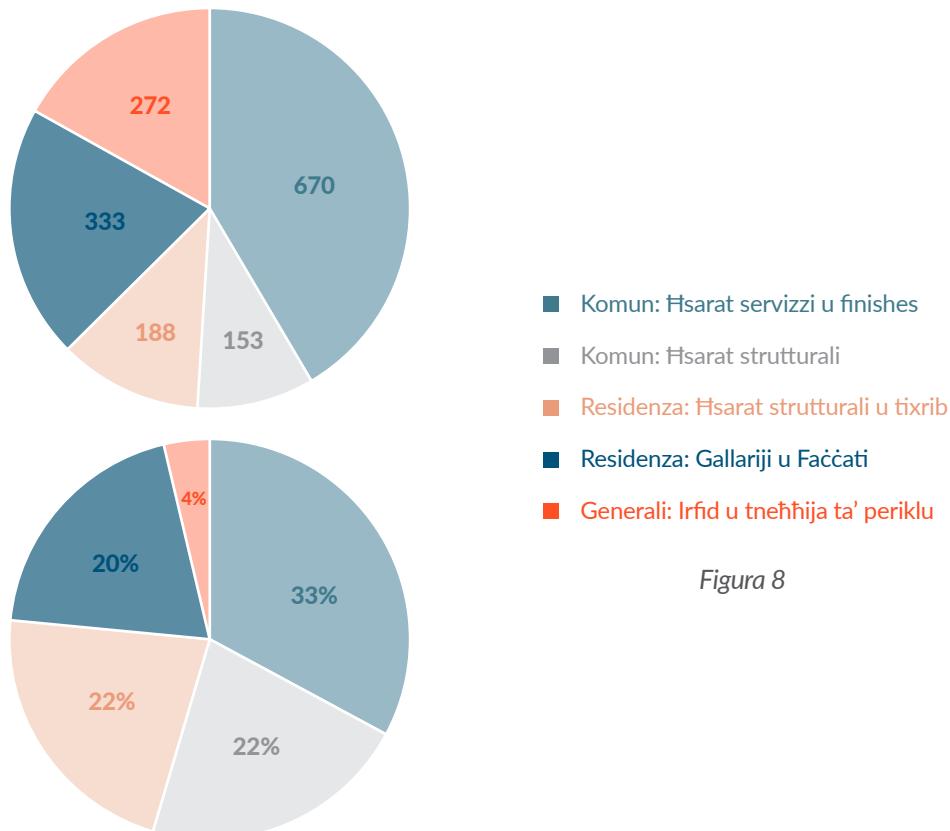
Ġew ukoll ikkumpilati stimi li jkopru elf mitejn u erbgħa u tletin (1,234) każ ta' tiswija. Sal-ahħar tas-sena ġew magħluqa 1,616 każ fejn tlestew ix-xogħlijiet meħtieġa u ġew certifikati xogħlijiet ta' tiswija li din is-sena laħqu valur ta' €2.74 miljuni.

Statistika dwar talbiet għal tiswijiet processati fl-2023

Talbiet Registrati u Processati	1,958
Spezzjonijiet ta' Każżejjet Godda	1,353
Stimi Kkompilati	1,234
Xogħlijiet Kompluti (jinkludu interventi ta' rfid u tneħħija ta' periklu)	1,616

Tabella 23

Din kienet sena oħra fejn irnexxielna nwettqu numru sostanzjali ta' tiswijiet u interventi ta' emerġenza mifruxa f'erbgħa u sittin (46) lokalità differenti. Kif jidher fit-tabella hawn taħt, in-nefqa fuq tiswijiet strutturali fil-fondi individwali kienet ta' €1,136,098 (42%), in-nefqa fuq tiswijiet strutturali fil-komun tal-blokok kienet ta' madwar €588,271 (22%) waqt li in-nefqa fuq servizzi u *finishes* fil-komun kienet ta' €889,570 (32%). Madwar €99,000 intefqu f'interventi ta' emerġenza fejn ġew mirfuda soqfa u gallariji jew tneħħha ġebel u konkos perikoluž sakemm setgħu jsiru t-tiswijiet propria.



Din is-sena reġgħu spikkaw il-każijiet fejn, wara spezzjoni mill-perit, irriżulta li l-intervent kien jirrikjedi tibdil ta' soqfa u gallariji u għaldaqstant kellha ssir applikazzjoni għall-permess u rapporti oħra meħtiega qabel ikun jista' jinbeda x-xogħol. Bħala regola ġenerali wkoll, mat-tiswijiet strutturali, isiru wkoll xogħlilijet oħra bħal tibdil ta' madum, waterproofing, kisi u żebgħa meħtiega sabiex it-tiswija tkun kompluta minn kull aspett u fl-istess ħin naċċertaw li ssir prevenzjoni adekwata kontra l-elementi u b'daqshekk tiġi ppreservata l-istruttura minn aktar īnsara fil-futur.

Permezz ta' l-hidma estensiva biex jinbidlu sistemi sħaħ ta' katus tad-drenaġġ u tax-xita u jitneħħew dawk eżistenti tal-asbestos, irnexxielna nnéħħu u niddisponu minn sbatax-il (17) tunnellata ta' katusi antiki tal-asbestos mix-xaftijiet ta' bosta blokok bi spiżza ta' €30,000.

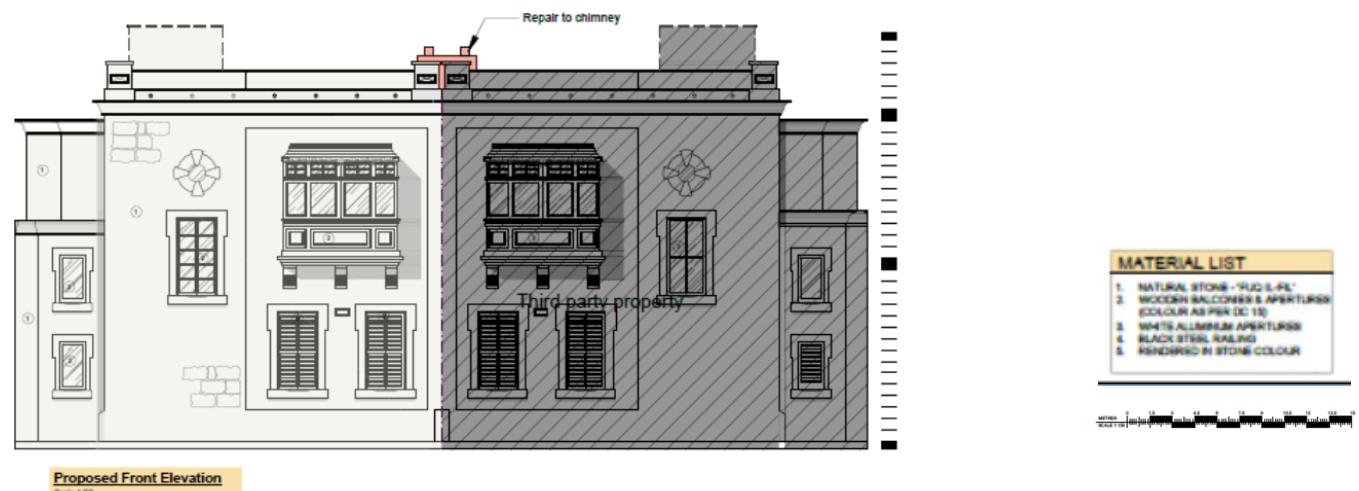
It-tiswijiet kollha mwettqa mill-Awtorità tad-Djar fi proprijetà residenziali mikrija jsiru permezz ta' kuntratturi privati ingaggati permezz ta' żewġ framework agreements, wieħed għal interventi ta' emerġenza u ieħor għall-tiswijiet ta' kwalunkwe xorta. Għaldaqstant matul is-sena ġew assenjati madwar mijha u sebghha u għoxrin (127) ordni ta' xogħol għal diversi tiswijiet. Dawn l-ordnijiet ħarġu kemm fuq il-framework 2021 – 2022 (31 ordni), kif ukoll fuq il-framework il-għid 2023 – 2025. (96 ordni). Sebghha u tletin (37) kuntrattur daħlu fil-framework il-ġdid u ffirmaw kuntratt mal-Awtorità tad-Djar. Ix-xogħlilijet ġew sorveljati u eventwalment certifikati. Minħabba li l-akbar numru u l-eqdem binjet ta' akkomodazzjoni soċjali jinsabu fiziż-żona madwar il-Port il-Kbir, l-istess bhas-sena precedingi, l-akbar nefqa kienet f'binjet li jinsabu fil-Belt fejn l-ispiaż qabżet €640,000 (24%), fit-Tlett iblieft fejn l-ispiaż qabżet €409,000 (15%), u fl-akbar oqsma tad-djar li jinsabu f'Santa Lucija, Raħal ġdid, San ġwann u l-Furjana.

Proġetti Kbar ta' Tiswijiet u Restawr fil-Faċċati ta' Binjet Skedati

Numru ta' binjet t'akkomodazzjoni soċċali ikunu jirrikjedu tiswijiet strutturali u restawr ta' natura aktar specjalizzata. Matul is-sena 2023 daħlu erba' proġetti oħra fejn kien hemm bżonn diversi xogħlijiet ta' restawr ta' faċċati, gallariji u partijiet oħra fil-blokkok. Periti privati ġew inkarigati sabiex jieħdu ħsieb dawn il-proġetti li jinsabu fil-lokalitajiet ta' Bormla, Birkirkara u Pembroke. Il-proġetti qiegħdin fi stadju preliminary ta' preparazzjoni ta' stimi u sottosmisjonijiet għal permessi għall-Awtorità tal-Ippjanar.



Bormla, Kwartieri San Nikola - Restawr ta' faċċati



Pembroke, Triq Tobruk - Restawr ta' Ċumnija



Progetti ta' Riġenerazzjoni

Matul is-sena 2023 tkompli l-programm ambizzjuż ta' riġenerazzjoni li kkommettiet ruħha l-Awtorità tad-Djar dawn l-aħħar disa' snin. Ix-xogħlijiet ta' manutenzjoni u rinoval ta' diversi binjet residenziali li nbnew fis-sittinijiet u sebghinijiet jiffukaw primarjament fuq it-tisbiħ tal-faċċati, tindif tal-ġebla, kisi u żebgħa ta' ħitan, waterproofing fuq il-bjut u rinoval ġenerali tal-partijiet komuni.

Il-programm ta' din l-aħħar sena inkluda tnejn u sittin (62) blokka b'erbgħa u sebghin (74) entratura b'investiment ta' 'l fuq minn €2,700,000. Ċertament li dawn ix-xogħlijiet se jikkontribwixxu għal titjib fil-ta' tal-ħajja tal-erba' mijja sebġħa u sittin (467) familja li jgħixu f'dawn il-binjet kemm mil-lat ta' tisbiħ tal-ambjent u mhux anqas mil-lat ta' protezzjoni aħjar mill-elementi kif ukoll aktar kumdità u sigurtà għar-residenti.

Fil-programm ta' riġenerazzjoni mħejji għall-2023 inbeda xogħol fuq blokok f'oqsma ta' djar tal-gvern f'Birkirkara, Bormla, Hal Qormi, kif ukoll blokok oħra fil-Mosta, San ġwann u l-Imtarfa. Matul l-ewwel xhur tas-sena tlestell il-projetti li kienu nbdew fl-2022 jiġifieri f'Birkirkara ta' Paris, Bormla, Haż-Żabbar, is-Siggiewi u l-Belt Valletta. Sal-aħħar tas-sena gew finalizzati l-blokkok kollha tal-programm

B'Kara, Eks Skola Teknika - Restawr ta' Gallarija u Faċċata

tal-2022 fejn tlestell wieħed u erbgħin (41) blokka u tlestell ukoll tlieta u ħamsin (53) blokka mill-programm li nbeda fl-2023. B'kollox matul is-sena 2023 tlestell erbgħa u disghin (94) blokka waqt li baqa' għaddej ix-xogħol fuq wieħed u għoxrin (21) blokka ieħor li mistennija jitlestell matul is-sena 2024.

Rinovar tal-Partijiet Komuni tal-Binjet bil-Parteċipazzjoni tar-Residenti

Permezz ta' din l-iskema l-Awtorità tad-Djar tikkomunika mal-kunsilli lokali sabiex iħegġu l-inkwilini ta' diversi binjet fil-lokalità biex jippartecipaw fl-iskema. Dan isir billi jappuntaw amministratur sabiex jieħu ħsieb li jingaġġa kuntratturi biex jagħmlu x-xogħliji meħtieġa bl-għotja li jingħataw mill-Awtorità u wara jkomplu jieħdu ħsieb li ssir manutenzjoni regolari.

Għalkemm l-Awtorità tad-Djar offriet lil seba' (7) kunsill lokali biex jagħżlu ħamsa u għoxrin (25) blokka fil-lokal u jappuntaw amministraturi sabiex jippartecipaw u jibbenfikaw mill-iskema, mhux il-kunsilli kollha laħqu appuntaw bizzżejjed amministraturi. Għaldaqstant matul is-sena 2023 kien hemm biss tmintax-il (18) blokka fejn ġew appuntati amministraturi u ffirmaw ftehim mal-Awtorità biex jibbenfikaw minn għotrijiet skont il-kobor tal-blokka. L-ammont totali mwiegħed kien ta' €150,000, medja ta' €6000 kull entratura. Kull entratura tista' tkun tikkonsisti minn tnejn (2) sa sittax-il (16) appartament, u l-għotja tingħata proporzjon tan-numru ta' appartamenti u l-kobor tal-partijiet komuni. Għaldaqstant it-tim tekniku inkarigat minn din l-iskema għamel diversi żżarat f'dawn il-blokok u thejjew stimi tal-aktar xogħliji meħtieġa sabiex jiggwidaw ir-residenti meta jiġu biex jappuntaw kuntratturi. Waqt li jkunu għaddejji ix-xogħliji, it-tim tekniku jkompli jagħti għajnejna lir-residenti f'każ li jiltaqgħu ma xi diffikultà

u kif jitlesta x-xogħol jagħmel ir-rakkmondazzjoni biex tiġi rimborżata s-somma dovuta. Ix-xogħliji fil-komun jiġu kkumplimentati b'xogħliji addizzjonal ta' manutenzjoni tal-opramorti u trombi tal-bjut permezz ta' kuntratturi mqabbda, imħalla u sorveljati mill-Awtorità tad-Djar.

Titjib fil-komun komplut permezz ta' skema mal-kunsilli lokali

Sena	Blokok Lesti	Ammont Rimburżat
2018	44	€255,803
2019	38	€200,706
2020	35	€237,889
2021	44	€249,166
2022	55	€309,892
2023	35	€176,846
2023	367	€2,045,868

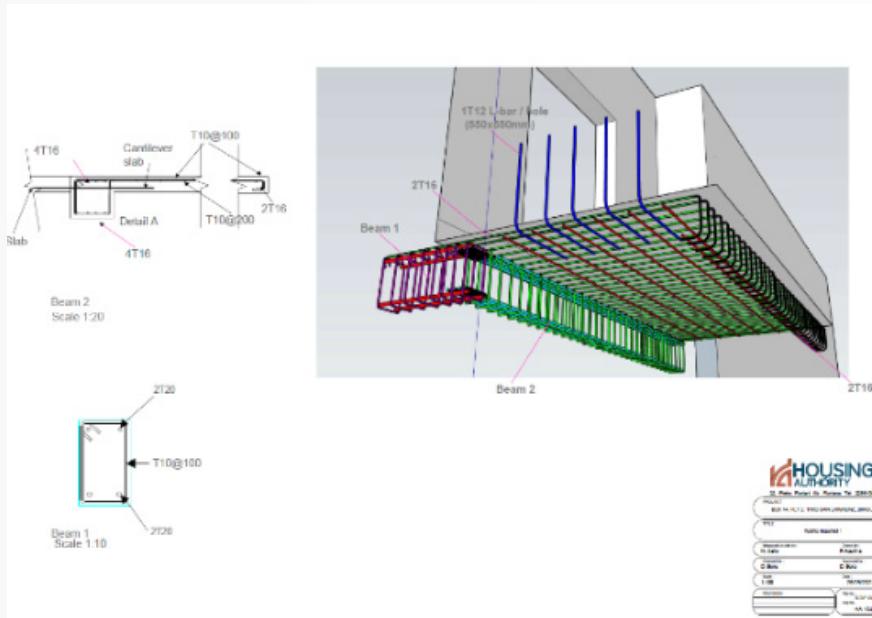
Tabella 24

Servizz ta' Tiswijiet f'Postijiet Mikrija u Partijiet Komuni

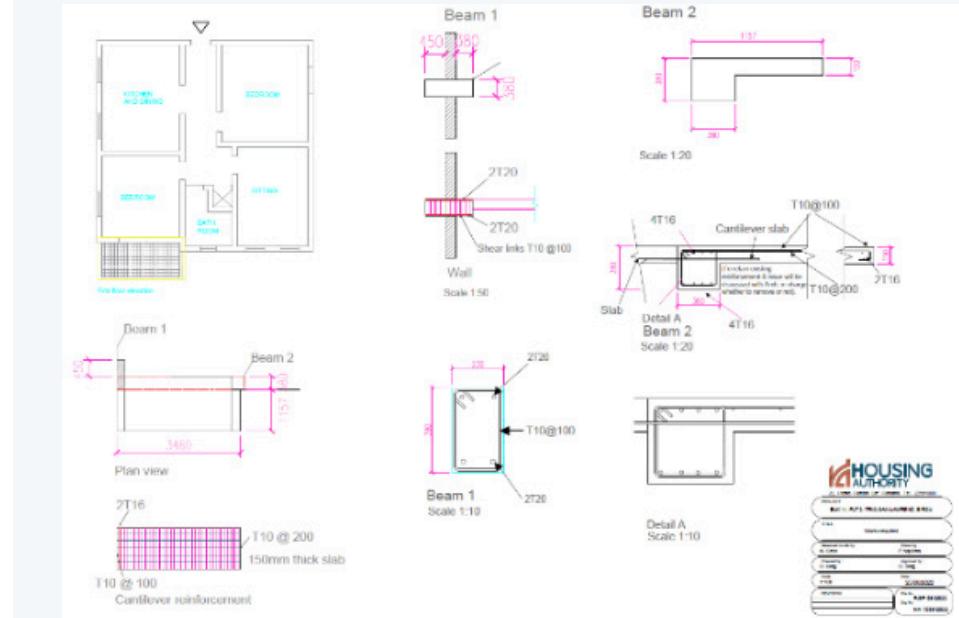
Matul is-sena din is-sezzjoni rċeviet mija u disgha (109) ċavetta ta' postijiet sabiex tagħmel spezzjonijiet u tidentika x-xogħliji meħtieġa sabiex il-post jiġi riabilitat. F'postijiet fejn jinstabu ħsarat strutturali jew il-proprietà ma tkunx abitabbi, l-Awtorità twettaq kwalunkwe xogħliji u interventi strutturali permezz ta' kuntratturi mqabbda minnha taħt is-sorveljanza tal-perit li saħansitra jikseb ukoll il-permessi meħtieġa għax-xogħliji.

Dettalji ta' bdil ta' gallarija

Qabel it-tiswija



Wara t-tiswija



Proġett Pilota Nearly-Zero Energy Building

Rinovament Effiċċjenti fl-Enerġija ta' Blokka ta'

Akkomodazzjoni Soċċali f'Haż-Żabbar

L-Awtoritāt tad-Djar ingħaqdet mal-Università ta' Malta, permezz tal-Istiut għall-Enerġija Sostenibbli, sabiex jikkoperaw flimkien fil-qasam tal-enerġija sostenibbli u l-prestazzjoni tal-enerġija tal-bini.

L-ghan ġenerali ta' dan il-proġett huwa li jwettaq rinnovazzjoni profonda tal-enerġija ta' blokka waħda tal-Awtoritāt tad-Djar għal kważi żero prestazzjoni tal-enerġija (NZEB). Dan se jservi bħala proġett pilota ta' prattika tajba. It-tagħlimiet meħuda minn dan il-proġett jistgħu jippermettu li tali tibdil tal-enerġija jiġi replikat fi stokk ieħor ta' bini ta' djar soċċali; wara r-rekwiziti li ġejjin tad-Direttiva dwar il-Prestazzjoni tal-enerġija tal-Bini (UE) 2018/844 biex tinkoraġġixxi r-rinovament tal-bini tal-awtoritatijiet pubblici sa minn 2021.

Il-miżuri għall-effiċċjenza energetika li se jittieħdu fil-proġett jikkonsistu f'dan li ġej:

- Applikazzjoni ta' insulazzjoni esterna fuq ħitan esposti (faċċata u bithha);
- Applikazzjoni ta' insulazzjoni tas-soqfa;
- Tibdil ta' twieqi u bibien esterni eżistenti b'oħrajn effiċċjenti fl-enerġija;
- Installazzjoni ta' domestic hot water heat pumps minnflokk electric hot water boilers;
- Installazzjoni ta' split unit reversible heat-pumps għall-arja kondizzjonata;
- Installazzjoni ta' tagħmir effiċċjenti fl-enerġija (plug-load);
- Installazzjoni ta' fotovoltajċi mmuntati fuq il-bjut;
- Installazzjoni ta' fotovoltajċi integrati tal-bini (BIPVs).

Wara li ntgħelbu diversi ostakli waqt l-applikazzjoni tal-ippjanar, il-permess sabiex isiru x-xogħlijiet ġie approvat u issa qiegħdin fi' stadju avvanzat sabiex tinħareġ l-ewwel sejħa għall-offerti. L-investiment fuq dan il-proġett mistenni jilħaq €1.7M.



Figura 9

Skema LFT - Installar ta' Liftijiet fil-Blokok tal-Gvern

L-Awtoritā wettqet spezzjonijiet f'tmienja u tletin (38) binja tal-housing soċċali fejn tkejlu l-partijiet komuni u l-madwar tal-binjiet u ġew impengija l-pjanti bil-proposti għall-Awtoritā tal-Ippjanar. Inħargu ħmistax-il (15) rakkommendazzjoni fejn kien hemm bżonn tibdil tal-lift u disa' (9) rakkommendazzjoni ta' lift ġdid, fejn f'kull każ iñħarġet konklużjoni teknika fuq il-possibbiltà ta' installazzjoni tal-lift, flimkien ma' stima preliminari għax-xogħliji. Din l-aħħar sena ġew sottomessi seba' (7) applikazzjonijiet għall-permessi mal-Awtoritā tal-Ippjanar u ħmistax-il (15) applikazzjonijiet ta' DNO u ġew approvati ħmistax-il (15) applikazzjoni.

L-Awtoritā tad-Djar tapplika wkoll għaż-ċertifikat tal-konformità fuq kull blokka, fejn jiġi installat l-arloġġ tad-dawl tat-three phase. Rikuesta għaż-ċertifikat tal-konformità fuq progetti tal-iskema ta' LFT għejt sottomessa u approvata biex tkun tista' ssir l-installazzjoni tal-lift.

Fis-sena 2023, l-Awtoritā tad-Djar ippubblikat erbgħa u għoxrin (24) offerta biex jiġu installati il-liftijiet. Sar xogħol estensiv fuq it-tender għall-installar tal-liftijiet li seta' jibda jintuża għat-tmienja u tmenin (88) lift allokat. Saru wkoll tmien (8) evalwazzjonijiet tal-offerti li l-Awtoritā rċeviet mingħand diversi kuntratturi, biex b'hekk seta' jibda x-xogħol relatat.

Ix-xogħol ta' l-immaniġġjar tas-siti ta' kostruzzjoni kien parti kbira mix-xogħol li twettaq fis-sena 2023, fejn kien segwit ix-xogħol fuq tlettix-il (13) sit relatati mal-kostruzzjoni, u tmien (8) siti oħra relati mal-installar tal-lift fil-bokka preparata. Biex ikun żgurat kwalità ta' xogħol aċċettabbli, ix-xogħol mifrux fuq dawn il-binjiet kien segwit b'medja ta' tletin (30) spezzjoni. Problemi identifikati kienu primarjament relatati ma' katusi ta' l-ilma u dranagġi u ċarcir ta' ilma ġieri fil-postijiet ta' skavar, ċaqlaq ta' servizzi minn entitajiet terzi u disinn ta' pedamenti ġodda f'postijiet fejn ma nstabx il-blatt. Dan kollu kien jirrikjedi li jsiru pjanti strutturali u dettalji ġodda biex jiġu solvuti l-problemi f'qasir żmien. Ix-xogħol f'postijiet

sensittivi kien sorveljat mill-arkoġisti u mill-uffiċċiali tas-saħħha u sigurtà bl-ġħan li l-blokka tibqa' tintuża mingħajr periklu għar-residenti. Fil-fażċijiet ta' kostruzzjoni jiġu osservati wkoll il-liġiġiet il-ġodda taħt l-avviż legali 136/2019 li jiddetermina regolamenti dwar l-evitar ta' īxsara lil-proprietà ta' terzi persuni. Dan jirrikjedi sottomissionijiet ta' dikjarazzjoni tal-metodu u rapporti tal-kundizzjoni tal-binjiet.

Sal-aħħar tas-sena tlesta x-xogħol ta' kostruzzjoni fi tmien (8) siti, filwaqt li seba' (7) liftijiet ġodda ġew mogħtija lir-residenti fejn saru aċċessibbli sebghha u sittin (67) appartament residenzjali, u ġew ipproċessati pagamenti b'valor totali ta' madwar €695,000.

Amministrazzjoni tal-Lifts

L-Awtoritā tieħu ħsieb ukoll l-amministrazzjoni ta' mijha disgħha u sittin (169) lift. B'rabta ma dawn il-lifts, l-uffiċċiali pproċessaw mitejn u għoxrin (220) pagament relatati ma' tiswiji u manutenzjoni ta' dawn l-istess lifts b'nefqa ta €57,457.06.

Immaniġġjar tal-Proprietà

L-Awtoritā tad-Djar bħala s-sid u/jew l-amministratur ta' sitt elef tmienija u erbgħa u tmenin (6,884) unit residenzjali tippromwovi skembi biex ir-residenti jsiru s-sidien ta' darhom biex ikunu jistgħu jkomplu jgħixu u jgawdu l-proprietà lilhom mikrija tul il-fażċijiet kollha ta' ħajjithom.

Għal dan il-ġħan ta' kull sena b'ko-ordinazzjoni mal-Awtoritā tal-Artijiet u t-thejjija ta' surveys dettaljati tal-proprietà, l-Awtoritā tad-Djar twassal għal trasferiment tal-proprietà biex l-Awtoritā tad-Djar tkun is-sid u tkun tista' toffri l-opportunità li r-residenti jsiru sid darhom bi prezz issussidjat.

Registrazzjoni tal-Artijiet mal-Land Registry

Wieħed mix-xogħliljiet li tagħmel l-Awtorità hu dak li tirregistra l-postijiet tal-Awtorità tad-Djar mal-Land Registry, wara li jkun hemm it-trasferiment tal-proprietajiet tal-Gvern. Fis-sena 2023, l-Awtorità analizzat sebghin (70) kaž, li sittin (60) minnhom ittieħdet azzjoni biex attwalment jigu irregistrati mal-Land Registry.

Trasferiment ta' Proprietà

Fl-2023 tkompli il-proċess biex proprietà residenzjali mikrija mill-Gvern tiġi trasferita lill-Awtorità tad-Djar. Dan il-proċess jinvolvi preparazzjoni ta' pjanti li jindikaw is-sit tal-proprietà kif ukoll pjanti dettaljati li juru il-konfini tal-proprietà li se tiġi trasferita f'kull sular f'kaž ta' blokok. Barra minn hekk, isiru wkoll pjanti biex il-proprietà trasferita tkun tista' tiġi registrata mal-Land Registry.

Fis-sena 2023 sar trasferiment lill-Awtorità tad-Djar ta' mijha u tlett (103) units/binja residenzjali u wieħed u sittin (61) plot li jiffurmaw parti mill-iskema tal-HOS plot. Apparti minn hekk, ġew trasferiti wieħed u erbgħin (41) proprietà residenzjali u disgħa u disgħin (99) proprietà kummerċjali li bħalissa jinsabu fuq kuntratt ta' konvenju. Ghall-għan ta' dawn it-trasferimenti kienu mħejjiha ħamsa u tlettin (35) set ta' pjanti dettaljati.

Valutazzjoni tal-HOS u Assi

Bejn l-ahħar tas-snien sebghin (70) u l-bidu tas-snien disgħin (90) kienu allokati sebat elef ħames mijha u tmenin (7,580) plot biex il-benefiċjarji

setgħu jibnu r-residenza tagħhom. Bosta minn dawn il-benefiċjarji qed jitkolli permess mill-Awtorità tad-Djar biex iwaqqgħu d-dar li bnew u jiżviluppawha f'diversi appartamenti. Il-benefiċjarji huma obbligati jħallsu 25% tal-valur tal-art hekk kif stabbilit mill-Awtorità tad-Djar, jew inkella jagħmlu ipoteka tal-istess valur jekk l-appartamenti jkunu se jintużaw minn uliedhom. Mija u sebghha (107) proprietà HOS plot ġew valutati din is-sena.

Valutazzjonijiet tal-HOS

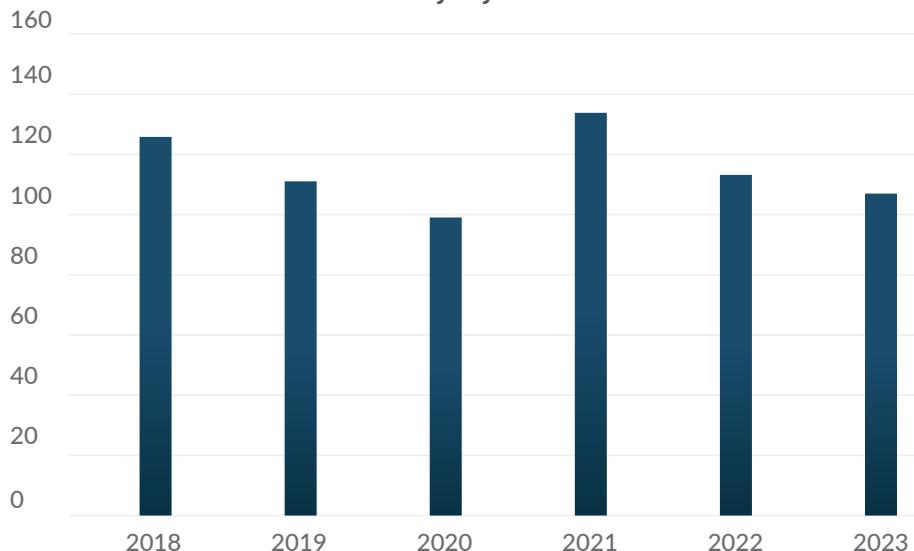


Figura 10

L-Awtorità toħroġ diversi skemi li jistipulaw massimu ta' valur ta' assi li l-applikanti jistgħu jkollhom biex ikunu eligibbli. Id-Dipartiment jagħmel stima tal-valur tal-proprietà tal-applikanti hekk kif indikat fir-riċerki. Fl-2023 saru disgħa u tlettin (39) valutazzjoni tal-assi li jikkonsistu f'kej il-proprietà (fejn meħtieġ) u fil-preparazzjoni ta' pjanti biex jinħareġ id-daqs tal-proprietà.

Skema Sir Sid Darek

L-Awtoritāt tad-Djar tagħti opportunità lill-inkwilini li jixtru r-residenza tagħhom bi prezz sussidjat permezz tal-Iskema Sir Sid Darek (SSD). Il-proċess tal-applikazzjoni jinvolvi l-kejl tal-proprietà, tal-partijiet komuni u tal-bejt biex isiru pjanti li jindikaw il-konfini tal-“areas” li se jinbiegħu jew li fuqhom se jingħata dritt ta’ użu. Il-valutazzjoni tal-proprietà tinħadem skont id-daqs ta’ dawn l-“areas” flimkien ma’ numru ta’ parametri oħra jnji jiġu kkunsidrati. Mija erbgħa u tletin (134) applikazzjoni taħt l-Iskema SSD ġew processati fis-sena 2023.

Bejgħ ta’ Proprietà permezz ta’ Tenders

Din is-sezzjoni tieħu ħsieb tamministra garaxxijiet, ħwienet u stores li nbnew bħala parti minn progett ta’ bini ta’ residenzi tal-akkomodazzjoni soċjali. Dawn il-proprietajiet jinħarġu għall-bejgħ permezz ta’ tenders. Erbatax-il (14) pjanti u valutazzjoni għal kull proprietà ġew imhejjija bħala parti mill-proċess tal-ħruġ ta’ tenders.

Żamma ta’ Rekords u Pjanti

L-Awtoritāt żżomm informazzjoni fuq madwar tletin elf (30,000) proprietà li kienu allokati mill-Gvern, mill-Joint Office jew mill-Awtoritāt tad-Djar permezz ta’ diversi skemi, kif ukoll pjanti ta’ residenzi mibnija mill-Gvern. Fl-2023 tlestaw sebghin (70) pjanta għal beneficiarji wara rikuesta għall-informazzjoni.

Apparti minn hekk, din is-sezzjoni tassisti sezzjonijiet oħra billi tipprovd i-

I-informazzjoni neċċessarja li tvarja minn pjanti sa’ dettalji fuq sid il-proprietà. Wieħed mil-proċessi li din is-sezzjoni tassisti fih huma l-applikazzjonijiet għal ‘Energy Performance Certificates’ (EPC). Din is-sena kienu assistiti sitta u sebghin (76) każ fejn set ta’ pjanti kienu provdu lil sezzjonijiet oħra biex ikunu jistgħu jiproċedu b’dawn l-applikazzjonijiet.

Rijabilitazzjoni ta’ Proprietà Dilapitata

Matul l-2023 ġiet identifikata proprietà gdida li tista tkun rijabilitata permezz ta’ dawn il-fondi u saru talbiet biex dawn il-proprietajiet ikunu trasferiti mingħand il-Gvern / Joint Office lill-Awtoritāt tad-Djar. Sar ftehim ma’ SPM Ltd biex din il-kumpanija parastatali tieħu ħsieb tapplika għall-permessi neċċessarji, toħroġ it-tenders u tissorvelja x-xogħol.

Valutazzjonijiet għal Tiġdid ta’ Kirjet

Is-Sezzjoni tar-Rekords tara li l-kirjet li jkunu mgħedda u ikunu qed jirriflettu aktar is-suq privat. Dan isir wara li jsiru valutazzjonijiet komprensivi tal-proprietà qabel ma tingħata l-figura finali. Matul l-2023, ġew ipproċessati aktar minn għaxar (10) valutazzjoni għall-fini ta’ tiġid ta’ kirjet ta’ garaxxijiet u ħwienet li jinħarġu b’tender għall-publiku. Barra minn hekk, kien hemm tħalli (12) reviżjoni ta’ valutazzjoni għal postijiet użati minn NGOs, entitajiet tal-Gvern u Kunsilli Lokali.

Sistema Digitali għaż-żamma tar-Rekords

L-Awtorità tad-Djar bdiet il-proċess li timxi lil hinn mill-metodi tradizzjoni għaż-żamma tar-rekords. Dan għaliex matul is-sena 2023 sar ħafna xogħol sabiex l-informazzjoni amministrata mis-sezzjoni tar-rekords tīgħi integrata fuq database digħi fejn kulħadd jista' jkollu aċċess immedjat. Is-sistema inħadmet b'tali mod li tippermetti lil sezzjonijiet oħra jiniegħi jidher id-dettalji tagħhom għal aktar vižibilità ħolistikka. Din l-ghoddha ġiet introdotta mas-sezzjonijiet kollha għal tranżazzjoni effiċċenti.

Barra minn hekk, matul is-sena l-impiegati tagħna bdew jingħataw taħrif fuq il-programm tal-GIS (Geographic Information Systems). Dan il-programm jintuża internazzjonālment biex tinżamm u tīgħi analizzata l-informazzjoni fuq il-proprietà bl-iktar mod preċiż, dettlej u effiċċenti.

Fondi Ko-Finanzjati ERDF minn Fondi Lokali u Ewropej –

Progett ERDF.08.043 – Riġenerazzjoni tal-Oqsma

tal-Akkomodazzjoni Soċjali Installazzjoni ta' Lifts;

Tisbiħ tal-Partijiet Komuni; Proġetti ta' Landscaping

L-Applikazzjoni

Fl-2016 l-Awtorità tad-Djar identifikat fondi mill-European Regional Development Fund (ERDF) li jistgħu jiġu utilizzati sabiex isir investiment fl-infrastruttura ta' Oqsma tad-Djar sabiex isiru aċċessibli minn individwi li għandhom problemi ta' mobilità. L-investiment jikkonsisti fir-riġenerazzjoni tal-Oqsma tal-Akkomodazzjoni Soċjali permezz ta' installazzjoni ta' lifts; tisbiħ tal-partijiet komuni u proġetti ta' landscaping.

Il-proġett ERDF.08.043 - 'Riġenerazzjoni tal-Oqsma Soċjali' temm is-sitt u l-ahħar sena ufficjali tiegħu. Proġett b'investiment ta' €15,230,912 (VAT inkluż) li minnhom €9,866,920 (VAT inkluż) huma ko-finanzjati mill-Fond Ewropew għall-Iżvilupp Reġjonali (ERDF). Permezz ta' dan il-proġett se jiġu mwaħħla mijja u għaxar (110) lift. Fis-sena 2023, saret rikesta mill-amministrazzjoni tal-Awtorità tad-Djar jiġu inkluži wkoll għal-kofinanzjament ta' 55 lift ieħor li qiegħdin isiru permezz ta' l-Iskema LFT.

Sal-ahħar tal-2023 permezz tal-proġett mijja wieħed u għoxrin (121) lift kienu lesti li minnhom 36-il lift ingħataw fl-2023. F'din is-sena, wieħed b'hekk jista' jħares lejn it-tlestitja tax-xogħliji strutturali kif ukoll numru ta' lifts direttament permezz tal-proġett ERDF.08.043 fl-Oqsma tal-Bini tal-Gvern ta': Bormla, Hal Kirkop, il-Marsa, il-Mosta, Raħal Ġdid, tal-Pietà, ir-Rabat, San Ĝwann, is-Siggiewi, Ta' Xbiex, Haż Żabbar, Haż Žebbuġ, iż-Żejtun u ż-Żurrieq.

Inizjattiva oħra permezz ta' dan il-proġett hi li jinbidlu lifts antiki u żgħar li kellhom iktar minn ħamsa u għoxrin (25) sena u eligibbli li jikkwalifikaw għall-partecipazzjoni fil-proġett. Sal-ahħar tas-sena fil-Qasam tal-Bini tal-Gvern ta' ġebel San Martin, Żejtun, Binja Hesri, Siggiewi, u Binja ta-Karwija, Hal Kirkop ingħataw lura lir-residenti erba' (4) lifts godda ta' sitt passiġġiera b'kabina.

Permessi tal-Ippjanar

Matul is-sena 2023 l-Awtorità kompliet issegwi applikazzjonijiet għall-permessi tal-bini li ġew sottomessi fis-snin precedenti. Sa tmiem is-sena kienu approvati mijja u għaxar (110) permess tal-bini għal installar ta' lifts. Saru wkoll seba' (7) renewal applications sabiex jiġi jidher applikazzjonijiet tal-bini li kien ha jintemm it-terminu tagħhom din is-sena flimkien ma' tlieta u għoxrin (23) talba għac-ċertifikat tal-konformità sabiex ikun jista' jiġi installat l-arloġġ tad-dawl tat-three phase li huwa meħtieġ sabiex jiffunzjona l-lift.

Tenders

L-Awtorità toħroġ tenders separati għal xogħol ta' preparazzjoni tal-bokka tal-lift u finishes u għat-twaħħil tat-tagħmir tal-lifts. B'hekk l-Awtorità tad-Djar twettaq mhux biss superviżjoni tax-xogħol imwettaq mill-kuntratturi iż-żgħid wkoll project management u koordinazzjoni bejn il-kuntratturi. Flimkien mat-tender għax-xogħol ta' bini u finishes tax-xaft u tisbiħ tal-partijiet komuni jiġu mħejjija wkoll pjanti li juru kif il-kuntrattur għandu jagħmel ix-xogħol.

Matul I-2023 ġew imħejji tender bi BoQs għal tmien (8) lifts, kif ukoll tletin (30) set ta' pjanti (madwar tliet mijha u ħamsin (350) pjanta) b'disinju u dettalji tal-istrutturi tal-lift.

Flimkien mas-sejhiet għal xogħol ta' bini, ġew imħejji u evalwati tenders u offerti għas-servizzi ta' periti u signwriter li se jkunu qegħdin jassistu lil project leader inkarigati mill-proġett.

Installar ta' Lifts u Tisbiħ tal-Partijiet Komuni

Matul I-2023, sitta u tletin (36) lift tlestew u ngħataw lir-residenti filwaqt li disa' (9) lifts oħra tlestew u se jingħataw lir-residenti fis-sena 2023 wara li jiġu cċertifikati skont il-liġi. Bdiet ukoll il-ħidma fuq tnejn u għoxrin (22) proġett ġdid biex b'hekk sal-ahħar tas-sena gie mwettaq xogħol fuq sebgħa u erbgħin (47) lift li minnhom disgħa u għoxrin (29) tlestew u ngħataw lir-residenti. Sabiex jiġu segwiti dawn il-proġetti ġew imwettqa sebgħa mijha tlieta u tletin (733) spezzjoni sabiex jiġi żgurat li jiġu osservati l-istandardi mistennija minn proġetti iffinanzjati minn fondi Ewropej. In-numru daqshekk kbir ta' spezzjonijiet huwa dovut ukoll għall-fatt li t-tolleranza għal varjazzjoni mit-tfassil hija minima; bosta drabi diskrepanza ta' ffit centimetri tista' xxekkel l-installazzjoni tal-lift.

Proġetti ta' Tisbiħ Urban fl-Ispazji Pubblici fil-Madwar tal-Blokok fl-Oqsma tal-Akkomodazzjoni Soċjali – Proġetti ta' Landscaping

Fl-2024 tkompli x-xogħol li nbeda għal proġetti ta' Tisbieħ Urban fl-ispazji pubblici fil-madwar tal-blokok fl-oqsma tal-akkomodazzjoni soċjali tal-Marsa, Mosta u Santa Lucija. B'kollaborazzjoni ma' periti u esperti teknici fil-Building Services, ix-xogħol fuq il-proġett tal-Marsa tlesta' filwaqt li dak fuq il-proġetti tal-Mosta u Santa Lucija qiegħed fl-istadji finali biex jitgawdew mir-residenti sa mill-ewwel kwart tas-sena 2024.

Pagamenti

Matul I-2023 sal-ahħar tas-sena, l-Awtorità processat tliet mijha tnejn u għoxrin (322) rikjesti għal pagament b'total ta' €5,667,740.56 Inc. VAT. €1,208,197.47 jikkonsistu f'talbiet għal rimborż lill-Awtorità tad-Djar.

Infurzar

Spezzjonijiet ta' Rutina

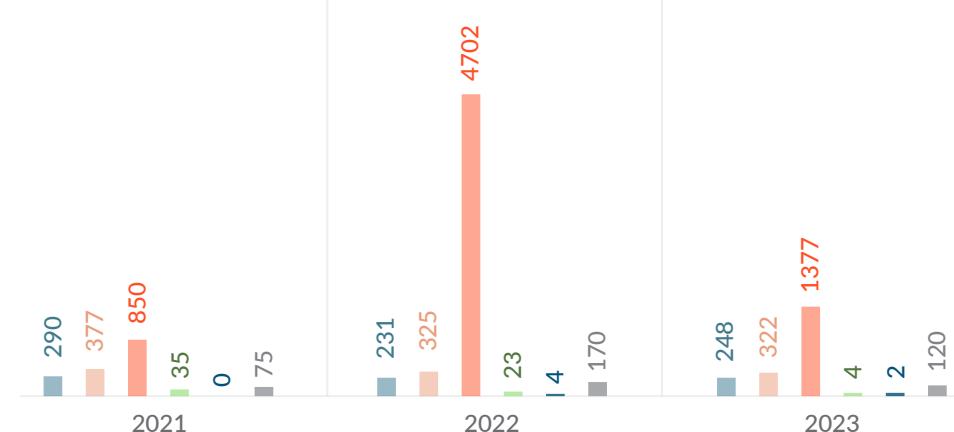
Fis-sena 2023, saru sebħha mia wieħed u sebghin (771) spezzjoni ta' rutina f'diversi lokalitajiet madwar Malta. Dawn l-ispezzjonijiet huma essenzjali sabiex l-Awtorità tieħu stampa čara ta' x'qed jiġri fl-appartamenti mikrija minnha kif ukoll jitnaqqas l-abbuż ta proprjetà.

Spezzjonijiet ta' Rutina	2023
	771

Spezzjonijiet ta' Rutina - Tabella 25

B'hekk se jibbenefikaw minn madwar €6,000 kull blokka f'valur ta' xogħol sabiex jiġi rrangat il-komun.

Pagamenti tal-Amministraturi



Pagamenti tal-Amministraturi - Figura 10

Pagamenti tal-Amministraturi

Wieħed mill-ghanijiet principali ta' din is-sezzjoni huwa li tifforma assoċjazzonijiet tar-residenti fil-blokki li bbenefikaw mill-iskema 'Il-Binja Tiegħi, id-Dar Tiegħi', sabiex il-partijiet komuni jiġu mħarsa u jinżammu fi stat ta' manutenzjoni tajba. Fl-2023 ġew imwaqqfa erba' (4) assoċjazzonijiet godda, kif ukoll reġġħu ġew eletti mill-ġdid 120 amministraturi.

L-ufficjali ta' din id-diviżjoni wettqu tliet mia tnejn u għoxrin (322) spezzjoni sabiex setgħu jsiru mitejn tmienja u erbgħin (248) pagament lill-amministraturi tal-blokk li pparteċipaw taħt l-iskema 'Il-Binja Tiegħi, id-Dar Tiegħi.

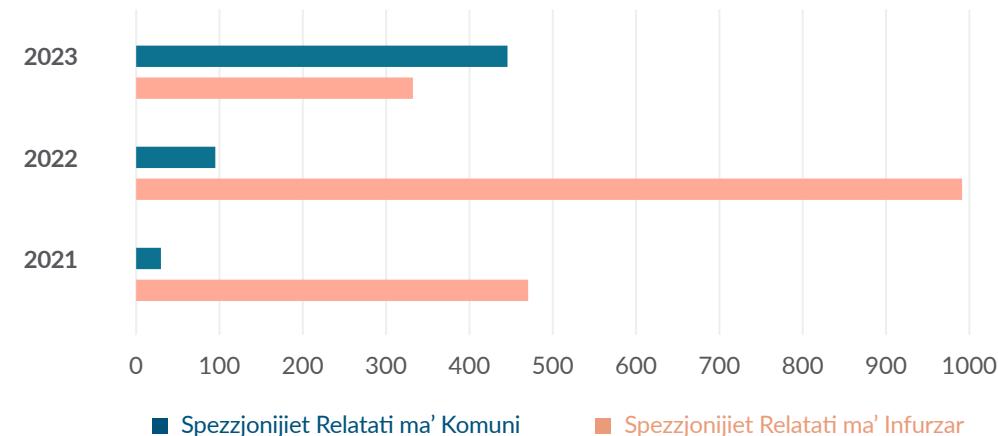
- Pagamenti lill-amministraturi tal-blokk
- Spezzjonijiet
- Ittri
- Assoċjazzonijiet godda (blokok)
- Assoċjazzonijiet godda SK/NIK
- Hatriet ta' amministraturi mill-ġdid

Spezzjonijiet ġenerali/Infurzar tal-Partijiet Komuni

Fis-sena 2023 daħlet fis-seħħ emenda fil-ligi tal-Awtoritā tad-Djar, meta persuna thalli affarijiet li jikkostitwixxu tfixkil f'partijiet komuni, jew fuq xi art, jew fi proprjetà tal-Awtoritā jew b'xi mod amministrata mill-Awtoritā skont id-dispozizzjonijiet ta' dan l-att, jew li fuqhom l-Awtoritā teżercita xi dritt li joħrog. L-Awtoritā teżercita kull dritt li joħrog minn ftehim fis-seħħ ma' partijiet terzi, u tali xkiel ifixkel id-drittijiet ta' terzi persuni jew tal-Awtoritā u dan minkejja n-notifika ta' ittri ġudizzjarji lill-persuna mill-Awtoritā. Ordni biex jitneħħha l-oġgett ostruttiv fi żmien ħmistax-il (15) jum mid-data tas-servizz, iċ-Chairman u/jew ufficjali tal-Awtoritā delegati mill-imsemmi Chairman, ikollhom is-setgħa li jnejħu dawk l-affarijiet kostruttivi.

Il-partijiet komuni jinkludu l-indana u t-trombi tat-taraġ, parapetti fil-blokk tal-appartamenti u tal-garaxxijiet (fejn l-Awtoritā tkun għadha l-propjetara ta' xi garaxx). Għalhekk huwa propju d-dmir ta' din id-diviżjoni li thares l-interessi tal-Awtoritā fejn jidħlu dawn il-partijiet komuni.

Minn dawn l-ispezzjonijiet irriżulta li kien hemm il-ħtieġa li jinbidlu xi serraturi ta' bibien, isir xi tindif u xogħlijiet relatati. Għalhekk ġew ippreparati ammont ta' bills of quantities sabiex kuntratturi privati setgħu jintalbu li jwettqu x-xogħol meħtieġ, fosthom bdil ta' serraturi.



Home Ownership Scheme (HOS)

Numru ta' spezzjonijiet jiġu mwettqa fejn il-benefiċjarji għandhom applikazzjonijiet biex isiru alterazzjonijiet, twaqqigħ jew bini mill-ġdid ta' proprjetà. L-applikant irid iħallas ammont allokat sabiex ikun jista' jagħmel dan. B'hekk spezzjonijiet isiru sabiex jiġi verifikat jekk sarx xi žvilupp. Dawn l-ispezzjonijiet kienu essenzjali għas-sezzjonijiet legali u notarilli sabiex jiġu informati jekk bediex ix-xogħol kif applikat.

Spezzjonijiet ta' Verifika ta' Okkupanza

L-Awtoritā tad-Djar twettaq spezzjonijiet tal-okkupazzjoni biex tivverifika li l-inkwilini legali huma konformi mar-regolamenti tal-Awtoritā tad-Djar. Irregolaritajiet li jkunu ġew osservati fil-hin tal-ispezzjoni, jiġu segwiti u jittieħdu azzjonijiet neċċsarji, fejn applikabbi.

Kažijiet ta' illegalitajiet, ksur ta' kuntratti u irregolaritajiet qed jiġu riferuti lill-ad hoc board tal-Awtoritā tad-Djar, għal diskussionijiet u azzjonijiet ulterjuri, inkluż azzjonijiet ta' infurzar u żgumbrament.

Dawn l-ispezzjonijiet kienu essenzjali għat-taqSIMA tal-compliance. Dawn l-ispezzjonijiet irriżultaw fil-ħruġ ta' twaqqif ta' kirjet u kažijiet li ġew riferuti lill-ad hoc board.

Spezzjonijiet bħal dawn kienu effettivi biex jinkiseb pussess ta' proprjetajiet lura u jiġu eliminati illegalitajiet u l-irregolaritajiet.

	2023
Spezzjonijiet	308

Spezzjonijiet - Tabella 26

Żgumbrament

B'suċċess, din is-sezzjoni komplet tinforza l-liġi l-ġdida tal-iżgumbrament fuq proprjetà governattiva. Din is-sezzjoni wettqet tnejn u għoxrin żgumrabent b'koperazzjoni mal-Awtoritā tal-Ippjanar, uffiċjali mill-Awtoritā tal-Artijiet, kif ukoll b'assistenza tal-uffiċjali tal-Korp tal-Pulizija.

F'dawn l-iżgumbrament l-uffiċjali Itaqgħu ma' diversi forom ta' abbużi fejn dawn ġew riferuti lill-awtoritajiet kompetenti.

Gbir ta' Ċwievet

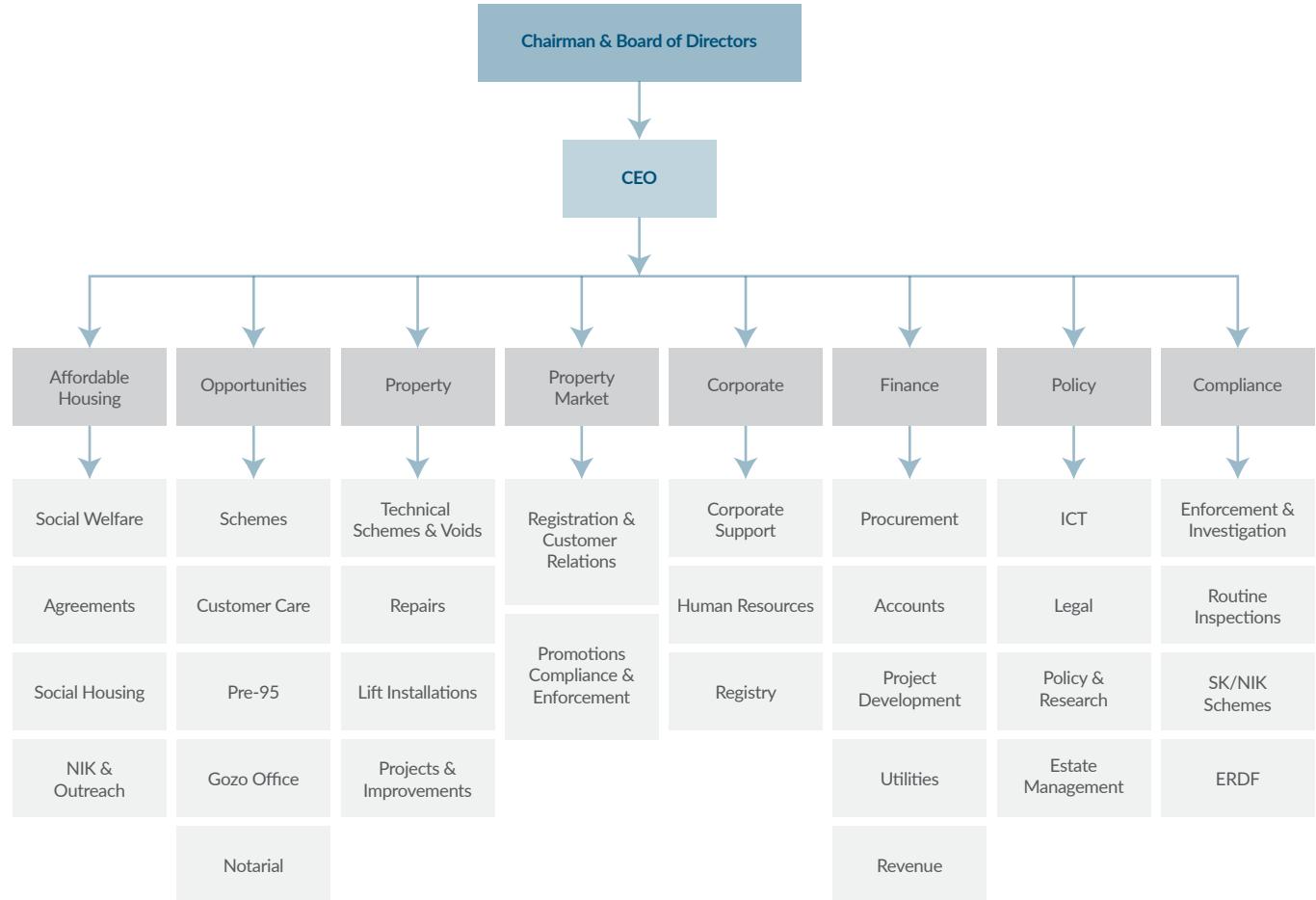
Is-sezzjoni ħadmet fuq ġbir ta' ċwievet fejn kien hemm xi forma ta' irregolaritajiet fi proprjetà mikrija mill-Awtoritā. Dan huwa sinifikanti biex l-Awtoritā tad-djar tikseb il-pusseß lura tal-proprjetà u tnaqqas l-abbużi. Dawn il-ġbir ta' ċwievet jiġu minn diversi sorsi li jinkludu persuni li ġew neqsin, bidla tal-allokazzjoni, anżjani li daħlu f'dar tal-anżjani jew ġbir ta' ċwievet volontarji.

Operat tal-Awtorità

Riżorsi Umani

Matul is-sena 2023, l-Awtorità tad-Djar implimentat tibdil fl-organizzazzjoni tagħha. Fil-fatt, kien hemm tibdil fir-responsabbiltajiet f'diversi dipartimenti, inħolqu dipartimenti ġodda, kif ukoll ġew mogħtija ismjiet ġodda sabiex jirriflettu aktar il-mistier tagħhom.

Is-sena 2023 kienet sena impenjattiva fejn kienu għaddejjin in-negożjati tal-ftehim kollettiv bejn l-Awtorità tad-Djar u l-Union Haddiema Magħqudin. Dan il-ftehim kollettiv ġdid għall-ħaddiema ġie iffirmsat fit-12 ta' Ġunju 2023. Sussegwentament, fit-18 ta' Novembru 2023, ġie ffirmsat ukoll ftiehim għall-ħaddiema fi gradi maniġerjali u ftiehim ieħor għal dawk il-ħaddiema bil-professjoni ta' perit. Bis-saħħa ta' dawn il-ftehimiet kollettivi, il-ħaddiema mhux biss gawdew minn pakkett ta' salarju aħjar, iżda wkoll ibbenifikaw minn titjib fil-kundizzjonijiet tax-xogħol tagħhom. Dawn il-kundizzjonijiet japplikaw sal-31 ta' Dicembru 2026 u għalhekk joffru stabbiltà għat-tliet snin li ġejjin.



Matul is-sena 2023 l-Awtoritè tad-Djar impiegat fi ħdanha tlieta u għoxrin (23) impiegat ġdid sabiex jgħinuha tilħaq l-objettivi tagħha. Matul is-sena 2023, l-Awtoritè tad-Djar kienet impenjata wkoll fit-taħriġ lill-impiegati tagħha. Fil-fatt, b'kollaborazzjoni mal-FSWS ġie programmat progett fejn I-FSWS offriet taħriġ lil impiegati kollha tal-Awtoritè tad-Djar fuq ir-regolamenti tal-General Data Protection Regulation (GDPR). Dan it-taħriġ kien imfassal spċċifikament għal organizzazzjoni li toffri servizzi fil-qasam soċjali. Sal-aħħar tas-sena 2023 kienu digħi rċevew dan it-taħriġ il-parti l-kbira tal-impiegati, waqt li l-kumplament kienu skedati għal Jannar 2024.

Taħriġ ieħor importanti li ġie offrut lill-impiegati kien dak fil-first aid abbinat mal-użu tal-automated external defibrillator (AED). Dan it-taħriġ ġie pprovdut mis-Saint John Ambulance and Rescue. Sal-aħħar tas-sena 2023, l-Awtoritè kellha tlettax-il (13) impiegat iċċertifikat f'Adult & Paediatric First Aid u Basic Life Support & Artificial External Defibrillator.

Matul is-sena l-impiegati rċevew taħriġ ieħor f'diversi oqsma relatati max-xogħol tagħhom. Fosthom kien hemm taħriġ relataż ma' Customer Care, razziżmu, il-liġi tal-kondominju, immanigjar ta' progetti, diversi taħriġ ieħor relataż mal-informazzjoni teknoloġika u taħriġ relataż mal-kostruzzjoni.

L-Awtoritè tad-Djar tagħti wkoll opportunità lil studenti biex jieħdu esperjenza ta' xogħol fi ħdanha. Fuq baži regolari, matul ix-xhur tas-sajf tagħti opportunità għal ftit ġimġħat lil wieħed u għoxrin (21) student li jkunu spiċċaw l-iscola sekondarja jew qed jistudjaw f'livell post-sekondarju.

L-Awtoritè tad-Djar tibbenifika wkoll mill-iskema mħaddma mill-Istitut għas-Servizz Pubbliku fi ħdan l-Uffiċċju tal-Prim Ministru, fejn tagħti opportunità ta' mpieg part-time lil studenti mill-Università ta' Malta jew mill-MCAST. Toffri wkoll opportunità ta' apprentistat lil studenti mill-MCAST. Dawn l-istudenti li ġejjin minn oqsma differenti, fosthom ta'

liġi, peritizja, psikoloġija, informazzjoni teknoloġika, management u accounts & finance, ġew assenjati f'sezzonijiet relatati mal-istudji tagħhom. Matul is-sena 2023 kienu tmintax-il (18) student li bbeneifikaw minn din l-opportunità tant ta' beneficiċju fil-karriera tagħhom fejn ipoġġu fil-prattika dak li qed jitgħallmu waqt l-istudji tagħhom.

Customer Care

Huwa fatt li l-Customer Care huwa l-ewwel pjattaforma li tilqa' nies bil-problemi u diffikultajiet tagħhom.

Is-servizz telefoniku jibqa' mezz ta' komunikazzjoni mfitteż mal-pubbliku tant li din is-sena t-taqsimha tal-Customer Care rċeviet medja ta' sitt elef tmien mijja u għoxrin (6,820) telefonata fix-xahar fejn dawn talbu informazzjoni fuq diversi servizzi li toffri l-Awtoritè. Tim ta' sitt persuni jirrispondu t-telefonati ta' kuljum sabiex kull minn iċempel b'xi diffikultà jkun jista' jiġi moqdi immedjatamente. It-telefonati żiddu din is-sena wara tnedja ta' skema ġdida fejn kien hemm konkorrenza kbira għaliha.

Persuna waħda ta' kuljum twieġeb l-emails li jintbagħtu mill-klijenti tal-Awtoritè tad-Djar. Ta' min jgħid li l-Awtoritè tad-Djar tirċievi mal-wieħed u għoxrin elf (21,000) email fis-sena. Din l-impiegata tara li kull email li tidħol fil-Customer Care qed tiġi mwieġba daklinhar stess li tasal. Għal darba oħra kellna zieda fl-emails din is-sena minħabba l-iskema ġdida li ġiet mħabba.

Il-website tal-Awtoritè tad-Djar tkompli tkun mezz ieħor ta' informazzjoni biex b'hekk il-pubbliku jkollu aċċess biex jikseb l-informazzjoni fuq kull skema u servizz li toffri l-Awtoritè mill-kumdità ta' daru. Rajna zieda ta' applikazzjonijiet ġoddha sottomessi permezz ta' Workflow Automation Solution (WAS) fejn saħansitra 85% tal-applikazzjonijiet taħt l-iskema

tal-ghotja tal-€10,000 ġew sottomessi permezz ta' din is-sistema. Meta wieħed applika permezz ta' din is-sistema jkollu aċċess li jivverifika l-proċess tal-applikazzjoni tiegħu permezz tal-użu tal-eID. Matul din is-sena l-iskemi kollha ġew varati online u l-użu ta' din is-sistema tidher li qiegħda tindara.

ICT

Id-dipartiment tal-ICT qed jaħdem fuq numru ta' proġetti u inizjattivi bil-għan li tissaħħah l-infrastruttura digitali tal-Awtorità tad-Djar. Qed isir investiment kbir f'sistemi ta' digitalizzazzjoni, specjalment fl-użu ta' sistema ta' processar ta' dokumenti (*Document Management System*) biex taħżeen ir-records fiziċċi b'mod elettroniku bl-iqtar mod effettiv, sigur u ekonomiku. B'dan il-ġħan, ġew iffurmati żewġ gruppi b'impiegati magħżula minn diversi ufficini madwar l-Awtorità biex jippreparaw għal din il-bidla. It-tim dwar il-governanza tad-data (*Data Governance Team*) iltaqa' kemm il-darba matul is-sena biex jassiguraw li l-informazzjoni minn sorsi differenti madwar l-Awtorità tkun centralizzata bl-aqua kwalità possibbli possibli. Biex isir dan, ġew maħluqa numru ta' *dashboards* sabiex il-management tal-Awtorità jkollu aċċess għal din l-informazzjoni b'mod immedjat. Gie maħluq ukoll tim għall-immaniġjar tal-progett (*Project Management Team*) biex jiffoka fuq l-implementazzjoni tad-*Document Management System*.

Matul is-sena ġie introdott ukoll *intranet* biex iservi ta' repožitorju ta' dokumenti li jista' jiġi aċċessat b'mod faċli mil-impiegati tal-Awtorità. Fost it-titjib l-ieħor li ħadem fuqhom dan l-uffiċċju matul is-sena hemm il-konverżjoni tal-istazzjonijiet tax-xogħol kollha għal-laptops, titjib ta' komunikazzjoni interna permezz tas-sistema SharePoint, u proġetti oħra ta' manutenzjoni.

Ričerka

Is-sezzjoni tal-policy u r-riċerka fi ħdan l-Awtorità tad-Djar twaqqfet f'nofs is-sena 2023. Fl-ewwel xhur mit-twaqqif tagħha, saru tliet riċerki b'informazzjoni miġbura mill-applikazzjonijiet sottomessi lill-Awtorità.

Studju minnhom iħares lejn il-profil tax-xerrejja li xtraw l-ewwel proprijetà tagħhom u li applikaw għall-iskema tal-First-Time Buyers. Dan l-istudju jgħib l-isem ***An Update on the Profile of First-Time Buyers in Malta***. Dan l-istudju wera li minn 3,103 applikazzjoni, 92% ikkwaliifikaw għall-ammont ta' €1,000 fis-sena, filwaqt li 8% kienu eligibbli għal €500 fis-sena. F'din ir-riċerka ħareġ li nxtraw proprijetajiet f'sitta u sittin (66) lokalità madwar Malta u Għawdex, fejn San Pawl il-Baħar kienet l-iktar lokalità komuni ma' dawn ix-xerrejja.

Fi ħdan is-sezzjoni sar studju ieħor li jgħib l-isem ***The Private Rental Market in Malta: A Holistic Assessment Based on Registered Contracts*** fejn l-Awtorità ħarset lejn is-settur tal-kiri fil-privat b'referenza għall-kuntratti registrati mal-Awtorità tad-Djar, u nħarġet informazzjoni sa tmiem is-sena 2022. In-numru ta' kuntratti registrati attivi ammontaw għall-sebgħha u erbgħin elf tmien mijha u disgħa u sebghin elf (47,879), li minnhom madwar 93% kienu f'Malta. Ftit inqas minn 95% tal-kuntratti attivi kienu kirjet fit-tul (tul ta' mill-inqas sena), 5% kienu kklassifikati bħala spazji kondiviżi, u kirjet għal zmien qasir ammontaw għal ftit inqas minn 0.5%. Matul is-sena 2022, ġew imġedda total ta' wieħed u għoxrin elf, ħames mijha disgħa u għoxrin (21,529) kuntratt, li minnhom aktar minn 90% ġew imġedda b'mod awtomatiku. Bħala medja, il-kirjet zdiedu b'6.6% fit-tieni nofs tas-sena 2022 meta mqabbla mat-tieni nofs tas-sena 2021.

It-tielet studju huwa ta' tkomplija mal-istudju msemmi qabel, u jgħib l-isem ***2023 H1 Update: Registered Rental Contracts in Malta***. Dan l-istudju jindirizza l-ewwel nofs tas-sena 2023. Fil-fatt fl-ahħar ta' Ģunju 2023,

il-kuntratti reġistrati attivi ammontaw għal erbgħa u ħamsin elf, disgħa mijha tmienja u sebghin (54,978). Dan l-istudju rrappoġa similaritajiet f'termini tal-lokalità l-aktar popolari kif ukoll il-perċentwal ta' kuntratti attivi f'Malta u Għawdex. Minn naħha l-oħra, dan l-istudju nnota tnaqqis żgħir fil-kuntratti attivi għal kirjet fit-tul (92%), żieda għal kuntratti ta' spazji kondivizi (7.5%, żieda ta' 2.5%), filwaqt li l-kirjet għal żmien qasir baqgħu relattivament l-istess. Bi-l-istess mod, dan l-istudju osserva wkoll żieda ġenerali fit-tul tal-kirja. Fl-aħħarnett, il-kirjet fl-ewwel nofs tas-sena 2023 żdiedu b'medja ta' 5.5% meta mqabbla mas-sena precidenti.

L-istudji msemmija huma ppubblikati, u wieħed jista' jaqra aktar dwar pubblikazzjonijiet diversi fi ħdan l-Awtorità billi jżur: https://housingauthority.gov.mt/joint_publications/

Is-sezzjoni thares 'il quddiem biex fiż-żmien li ġej tkompli tirriċerka fi ħdan is-settur tal-proprietà biex tforni lill-Awtorità b'informazzjoni attwali billi tibqa' ffukata fuq it-tiġi kontinwu fis-servizz offrut.

Sezzjoni Legali

Is-sezzjoni Legali hija s-sezzjoni fi ħdan l-Awtorità tad-Djar li taħdem f'kollaborazzjoni mas-sezzjonijiet kollha tal-Awtorità tad-Djar sabiex tagħti pariri legali kif ukoll tibda u ssegwi proċeduri legali fejn ikun jeħtieġ.

Ix-xogħol li jsir mis-sezzjoni legali huwa vast ḥafna u jvarja konsiderevolment, bl-aktar xogħol principali jkun dak marbut ma' proċeduri legali. Fil-fatt, din is-sezzjoni hija responsabbli li tibda u ssegwi proċeduri legali kemm b'ittri legali bonarji kif ukoll bi proċeduri fil-Qorti ta' Malta fejn ikun hemm ksur ta' liġiġiet li jikkonċernaw l-Awtorità tad-Djar kif ukoll fejn ikun hemm vjolazzjoni fi kwalunkwe kuntratt, taħt skemmi varji, mal-Awtorità.

B'mod partikolari, dawn il-proċeduri legali jinvolu każijiet ta' żgħumbrament, arretrati ta' hlas dovut lill-Awtorità tad-Djar, tneħħija ta' strutturi illegali u manutenzionej dovuta f'postijiet mikrija mill-Awtorità stess. B'rabta ma' proċeduri legali fil-Qorti ta' Malta, din is-sezzjoni tieħu ħsieb ukoll li tipprepara l-evidenza neċċessarja u fejn ikun jeħtieġ tikkordina mas-sezzjonijiet relevanti sabiex dan isir bl-ahjar mod.

Barra minn hekk, l-ufficjali tal-Awtorità tad-Djar fi ħdan din is-sezzjoni huma responsabbli wkoll li jirrapreżentaw lill-Awtorità tad-Djar fi kwalunkwe proċeduri legali li fihom l-Awtorità tad-Djar tkun parti, inkluż ukoll kawzi kostituzzjonali u dawk il-kawzi relatati ma' talbiet għal żieda fil-kirjet taħt Kapitlu 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Responsabbiltà oħra ta' din is-sezzjoni hija l-għotja ta' pariri legali lis-sezzjonijiet kollha fi ħdan l-Awtorità tad-Djar kemm fuq każijiet partikolari li dawn jiltaqgħu magħħom fix-xogħol tagħrifha kif ukoll fit-tfassil ta' certu policies skont dak li jkunu jeħtieġ s-sezzjonijiet varji. Din is-sezzjoni tintalab tipprepara abbozzi ta' ftehim fuq każijiet partikolari, inkluż ukoll bejn entitajiet pubblici.

Fis-sena 2023:

- Intbġħatu madwar disgħa u tmenin (89) ittra uffiċjali u ħames mijha tnejn u disghin (592) ittra legali*
- Saret ħidma fuq madwar elf disa' mijha erbgħa u tmenin (1,984) kawża li l-Awtorità tad-Djar kienet parti minnhom
- Ĝew konklużi proċeduri legali ta' dsatax-il (19) każ ta' żgħumbrament minn postijiet tal-Awtorità tad-Djar.
- Ĝew processati aktar minn erbgħa u sittin (64) talba għal żvilupp fuq HOS plots (sa Novembru 2023)

*Dawn ma jinkludux numru ta' emails li ntbgħatu f'korrispondenza ma' avukati.

Kuntratti Varji

Din is-sena saru 2,865 kuntratt kif jidher fit-tabella t'hawn taħt:

Kuntratti Iffirmati	2023
Kuntratti ta' appartamenti / mezzanini u garaxxijiet mibjugha bit-tender kif ukoll bejgħ ta' proprjetà mikrija mill-Gvern lill-inkwilini	126
Konvenji fuq Sir Sid Darek u Proprjetà mibjugħa taħt Avviż Legali 77	122
Kuntratti finali wara li ħareġ l-Avviż Legali minn naħha tal-Awtorità tal-Artijiet	59
Kuntratt/konvenji ta' fidji ta' cens perpetwu	110
Kuntratti ta' bejgħ ta' proprjetà bejn terzi persuni li jinvolvu kanċellamenti u kostituzzjoni ta' ipoteki u rifużjoni ta' sussidji	208
Kuntratti ta' Ipoteiki fuq skemi ADP, DIS & NDT	331
Ftehim taħt diversi skemi bħal ADP, DIS, SSP, SOL, HBS	1728
Ftehim ta' skemi ta' kiri ta' proprjetà SK & NIK	35
Kuntratti taħt skemi ta' xiri ta' proprjetà - <i>Equity Sharing</i> - għas-sehem rimanenti 2007 & ġodda 2019	86
Approvazzjoni għal žvilupp fuq bċejjeċ tal-art taħt HOS	60
Total	2,865

Sezzjoni tal-Procurement

Is-Sezzjoni tal-Procurement fi ħdan I-Awtorità tad-Djar ilha mwaqqfa għal dawn l-aħħar ħdax-il sena. Kull sena kienet sfida sabiex is-Sezzjoni tkompli tissaħħa, però din is-sena kellha sfida differenti u importanti ħafna. Fl-24 ta' Marzu, l-iproċessar tal-akkwist inbidel minn Skeda 16 għal Skeda 3. Permezz ta' din l-iskeda, awtoritatiet kontraenti jamministrav l-akkwist pubbliku tagħhom mingħajr l-involvement tad-Dipartment tal-Kuntratti. Din il-bidla ġabt magħha diversi tibdil fosthom reviżjoni tal-proċeduri u struttura interna, bdil fid-delegi u rwoli, u introduzzjoni ta' Kumitat tal-Akkwist.

Din is-sezzjoni hija responsabbli mill-akkwist ta' xogħliji, servizzi u provvisti meħtieġa sabiex I-Awtorità tad-Djar tkun tista' tilhaq il-miri u l-oġġettivi tagħha biex jiġu implementati diversi proġetti u servizzi. Dawn l-akkwisti jsir permezz ta' sejħiet għall-offerti li jinkludu tenders, framework agreements u stimi. L-iproċessar ta' dawn is-sejħiet maħruġa jsir skont ir-Regolamenti dwar l-Akkwist Pubbliku (S.L.601.03), u linji gwida u cirkulari maħruġa minn żmien għal żmien minn dipartimenti kkonċernati.

Il-Kumitat tal-Akkwist

Il-funzjonijiet ta' dan il-Kumitat huma li:

1. Jagħmel rakkmandazzjonijiet definiti għall-pubblikazzjoni tal-offerti.
2. Jagħmel rakkmandazzjonijiet definiti għall-ġhoti tal-kuntratt jew kanċellament/ċaħda tas-sejħa għall-offerti abbażi tar-rakkmandazzjoni/jiet kif ippreżentata/i mill-Kumitat ta' Evalwazzjoni permezz ta' rapport ta' evalwazzjoni.
3. Evalwazzjoni ta' rakkmandazzjonijiet għal modifikasi fil-kuntratt.

Il-Kumitat inħatar f'Mejju u f'Ġunju u Itaq'a l-ewwel darba. Bejn ġunju u Deċembru Itaqgħha sebgħa darbiet fejn b'kollo iddiskutew tlettix-il (13) akkwist:

1. 9 rakkmandazzjonijiet definiti għall-pubblikkazzjoni tal-offerti.
2. 2 rakkmandazzjonijiet definiti għall-ghoti tal-kuntratt.
3. 2 kanċellamenti ta' offerti.

Akkwisti

Xogħlilijiet

Tul is-sena I-Awtorità tad-Djar tikkummissjona diversi xogħlilijiet. L-aktar mitluba huma dawk relatati ma':

- preparazzjoni u installazzjoni ta' liftijiet ġodda jew bdil ta' liftijiet fi blokok mikrija għall-akkomodazzjoni soċjali inkluż xogħol relata fil-komun;
- xogħlilijiet ta' tiswija u manutenzjoni fi proprjetà mikrija bħal tiswijiet strutturali fis-soqfa, bjut u gallariji;
- xogħlilijet relatati ma' drenaġġ;
- xogħlilijet fuq il-faċċati ta' blokok residenzjali;
- xogħol ta' restawr ta' faċċati u gallariji.

Servizzi

Sabiex tkun tista' timplimenta I-proġetti u s-servizzi fil-pjan tagħha, I-Awtorità tad-Djar tixtri diversi servizzi bħal:

- awditjar, servizz ta' nutara, avukati, periti, inginiera, saħħa u sigurtà, arkeologi;

- manutenzjoni ta' apparat, teknoloġija, komunikazzjoni, trasport, tindif ta' proprjetà, assikurazzjoni;
- ittestjar ta' tnixxijiet ta' ilma.

Provisti

Dawn il-provvisti jvarjaw minn neċessitajiet għall-operat tal-istess Awtorità bħal:

- kartolerija, stampar ta' dokumenti;
- xiri ta' apparat, sistemi teknoloġiči u telefoniċi;
- sistemi ġodda ta' arja kundizzjonata,
- uniformijiet;
- aċċessorji tas-saħħha u s-sigurtà.

Tenders

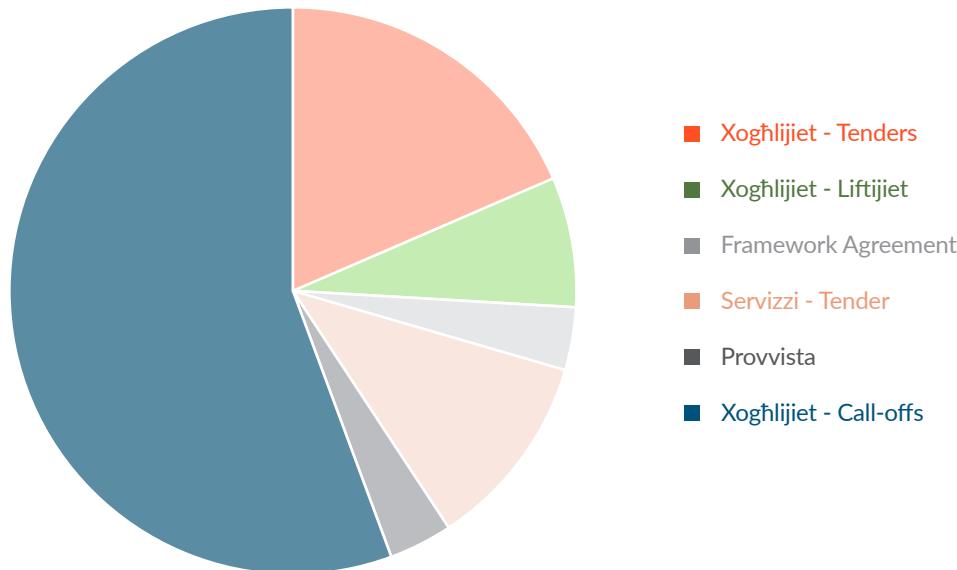
Minħabba l-bidla fl-iskeda kif ukoll bidliet oħra interni fi ħdan I-Awtorità tad-Djar, din is-sezzjoni ngħatat ir-responsabilità li tiproċċessa tenders ta' skala akbar, fosthom tenders ta' skavar u kostruzzjoni ta' proġetti ikbar milli kienu jiġu pproċċessati fil-passat.

Matul is-sena precedenti, ġew maħruġa sitt tenders li I-istima tal-ispiża tagħhom kienet tammona għal €8.6 miljun eskuż il-VAT. Din is-sena ġew maħruġa 12-il tender bi stima ta' €14.3 miljun eskuż il-vat. Dawn kienu jinkludi framework agreement għal appoġġ f'każ ta' emergenza, tlieta fuq servizzi (operat u teknoloġija informatika), sejħa waħda għall-provvista ta' dawl favur l-ambjent, żewġt sejhiet għall-installazzjoni ta' liftijiet u ħames (5) sejhiet ta' xogħlilijet fosthom skavar, kostruzzjoni u restawr.

Minbarra I-ħruġ tat-tenders, matul is-sena 2023 ġew maħruġa wkoll ħmistax-il (15) call-off, kollha jifformaw parti minn tender li ħarġu fis-snin preċedenti għall-installazzjoni ta' liftijiet fi blokok ta' appartamenti mikrija mingħand il-Gvern jew l-Awtorită tad-Djar. L-istima tal-ispiża totali ta' dawn il-call-offs tammonta għal €700,000. Sitta minn dawn il-call-offs, li l-istima tal-ispiża tagħhom tammonta għal €250,300, huma finanzjati mill-fondi tal-Unjoni Ewropea. Ix-xogħliliet huma kkummissjonati mill-Awtorită tad-Djar lill-kuntrattri privati li jiġu magħżula skont ir-Regolamenti dwar l-Akkwist Pubbliku.

Minn dawn is-sebgħha u għoxrin (27) sejħa (tenders u call-offs), tlettax (13) kienu ffinalizzati u ngħataw il-kuntratt, disgħa għadhom qed jiġu evalwati u ħamsa ġew kanċellati.

Tenders u Call-Offs maħruġa matul is-sena 2023



Tenders u Call-Offs 2023 - Figura 11

Stimi

Minbarra I-ħruġ ta' dawn it-tenders u call-offs, l-Awtorită tad-Djar titlob ukoll stimi għal akkwist ta' provvisti, xogħliljet jew servizzi, li għalihom kien hemm total ta' mitejn u ħmistax (215), bi spiża totali ta' €195,000. Dawn l-istimi kienu mitluba sabiex jipprovdu akkwist kif jidher hawn taħt.

Talbiet Għal Stimi Matul is-Sena:	2022	2023
Xogħliljet	11	20
Servizzi	15	24
Provvisti	149	171
Total	175	215
Valur eżkluz il-VAT €	€195,000	€326,067

Talbiet Għal Stimi - Tabella 28

Finanzi

Nefqa matul is-Sena

Matul is-sena 2023, l-Awtorità pproċessat 361 talba għall-ħlas aktar mis-sena preċedenti. It-total ta' 1904 pagamenti kienu jammontaw għal spiża totali ta' €10.2 miljun, VAT inkluż. Minn dan l-ammont, €4 miljuni ġew iffinanzjati mill-Unjoni Ewropea.

Il-pagamenti maħruġa matul is-sena 2023 kienu mqassma skont it-tabella 29. It-tabella tikkompara l-pagamenti mas-sena preċedenti.

	Pagamenti maħruġa matul is-sena 2022		Pagamenti maħruġa matul is-sena 2023	
	Pagamenti	Nefqa	Pagamenti	Nefqa
Xogħlijiet	591	€7,982,667	672	€8,346,933
Servizzi	634	€1,426,059	797	€1,549,071
Provvisti	318	€213,603	435	€303,174
Total	1,543	€9,622,329	1,904	€10,199,178

Tabella 29

Bħal fis-snin preċedenti, il-maġġor parti tal-ispiża matul is-sena 2023 kienet relatata ma' pagamenti għal xogħlijiet imwettqa mill-Awtorità tad-Djar, u dan sabiex l-Awtorità tilhaq il-miri stipulati għall-proġetti varji tagħha.

Fil-fatt, matul is-sena 2023, l-ispiża totali tax-xogħlijiet kompliet tikber fuq is-snин preċedenti. Għalkemm huwa fatt magħruf li kien hemm żieda fil-prezzijiet li affettwat ukoll din l-ispiża, l-Awtorità qiegħda minn sena għal oħra żid il-proġetti tagħha. Dan qed jidher ukoll fil-grafika t'hawn taħt li turi l-ispiża sena b'sena u telenka wkoll l-pagamenti għax-xogħlijiet rispettivi li jiġu pproċessati mis-sezzjoni tal-procurement.

Sena	2019	2020	2021	2022	2023
Nefqa għax-xogħlijiet	€5,975,020	€6,102,442	€5,985,956	€7,982,667	€8,346,933
Servizzi u Provvisti	€1,349,026	€1,596,447	€1,526,613	€1,639,662	€1,852,245
Nefqa Totali	€7,324,046	€7,698,888	€7,512,569	€9,622,329	€10,199,178

Tabella 30

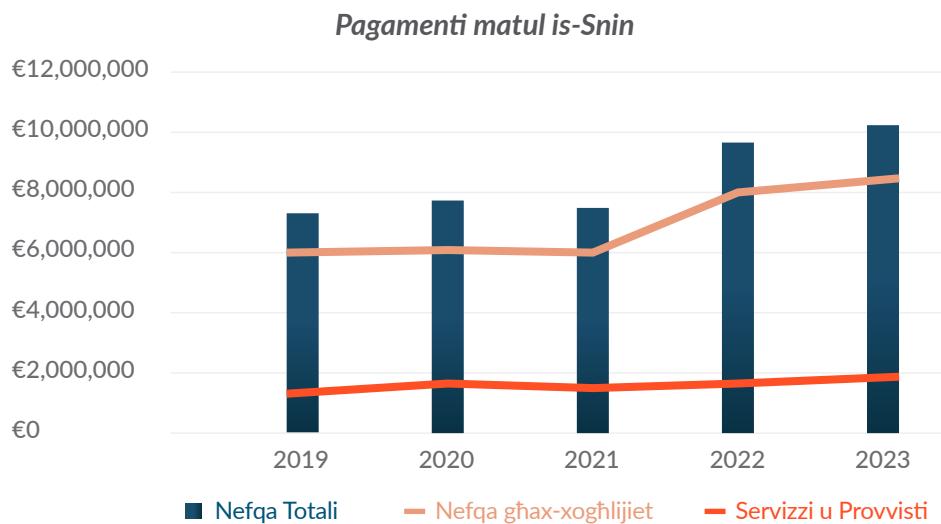


Figura 12

Matul is-sena 2023 inħarġu mal-dsatax-il elf, seba' mijha disgħa u sittin elf (19,769) invoice ta' kera, partijiet komuni u čens. Intbġħatu aktar minn elfejn (2,000) ittra ta' arretrati lil individwi li jkunu qed jaqgħu lura fil-ħlas. Apparti dawn l-ittri ta' arretrati ntbgħatu wkoll 'l fuq minn mitejn (200) ittra bl-avukat u sitta u għoxrin (26) ittra ufficjalji. Dan riżultat ta' bdil fl-infurzar fejn hemm arretrati. Din is-sena ġew iffirmati wkoll madwar tlieta u sebgħin (73) debtors agreements ma' individwi li għandhom arretrati biex jibdew iħallsu l-arretrati dovuti f'pagamenti mensili ta' mhux inqas minn €100. Fejn jidħlu ħlasijiet, kien hemm żieda fil-pagamenti online fejn saru l-fuq minn tlett elef (3,000) pagament permezz tal-website tal-Awtorità għal valur ta' €438,036. Dan huwa bejn wieħed u ieħor ekwivalenti għal 13% tal-pagamenti kollha għas-sena kalenderja.

Matul din is-sena ħarġu għall-offerta tmintax-il (18) proprijetà, il-biċċa l-kbira garaxxijiet. Il-valur tal-offerti mitfugħha fl-2023 kien ta' €480,000.

Dħul matul is-Sena

Is-sezzjoni tar-revenue hija responsabbli mill-ġbir tal-kirijiet u/jew ċnus imposti mill-Awtorità fuq diversi proprjetajiet. Dan isir b'mod regolari billi jiddaħħlu l-pagamenti magħmula mill-pubbliku fis-sistema, il-ħruġ ta' kontijiet kull xahar, il-ħruġ ta' ittri ta' arretrati kull xhar u l-iffirmar ta' debtors agreement mal-inkwilini li jkunu waqqgħu lura fil-ħlas. Is-sezzjoni tieħu ħsieb ukoll il-ftuħ ta' kontijiet ġoddha u l-għeluq ta' dawk li jkunu jridu jingħalqu meta l-kirja tkun itterminata jew skaduta.



20 financial
23 statements

Report of the Board Members

The Board presents their annual report together with the audited financial statements of the Housing Authority for the year ended 31 December 2023.

General Information

The Authority was established on 11th October 1976, by an Act in Parliament, entitled Act XV of 1976, known as the Housing Authority Act. The Housing Authority falls under the Ministry for Social and Affordable Accommodation. It has been contributing to the strengthening of Maltese societies ever since its establishment.

- the part subsidy of interest paid by owners of premises acquired from the Authority or by owners of houses built on land granted on emphyteusis by the Authority;
- the allocation of social housing to members of the public in accordance with the policies laid down by Government;
- the distribution of grants and subsidies to families and individuals to improve housing conditions in Malta. This is done through the various schemes offered by the Authority;
- the rental of private property by the Housing Authority for a minimum period of ten years and sub-rented at a subsidised premium to social housing tenants as per policy; and
- the protection of tenants as regulated by the Rent Regulation Board for pre-1995 private property rentals.

Principal Activities

- The primary objectives of the Authority are to develop, promote and finance the development of, and to administer, housing estates and other residential and commercial accommodation and related facilities and amenities, to promote and finance home ownership, as well as improve the housing conditions in Malta. These objectives are achieved through the following principal activities:
- the development of land by the construction thereon of social housing;
- the transfer of housing units, title of which is passed to the Authority by a Presidential Order and Deed of Donation;

Review of Business Development and State of Affairs

During the year, the Authority registered a deficit of €1,710,544 (2022: surplus of €6,951,894), which is mainly resulting from the increase in costs in relation to schemes and grants, in particular, the pre-95 Rent Subsidy given that more beneficiaries are benefitting from this scheme following the unfavourable court ruling towards beneficiaries leading to an increased rent as established by court and resulting in additional subsidies paid by the Authority to such beneficiaries. As from 2023, the Authority also began paying a grant to first time buyers spreading over 10 years. The results are disclosed in the income and expenditure account on page 8.

Events after Balance Sheet Date

No significant events have occurred after the balance sheet date which require mention in this report.

Environmental, Social and Governance Considerations

The Housing Authority in Malta plays a critical role in addressing the environmental, social, and governance (ESG) considerations that are increasingly pivotal in the sustainable development and operational frameworks of public institutions. From an environmental standpoint, the Authority has made strides in incorporating green building standards and energy-efficient practices in its housing projects. Continuous evaluation of its current stock whilst investing in projects which are carbon neutral have been on the authority's agenda in 2023 and will be continuing so as part of its mission in the coming years. These initiatives not only reduce the carbon footprint of new developments but also promote long-term sustainability and resilience against climate change.

Socially, the Authority is at the forefront of ensuring affordable and accessible housing for all segments of the Maltese population. Its programs aimed at vulnerable groups, including low-income families and individuals with special needs, underscore its commitment to social equity and community well-being. Such initiatives have contributed to an encouraging 82.7% home ownership rate in Malta, which is considered very positively when compared with the European Union average rate of 69.10%. By prioritizing social inclusion, the Authority contributes significantly to the

social fabric of Malta, enhancing quality of life and fostering cohesive communities.

Governance within the Housing Authority reflects a commitment to transparency, accountability, and ethical practices. The implementation of robust governance frameworks ensures that operations are conducted with integrity, stakeholder interests are safeguarded, and regulatory requirements are meticulously adhered to. This dedication to good governance not only enhances the Authority's reputation but also ensures its operations are sustainable and aligned with best practices in public administration.

Future Developments

The Authority is not envisaging any changes in operating activities for the forthcoming year.

Board Members of the Authority

In accordance with Article 6 of the Housing Authority Act (Cap. 261), the Chairman, Vice Chairman and the other members of the Authority are appointed by the Minister. The Board Members of the Authority are appointed for a term of one year or for such longer period as may be specified in the instrument of appointment. Board Members may be re-appointed on the expiration of their term in office. The Board Members of the Authority who held office during the year were:

Mr Robert Ducker B.Sc. (Hons) Financial Services (UMIST), ACIB - Chairman (reappointed on 13 June 2023)

Dr George Coleiro BA, PGCE, DEAM, MBA, PhD SEBD - Deputy Chairman (deceased in 2023)

Mr Kenneth Busuttil B.Ed. (Hons), PGDEL (Melit.) - Deputy Chairman (appointed on 18 October 2023)

Ms Henriette Cannataci (reappointed on 13 June 2023)

Mr Adrian Farrugia (reappointed on 13 June 2023)

Mr Owen Farrugia (reappointed on 13 June 2023)

Mr Peter Fitzgerald BTEC HND Diploma (Building and Construction, BTEC HND Diploma (Teaching Practice), Electrical wireman's licenses A&B (reappointed on 13 June 2023)

Perit Joseph Grech A&CE (reappointed on 13 June 2023)

Mr Thomas Grima B.Sc. (Hons) Chemistry, Rubber Technologist (reappointed on 13 June 2023)

Ms Deborah Lauria (reappointed on 13 June 2023)

Ms Maria Magri MBA, H. Dip (Melilt.) (reappointed on 13 June 2023)

Ms Josephine Spiteri (reappointed on 13 June 2023)

Ms Jennifer Xuereb (reappointed on 13 June 2023)

Board Secretary

Dr Alicia Borg LL.B., LL.D., Advocate (reappointed on 13 June 2023)

Auditors

PKF Malta Limited, Registered Auditors, have expressed their willingness to continue in office and a resolution for their reappointment will be proposed at the Annual General Meeting.

Approved on behalf of the Members of the Authority on 28 March 2024 and signed on its behalf by:



Mr Robert Ducker
Chairman



Mr Kenneth Busuttil
Deputy Chairman

Statement by Board Members

Article 16 of the Housing Authority Act, Cap. 261 of the Laws of Malta requires the Authority to keep proper book of accounts and other records in respect of its operations and to prepare a statement of accounts in respect of each financial year ended in accordance with the provisions of the Act and on the basis of the accounting policies adopted by the Authority. In preparing such financial statements, the Board Members are required to:

- Select and apply appropriate accounting policies;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- Account for income and charges relating to the accounting period on the accruals basis;
- Value separately the components of asset and liability items on a prudent basis; and
- Prepare the annual financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Authority will continue in operation.

The Board Members of the Authority are also responsible for keeping accounting records which disclose with reasonable accuracy at any time the financial position and trading results of the Authority and to enable them to ensure that the financial statements comply with the Housing Authority Act, Cap. 261 of the Laws of Malta. They are also responsible for safeguarding the assets of the Authority and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board Members are also responsible for ensuring that an appropriate system of internal control is in operation to provide them with reasonable assurance with regard to reliability of financial reporting, effectiveness and efficiency of operations and compliance with applicable laws and regulations.

After reviewing the Authority's results and plans for the coming financial year, the Board Members are satisfied that at the time of approving these financial statements, the information provided in this report is a true reflection of the position of the Housing Authority.



Mr Robert Ducker
Chairman



Mr Kenneth Busuttil
Deputy Chairman

Independent Auditor's Report

To the Board Members of Housing Authority Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the accompanying financial statements of Housing Authority set out on pages 8 to 28 which comprise the statement of financial position as at 31 December 2023, the income and expenditure account, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the balance sheet of the Authority as at 31 December 2023, and of its financial performance and cashflows for the year then ended in accordance with the accounting policies set out in note 2 to the financial statements and have been properly prepared in accordance with the requirements of the Housing Authority Act, Cap. 261 of the Laws of Malta.



Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Authority in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in accordance with the Accountancy Profession (Code of Ethics for Warrant Holders) Directive issued in terms of the Accountancy Profession Act (Cap. 281) in Malta, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.



Other Information

The Board Members are responsible for the other information. The other information comprises the Report of the Board Members but does not include the financial statements and our auditor's report thereon. Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon. In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

With respect to the Report of the Board Members, we also considered whether the report includes the disclosures required by Cap. 261 of the Laws of Malta.

Based on the work we have performed, in our opinion:

- the information given in the Report of the Board Members for the financial year for which the financial statements are prepared is consistent with the financial statements; and
- the Report of the Board Members has been prepared in accordance with the Housing Authority Act, Cap. 261 of the Laws of Malta.

In addition, in light of the knowledge and understanding of the Authority and its environment obtained in the course of the audit, we are required to report if we have identified material misstatements in the Report of the Board Members and other information. We have nothing to report in this regard.



Responsibilities of the Board Members of the Financial Statements

The Board Members are responsible for the preparation of the financial statements that give a true and fair view in accordance with the accounting policies set out in note 2 to the financial statements and the requirements of the Housing Authority Act, Cap. 261 of the Laws of Malta, and for such internal control as the Board Members determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board Members are responsible for assessing the Authority's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board Members either intend to liquidate the Authority or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

- Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.
- As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:



- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Authority's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board Members.
- Conclude on the appropriateness of the Board Members' use of the

going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Authority's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Authority to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the Board Members regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.



We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

The principal in charge of the audit resulting in the independent auditor's report is Mr. George Mangion for and on behalf of



PKF Malta Limited

Registered Auditors
15, Levél 3, Mannarino Road
Birkirkara BKR 9080
Malta

PKF Malta Limited • Co. Reg. C 83908 • Registered Auditor • Accountancy Board Reg: AB/2/19/01 + VAT: MT25858012
• 15, Levels 3-4 Mannarino Road • Birkirkara • BKR 9080 • Malta • +356 2148 4373 info@pkfmalta.com • www.pkfmalta.com

PKF Malta Limited is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.

Income and Expenditure Account

The notes on pages 13 to 28 form an integral part of these financial statements

Income	Note	2023 (€)	2022 (€)
Government Contribution	3.c.	39,183,661	37,791,635
Sale of Property	3.a.	10,807,925	12,283,242
Ground Rent	3.b.	336,940	333,261
Redemption of ground rents		215,202	188,546
Rents receivable on occupied tenements		3,201,720	2,978,266
Income from Home Ownership Scheme plot developments		1,796,850	2,348,751
Refund of subsidies		862,064	777,240
EU funded grant		3,888,607	3,143,214
Other income		1,102,688	703,969
Total Income		61,395,657	60,548,124
 Expenditure			
Cost of housing units sold	3.a.	(5,436,107)	(6,811,972)
Subsidies on sale of housing units	3.a.	(4,072,949)	(5,196,930)
Interest subsidies and loan grants		(67,426)	(73,297)
Schemes and grants		(21,152,606)	(13,775,782)
Common parts and lifts of rented premises		(596,045)	(388,110)
Major repairs and upgrading works		(8,346,138)	(7,037,867)
Rent payable on premises offered for rent		(8,612,957)	(7,380,924)
Wages and salaries	5.	(6,336,169)	(5,583,640)
EU funds project - Regeneration for social housing areas		(3,930,646)	(3,233,389)
Development costs	6.	(81,344)	(59,957)
Administrative expenses		(4,102,972)	(3,634,192)
Provision for legal claims		(370,807)	(417,193)
Finance costs		(35)	(3,977)
Total Expenditure		(63,106,201)	(53,596,230)
 (Deficit)/Surplus for the Year		▼ (1,710,544)	▲ 6,951,894

Assets	Note	2023 (€)	2022 (€)
Non-Current Assets			
Intangible assets	7.	208,543	284,307
Property, plant and equipment	8.	9,093,051	6,107,167
Undeveloped land	9.	42,273,386	42,273,386
Interest in property acquired under equity sharing schemes	10.	15,978,029	10,554,778
Land for development	11.	37,971,414	41,333,620
Developed land	11.	6,685,402	3,323,196
Loan receivable	12	500,000	-
Trade and other receivables	14.a.	3,675,840	4,044,926
Total Non-Current Assets		116,385,665	107,921,380
Current Assets			
Inventory of housing projects for development and resale	13.a.	203,241,418	203,141,208
Other inventory	13.b.	54,762	41,047
Trade and other receivables	14.b.	13,467,456	11,510,117
Cash and cash equivalents	15.	3,981,897	8,389,095
Total Current Assets		220,745,533	223,081,467
Total Assets		337,131,198	331,002,847

Equity and Liabilities	Note	2023 (€)	2022 (€)
Equity			
Endowment capital	16.a.	301,739,345	296,214,117
Accumulated surplus	16.b.	5,324,721	7,035,265
Total Equity		307,064,066	303,249,382
Liabilities			
Non-Current Liabilities			
Other financial liabilities	17.	5,710,164	3,503,958
Deferred income	18.	20,597,234	21,112,168
Total Non-Current Liabilities		26,307,398	24,626,126
Current Liabilities			
Trade and other payables	19.	3,759,734	3,127,339
Total Liabilities		30,067,132	27,753,465
Total Equity and Liabilities		337,131,198	331,002,847

The notes on pages 13 to 28 form an integral part of these financial statements.

These financial statements on pages 8 to 28 were approved by the Members of the Board of the Housing Authority on 28 March 2024 and were signed on its behalf by:

Mr Robert Ducker
Chairman

Mr Kenneth Busuttil
Deputy Chairman

Statement of Changes in Equity

	Endowment Capital (€)	Accumulated Surplus (€)	Total Equity (€)
2023			
Balance as at 01 January 2023	296,214,117	7,035,265	303,249,382
Deficit for the year	-	(1,710,544)	(1,710,544)
Value of properties transferred during the year recognised in equity	5,525,228	-	5,525,228
Balance as at 31 December 2023	301,739,345	5,324,721	307,064,066
2022			
Balance as at 01 January 2022	290,716,239	(3,730,575)	286,985,664
Change in accounting policy	-	3,813,944	3,813,944
Equity restated as at 01 January 2022	290,716,239	83,369	290,799,608
Surplus for the year	-	6,951,896	6,951,896
Value of properties transferred during the year recognised in equity	5,497,878	-	5,497,878
Balance as at 31 December 2022	296,214,117	7,035,265	303,249,382

The notes on pages 13 to 28 form an integral part of these financial statements.

Statement of Cash Flows

	Note	2023 (€)	2022 (€)
Cash from Operating Activities:			
(Deficit) / Surplus for the year		(1,710,554)	6,951,896
Government funding receivable		(39,183,661)	(37,791,635)
Depreciation and amortisation	3.c.	352,583	307,824
Movement in provision for doubtful debts and ground rents, rent & common part areas	7, 8	(13,706)	(4,867)
EU grant on regeneration of social housing	14.b.	(3,888,607)	(3,143,214)
Deficit from Operations		(44,443,935)	(33,679,996)
Movement in inventories		5,422,205	6,745,715
Movement in trade and other receivables	13.	(1,596,434)	(3,234,009)
Movement in trade and other payables	14.	632,395	(907,880)
Movement in deferred income	19.	(524,934)	(952,232)
Payments made to acquire expropriated land	18. 13.	(10,902)	(19,096)
Cash generated from Operations		(40,521,605)	(32,047,498)
Net Cash Flows Used in Operation Activities		(40,521,605)	(32,047,498)
Cash Flows from Investing Activities			
Payments to acquire property, plant and equipment and intangible assets	7, 8	(3,262,703)	(1,751,277)
Payments for acquisition of property under the equity sharing scheme - 2019	10.	(5,546,696)	(4,203,330)
Settlement received from equity sharing scheme - 2007	10.	123,445	19,800
Net Cash Flows used in Investing Activities		(8,685,954)	(5,934,807)

Statement of Cash Flows (continued)

	Note	2023 (€)	2022 (€)
Cash Flows from Financing Activities			
Advances received from other government entities	17.	2,206,206	1,900,357
Government funding received	3.c.	40,241,166	38,894,763
Expenditure on grant on first residences scheme		(1,035,618)	(1,090,212)
EU grant received on regeneration of social housing		3,888,607	3,143,214
Load advances granted to other government entities	12.	(500,000)	-
Net Cash Flows used in Financing Activities		44,800,361	42,848,122
Net Cash (used in) from in Cash and Cash Equivalents			
Cash and cash equivalents at beginning of year	15.	(4,407,198)	4,865,817
Cash and Cash Equivalents at End of Year		▲ 3,981,897	▲ 8,389,095

The notes on pages 13 to 28 form an integral part of these financial statements.

Notes to the Financial Statements

1. Basis of Preparation

a. Statement of Compliance

The financial statements have been prepared on the basis of the accounting policies set out below and in accordance with the Housing Authority Act, Cap. 261 of the Laws of Malta.

b. Basis of Measurement

The financial statements have been prepared on the historical cost basis except for the valuation of undeveloped land, land for development and property for development and resale as explained in note 2(c).

c. Functional and Presentation Currency

The financial statements are presented in euro (€), which is the Authority's functional currency.

Transactions denominated in foreign currencies are converted to the functional currency at the rates of exchange ruling on the dates on which the transactions first qualify for recognition. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are retranslated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between

amortised cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortised cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the period. Foreign currency differences arising on retranslation are recognised in the income and expenditure account.

d. Use of Estimates and Assumptions

The preparation of financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

e. Going Concern

The financial statements have been prepared on the going concern basis which assumes that the Government of Malta will continue to provide the necessary funding to the Authority to enable it to continue with its activities.

2. Significant Accounting Policies

a. Intangible Assets

i. Recognition and Measurement

Intangible assets acquired separately are measured on initial recognition at cost. The cost of intangible assets acquired in a business combination are their fair value as at the date of acquisition. Following initial recognition, intangible assets are carried at cost less any accumulated amortisation and accumulated impairment losses.

Internally generated intangible assets, excluding capitalised development costs, are not capitalised and expenditure is reflected in the income and expenditure account in the year in which the expenditure is incurred.

ii. Amortisation

The useful lives of intangible assets are assessed as either finite or indefinite.

Intangible assets with finite lives are amortised over the useful economic life and assessed for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired. The amortisation period and the amortisation method for an intangible asset with a finite useful life is reviewed at least at the end of each reporting period. Changes in the expected useful life or the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset is accounted for by changing the amortisation period or method, as appropriate, and are treated as changes in accounting estimates.

The amortisation expense on intangible assets with finite lives is recognised in the income and expenditure account in the expense category consistent with the function of the intangible assets.

The estimated useful life of computer software is 5 years.

Derecognition of intangible assets

Gains or losses arising from derecognition of an intangible asset are measured as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset and are recognised in the income and expenditure account when the asset is derecognised.

b. Property, Plant and Equipment

i. Recognition and Measurement

Items of property, plant and equipment, are measured at cost, which includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset and any other costs directly attributable to bringing the assets to a working condition for their intended use, and the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located, less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

If significant parts of an item of property, plant and equipment have different useful lives, then they are accounted for as separate items (major components) of property, plant and equipment.

The carrying values of property, plant and equipment are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that the carrying value may not be recoverable.

Any gain or loss on disposal of an item of property, plant and equipment is recognised in the income and expenditure account

ii. Depreciation

Depreciation is calculated to write off the cost of items of property, plant and equipment less their estimated residual values using the straight-line method over their estimated useful lives, and is generally recognised in profit or loss. Land is not depreciated as it is deemed to have an indefinite useful life. The estimated useful lives are as follows:

Freehold buildings	20 Years
Office furniture, fittings and equipment	3-10 Years
Motor vehicles	5 Years

Depreciation method, useful life and residual value

The depreciation method applied, the residual value and the useful life are reviewed on a regular basis and when necessary, revised with the effect of any changes in estimate being accounted for prospectively.

Derecognition of property, plant and equipment

An item of property, plant and equipment is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset is included in the income and expenditure account in the period the asset is derecognised.

c. Immovable Property

i. Undeveloped Land

This represents various parcels of land, the title of which was passed to the Authority by the Government of Malta by means of a Presidential Order and Deed of Donation.

ii. Land for Development

This represents various parcels of land transferred to another government entity as per agreement signed with the Authority on 5 July 2021 whereby the latter has transferred the parcels of land to the other government entity by title of temporary emphyteusis and in turn the government entity has agreed to lease back and grant possession of the property sites to the Authority to undertake a social housing project, and various parcels of land transferred to a third party as per agreement signed with the Authority on 29 December 2017 whereby the latter has granted a temporary emphyteutical grant to the third party for a period of twenty eight (28) years.

iii. Property for development and resale

Housing projects for development and re-sale comprise:

- land;
- units under construction;
- developed units awaiting finalisation of legal transfer to named beneficiaries;
- developed units under the administration of the Department of Lands; and
- developed units rented out to third parties.

Immovable property held under undeveloped land, land for development and housing projects for development and resale is stated according to a valuation model which is aimed to approximate the value at which each property would eventually be passed on to the end user. This model has been arrived at by the Authority's Estate Management Department, and takes into account such parameters as property size, number of storeys, type of property, location and so on.

d. Impairment of Assets

The carrying amounts of the Authority's assets, other than housing projects for development and resale, are reviewed at each balance sheet date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, the asset's recoverable amount is estimated.

An impairment loss is recognised whenever the carrying amount of an asset or its cash-generating unit exceeds its recoverable amount. Impairment losses are recognised in the income and expenditure account.

e. Trade and other receivables

Trade receivables are recognised initially at fair value less provision for impairment. Trade receivables are reviewed for recoverability on a case by case basis and any provision is based on management's assessment of the amount recoverable on each receivable and where this is not easily ascertainable, a general provision of 15% is to be accounted for.

f. Cash and Cash Equivalents

Cash reported in the statement of financial position and statement of cash flows comprises cash in hand and at bank.

g. Deferred Income

Deferred income represents amounts received on the sale of the developed housing units pending finalisation of legal transfer to named beneficiaries and deposits on account of preliminary sale agreements. Such income is credited to the income and expenditure account in line with note 2(1)(i).

h. Trade and Other Payables

Trade and other payables are carried at cost which is the fair value of the consideration to be paid in the future for good and services received, whether or not billed to the Authority.

i. Provisions and contingent liabilities

Provisions are recognised when the Authority has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Authority will be required to settle that obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. The amount recognised as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the reporting date, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows (when the effect of the time value of money is material). When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognised as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

A contingent liability is disclosed where the existence of the obligation will only be confirmed by future events or where the amount of the obligation cannot be measured with sufficient reliability.

j. Borrowings Costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Authority incurs in connection with the borrowing of funds. Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the asset. All other borrowing costs are expensed in the period in which they occur. In view of the borrowings of the Authority all interest costs were expensed in the period.

k. Government Grants

Government grants are assistance by government, inter-governmental agencies and similar bodies whether local, national or international, in the form of cash or transfers of assets to the Authority in return for past or future compliance with certain conditions relating to operating activities of the Authority. Government grants are recognised when there is reasonable assurance that the Authority will comply with the conditions attaching to them and the grants will be received.

Government grants are recognised in the income and expenditure account when received so as to match them with the expenditure towards which they are intended to contribute. Any grants relating to future periods are recognised as deferred income.

Government grants related to assets are presented in the statement of financial position as deferred income, which is recognised as income on a systematic basis over the useful life of the asset.

I. Income Recognition

Income is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Authority and the revenue can be reliably measured. Income is measured at fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates and other sales taxes or duty. The following specific recognition criteria must also be met before income is recognised:

i. Sale of Property

Revenue from the developed housing units represents amounts received and receivable and is recognised upon finalisation of the transfer deed. Housing units transferred to the Authority by a Presidential Order, not yet the subject of a sale at the end of the accounting year, are noted in the records of the Authority. The contractual value of these units is recognised as income when legal transfer to the beneficiary is effected.

ii. Interest Income

Revenue is recognised as interest accrues using the effective interest rate, that is, the rate that exactly discounts estimated future cash receipts through the expected life of the financial instrument to the net carrying amounts of the financial asset.

iii. Rental Income

Rental income includes rents receivable on occupied tenements from the date of the contract and ground rents receivable on property transferred to the Authority and allocated to beneficiaries on perpetual emphyteusis. It is accounted for on a straight line basis over the lease terms.

iv. Other Income

Other income represents the redemption of ground rents on property transferred to the Authority, refund of subsidies and other administrative income.

m. Cost of Housing Units Sold

On legal transfer of all developed housing units to the beneficiaries, the relevant costs are expensed. The cost of land acquired is written off on transfer of legal title to the beneficiaries.

n. Subsidies

i. Subsidies on Sale of Housing Units

Subsidies on housing units, representing the difference between the contractual value of the housing units (note 2(1)(i)) and the net sale proceeds, are recognised in the year of sale.

ii. Interest Subsidies

Interest subsidies are expensed as incurred, over the time period during which the beneficiaries pay interest at subsidised rates, on loans taken out to acquire housing units or to develop land granted by the Authority under a title of emphyteusis.

o. Taxation

By virtue of article 19 of the Housing Authority Act, Cap. 261 of the Laws of Malta, the Authority is exempt from any liability for the payment of income tax, duty on documents and customs duty under any law for the time being in force.

3. Income

a. Sale of Property

	2023 (€)	2022 (€)
Sale of developed property	2,782,846	1,540,336
Sale of property held for rental	8,025,079	10,742,906
Total Sale of Property	10,807,925	12,283,242
Cost of housing units sold	(5,436,107)	(6,811,972)
Sale of developed property	(4,072,949)	(5,195,930)
Gain on Property Sold	1,298,869	275,340

b. Ground Rents

	2023 (€)	2022 (€)
Commercial / subsidised price	336,940	333,261
Total	336,940	333,261

c. Government Contribution

The following were the amounts received by the Housing Authority from the Ministry of Finance and Employment as provided for in the Government's Budget for the years ended 31 December 2023 and 31 December 2022:

	2023 (€)	2022 (€)
Contribution received under Recurrent Vote 21 item 6793	6,800,000	9,500,000
Contribution received under Recurrent Vote 21 item 5287	28,882,358	27,097,602
Contribution received under Recurrent Vote 21 item 5405	2,631,000	-
Additional funds received under Recurrent Vote 21 item 5287	870,303	1,000,000
	39,183,661	37,597,602
Contribution received under Recurrent Vote 21 item 5404	1,057,505	1,297,161
Expenditure on reporting scheme - Grants on First Residences	(1,057,505)	(1,103,128)
	39,183,661	37,791,635

During the year, the Authority received a Government subvention in relation to the first-time buyers scheme under Recurrent Vote 21 item 5405 of €2,631,000.

4. (Deficit)/Surplus for the Year

a. Auditor's Remuneration

Total remuneration paid to the Authority's auditors during the year amounted to:

	2023 (€)	2022 (€)
Audit Fee	5,310	5,310
Total	5,310	5,310

b. (Deficit)/Surplus for the Year

(Deficit)/surplus for the year is stated after charging the following:

	2023 (€)	2022 (€)
Audit Fee	5,310	5,310
Depreciation and Amortisation	352,583	307,825
Total	357,893	313,135

5. Wages and Salaries

a. Wages and Salaries

Payroll costs for the year comprise of the following:

	2023 (€)	2022 (€)
Honoraria	162,859	159,639
Salaries and social security contributions	6,133,435	5,374,091
Other board salaries	39,875	49,910
Total	6,336,169	5,583,640

b. Average Number of Employees

The average number of persons employed by the Authority during the year was as follows:

	2023 (No.)	2022 (No.)
Members of the board	14	13
Other board members	36	34
Employees	200	203
Total	250	250

6. Development Costs

	2023 (€)	2022 (€)
Other government entity's funded project (note i)	50,000	50,000
Ta' Cnus Project (note ii)	31,344	9,957
Total	81,344	59,957

(i) This project relates to the construction and finishing of a number of residential blocks located in various sites around Malta where such funding is to be financed from another government entity. As per agreement signed in 2021, the other government entity binds itself to the Housing Authority to finance the construction, finishing and completion of this housing project through an amount repayable after 65 years. Development costs are capitalised as part of property, plant and equipment (note 8.a.). Only the lease of the property sites payable to the other government entity is recognised in the Income and Expenditure Account.

(ii) These affordable housing projects are being developed through Social Management Projects Ltd.

7. Intangible Assets

Costs	Computer Software (€)
At 01 January 2023	908,072
Additions	40,668
Balance at 31 December 2023	948,740
Accumulated amortisation and impairment losses	(623,765)
At 01 January 2023	(116,432)
Amortisation charge for the year	(740,197)
Carrying Amount	
At 01 January 2023	285,307
At 31 December 2023	208,543

8. Property, Plant and Equipment

Costs	Building under Construction (€)	Freehold Building (€)	Office Furniture, Fittings and Equipment (€)	Motor Vehicles (€)	Total (€)
At 01 January 2023	5,104,394	1,941,294	1,657,801	215,443	8,918,932
Additions	2,938,802	-	158,741	124,492	3,222,035
Balance at 31 December 2023	8,043,196	1,941,294	1,816,542	339,935	12,140,967
<i>Accumulated Depreciation and Impairment Losses</i>					
At 01 January 2023	-	(1,237,577)	(1,358,745)	(215,443)	(2,811,765)
Depreciation charge	-	(99,537)	(111,715)	(24,899)	(236,151)
Tlett Adulti jew aktar jgħixu flimkien	-	(1,337,114)	(1,470,460)	(240,342)	(3,047,916)
<i>Carrying Amount</i>					
At 01 January 2023	5,104,394	703,717	299,056	-	6,107,167
At 31 December 2023	8,043,196	604,180	346,082	99,593	9,093,051

a. Buildings Under Construction

This relates to the construction and finishing of a number of residential blocks located in various sites around Malta where such funding is to be financed from another government entity. As per agreement signed in 2021, this government entity binds itself to the Housing Authority to finance the construction, finishing and completion of this housing project through an amount repayable after 65 years.

In addition to the above, buildings under construction also includes capital expenditure in relation to the project providing affordable accommodation to a self-financed project at the site of Tal-Patri, Block B & C, Fgura to attain the objective regarding 'Towards Sustainable Communities: Affordable Housing Initiative'.

9. Undeveloped Land

a. Auditor's Remuneration

This represents various parcels of land, the title of which was passed to the Authority by the Government of Malta by means of a Presidential Order and Deed of Donation. This land is carried at an architect's valuation.

	2023 (€)	2022 (€)
Balance as at 1 January	42,273,386	42,202,022
Additions	-	71,364
Balance as at 31 December	42,273,386	42,273,386

10. Interest in Property Acquired under Equity Sharing Schemes

This represents the assistance given by the Authority to first-time buyers who wished to purchase property from the private sector. This scheme was launched in February 2007 but was terminated in 2008.

In 2019, the Authority launched a new equity sharing scheme to aid persons over the age of 40 in becoming homeowners. As from 2023, persons over the age of 30 could also apply for this scheme.

	2023 (€)	2022 (€)
Balance as at 1 January	10,554,778	6,371,248
Additions	5,546,696	4,203,330
Redemptions	(123,445)	(19,800)
Balance as at 31 December	15,978,029	10,554,778

11. Land for Development

	2023 (€)	2022 (€)
Land transferred to third parties (note i)	20,114,370	23,476,576
Land transferred to a government entity (note ii)	17,857,044	17,857,044
	37,971,414	41,333,620
Developed land (note iii)	6,685,402	3,323,196
	44,656,816	44,656,816

(i) This represents various parcels of land transferred to a third party as per agreement signed with the Authority on 29 December 2017 whereby the latter has granted a temporary emphyteutical grant to the third party for a period of twenty-eight (28) years.

(ii) This represents various parcels of land transferred to a government entity as per agreement signed with the Authority on 5 July 2021 whereby the latter has transferred the parcels of land to the other government entity by title of temporary emphyteusis and in turn the government entity has agreed to lease back and grant possession of the property sites to the Authority to undertake a social housing project.

These properties were previously recorded as part of undeveloped land and inventory of housing projects for development and resale (see notes 9. and 13.).

(iii) This represents various parcels of land transferred to the third party whose construction works have been finalised and are currently being used for affordable housing purposes.

12. Loans and Receivables

	2023 (€)	2022 (€)
Loan receivable from other government entities	500,000	-
Total	500,000	-

The Authority has a non-interest bearing loan receivable from another government entity as at 31 December 2023. Repayment commences 5 years from the date of agreement after which it is repayable in monthly instalments of €4,200 over a period of 10 years. This amount was granted by the Authority to assist in covering the financial burdens related to the projects at Tal-Patri in Fgura and the rehabilitation of a property in Kirkop.

13. Inventory

a. Inventory of Housing Projects for Development and Resale

Inventory of housing projects for development and resale mainly represents land, units under construction, developed units awaiting finalisation of legal transfer to beneficiaries, developed units under the administration of the Department of Lands and developed units rented out to third parties.

	2023 (€)	2022 (€)
Land	135,459,725	134,778,092
Construction and development costs	67,781,693	68,363,116
Total	203,241,418	203,141,208

(i) During the year, the Government of Malta transferred to the Authority, by means of deeds of donations, various parcels of land and overlying buildings (consisting of various housing estates) amounting to €4,489,398 (2022: €4,214,477) and €1,035,830 (2022: €1,212,037) respectively. The cost of the aforementioned land and buildings was arrived at on the basis worked by the Estate Management Department.

(ii) The Authority purchased property during the year for which total value amounted to €10,902 (2022: €19,096).

b. Other Inventory

	2023 (€)	2022 (€)
Office consumables	54,762	41,047
Total	54,762	41,047

This comprises of office consumables such as toners, stationery and cleaning products used in the daily operations of the Authority.

14. Trade and Other Receivables
a. Non-Current Assets

	2023 (€)	2022 (€)
Amount receivable from beneficiaries relating to property sold	3,675,840	4,044,926
Total	3,675,840	4,044,926

b. Current Assets

	2023 (€)	2022 (€)
Amounts due from beneficiaries (note i)	586,464	786,200
Amounts due relating to rent, ground rent, common parts (note ii)	1,785,329	1,740,104
Accrued Income	1,033,969	2,055,161
Prepayments	3,780,972	2,518,232
Deposits on promise of sale scheme	2,022,796	1,087,350
Amounts receivable from related parties	880,792	530,373
Advance payments	3,051,183	2,423,491
Other receivables	325,951	369,206
Total	13,467,456	11,510,117

(i) Amounts due from beneficiaries are net of a provision for doubtful debts amounting to €155,074 as at 31 December 2023 (2022: €184,286).

(ii) As at 31 December 2023, the total amount of provision relating to ground rent, rent and common parts arrears amounted to €268,268 (2022: €252,762).

15. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents for the purpose of the cash flow statement are as follows:

	2023 (€)	2022 (€)
Cash in hand	191,848	2,030
Cash at bank	3,790,049	8,387,065
Total cash and cash equivalents in the statement of cash flows and statement of financial position	3,981,897	8,389,095

The cash in hand and cash at bank closing balances includes the following guarantees:

	2023 (€)	2022 (€)
Deposit in a Bank of Valletta Home Assist Loans Funds account for the Housing Authority Repayment Assistance Scheme	1,000,000	1,000,000
Deposit in an APS bank account for the Social loans: Home Acquisition and Contents Plan	600,000	600,000
Deposit in a Bank of Valletta account for the Scheme on 10% deposit for the purchase of property	250,000	250,000
Deposit in an APS bank account for the scheme on 10% deposit for the purchase of a property	250,000	250,000
Umbrella Performance Guarantee required by the Building and Construction Authority for the Avoidance of Damages to Third Party Properties	55,000	55,000
	2,155,000	2,155,000

In addition to the above, as at 31 December 2023, the Housing Authority has pledged the amount of €8,750 (2022: €8,750) in favour of a third party so that the latter could be given a bank loan from Bank of Valletta and eventually benefit from the Social Loan Scheme.

The Authority has an overdraft facility with a local banking institution at its disposal amounting to €4,658,750 (2022: €4,658,750) to be used to honour commitments on house building programs. The facility is subject to an effective interest rate of 2.75% (2022: 2.75%).

16. Trade and Other Receivables

a. Endowment Capital

The endowment capital represents the estimated market value of land transferred for no consideration to the Authority by the Government of Malta by means of a Presidential Order and Deed of Donation. It also includes various parcels of land and overlying buildings (consisting of various housing estates) passed on to the Authority by the Government of Malta during 2012 and 2014 until 2023 by means of a Presidential Order and a Deed of Donation (refer to notes 9., 11. and 13.a.).

	2023 (€)	2022 (€)
Balance at 01 January	296,214,117	290,716,239
Market value of properties transferred during the year	5,525,228	5,426,514
Market value of land transferred during the year	-	71,364
Balance at 31 December	301,739,345	296,214,117

b. Accumulated Fund

The accumulated fund represents accumulated losses carried forward.

17. Other Financial Liabilities

	2023 (€)	2022 (€)
Amount payable to other government entities	5,710,164	3,503,958
Total	5,710,164	3,503,958

The Authority has an amount payable to a government entity as at 31 December 2023 which bears an interest of 1% per annum and is repayable within 65 years from date of agreement. This amount was granted to the Authority for the specific purpose of enabling it to implement the Social Housing Project.

18. Deferred Income

Deferred income represents amounts received on the sale of the developed housing units pending finalisation of legal transfer to named beneficiaries and deposits on account of preliminary sale agreement.

	2023 (€)	2022 (€)
Deferred income	20,597,234	21,122,168
Total	20,597,234	21,122,168

19. Trade and Other Payables

	2023 (€)	2022 (€)
Trade payables	735,709	499,706
Amount payable to other government entities	8,23,599	488,853
Accruals	708,264	617,175
Advance deposits	293,620	292,580
Deferred income	421,003	424,981
Housing development fund	351,980	335,235
Other payables	425,559	468,809
Total	3,759,734	3,127,339

20. Contingent Liabilities

At balance sheet, the Authority had the following contingent liabilities:

a. Guarantees

Guarantees given on behalf of applicants in favour of:

	2023 (€)	2022 (€)
HSBC Bank Malta p.l.c	2,720,163	3,065,666
Bank of Valletta p.l.c.	3,886,333	4,161,684
APS Bank Limited	432,379	478,913
BNF Bank p.l.c.	126,000	126,000
Total	7,164,875	7,832,263

b. Litigation

The Authority has a number of pending litigations relating to compensation for requisition orders in previous years and to claims made by contractors on building projects. The outcome of such litigations cannot be determined and the amount of any possible liabilities cannot be quantified at this stage.

21. Commitments

At balance sheet date, the Authority had capital commitments authorised and contracted for in respect of housing projects, amounting to €10,566,816 (2022: €8,796,856).

As at 31 December 2023, the Authority had maximum commitments in respect of grants given on Housing Authority schemes amounting to €7,351,639 (2022: €7,786,174). The Authority also had commitments in respect of rent payable to landlords under 'Nikru Biex Nassistu', 'Skema Kiri' and 'Rehabilitation of Vacant Dwellings' amounting to €7,395,696 (2022: €6,885,561).

22. Comparative Figures

Certain comparative figures have been reclassified to conform with the current year's presentation for the purpose of fairer presentation.

Schedule of Administrative Expenses

	2023 (€)	2022 (€)
Advertising	262,247	365,133
Audit fee	5,310	5,310
Bank charges	38,986	41,739
Cleaning	27,954	26,199
Computer expenses	220,934	139,377
Legal and professional fees	1,806,912	1,474,279
Depreciation and amortisation	352,583	307,824
Electricity & water	31,809	44,369
Insurance	20,995	17,344
Repairs and maintenance	49,475	62,757
Staff welfare	105,874	78,435
Telecommunication	51,775	54,375
Transport	95,534	93,618
Training	9,643	5,914
Travel - overseas	8,184	2,247
Stationery and printing	208,646	209,283
Rent	297,783	277,581
Sundry material and services	42,238	54,745
Hospitality	55,944	17,257
Increase in provision for doubtful debts	(13,706)	(4,867)
Eviction and inspection expenses	72,423	17,152
Private residential leases unit	67,252	162,848
Pre-1995 rent unit	284,177	181,273
Total	4,102,972	3,634,192



Malta Housing Authority

22 Pietro Floriani II-Furjana,
FRN1060, Malta

Tel: +356 2299 1000
www.housingauthority.gov.mt