

**VENDIM**  
**Nr. 614, datë 7.7.2015**

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË PRIVATIZIMIT TË BANESAVE DHE OBJEKTEVE TË KTHYERA NË FOND BANESE, ME VENDIME TË ORGANEVE TË QEVERISJES VENDORE, NË PRONËSI TË NJËSIVE TË QEVERISJES VENDORE DHE TË SHTETIT, KU JANË SISTEMUAR ME STREHIM BANORË TË PAJISUR ME AUTORIZIM NGA ORGANET KOMPETENTE<sup>1</sup>**

*(Ndryshuar me VKM nr.343, datë 19.4.2017)*

*(I përditësuar)*

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 4, të nenit 39/1, të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004, "Për programet sociale të strehimit", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

**VENDOSI:**

1. Përcaktimin e procedurave që duhen ndjekur për privatizimin e banesave dhe objekteve të kthyer në fond banese me vendime të organeve të qeverisjes vendore, në pronësi të njësive të qeverisjes vendore dhe të shtetit, për banorët, këtej e tutje "subjekti", që janë sistemuar me strehim, në bazë të autorizimeve përkatëse, të lëshuara nga organet kompetente.

2. Njësitë e qeverisjes vendore, për organizimin e punës, të ngrenë strukturën përgjegjëse për shqyrtimin e kërkesave dhe dokumentacionin e depozituar pranë tyre për fillimin e procedurës së privatizimit dhe të përgatitin vendimet për privatizim.

*2/1. Brenda 1 (një) viti, nga miratimi i këtij vendimi, bashkia njofton qytetarët me mjete të njoftimit publik, ku përfshihen afishimi i njoftimit në mjediset e bashkisë, në vende publike ose botimi i njoftimit në gazetën e pushtetit vendor, njoftimi me postë, postë e thjeshtë ose e porositur, dorëzimi personalisht i njoftimit, nëpërmjet të tretit apo postës, për të paraqitur kërkesat e tyre për privatizimin e banesave, objekteve të kthyer në fond banese dhe për procedurat që duhet të ndjekin.*

3. Procedura e privatizimit fillon mbi bazën e kërkesës së:

a) subjektit të pajisur me autorizim nga organet kompetente ose, në rast vdekjeje, të trashëgimtarëve të tij; ose

b) të çdo personi të autorizuar me prokurë nga subjekti i përcaktuar në shkronjën "a", më sipër.

4. Kërkesa duhet t'i dërgohet me rrugë postare (letër rekomande), *brenda 1 (një) viti nga njoftimi publik i bashkisë*, njësisë së qeverisjes vendore, në territorin administrativ të së cilës ndodhet banesa. Kërkesa duhet të përmbajë të dhënat, si më poshtë vijon:

a) njësinë e qeverisjes vendore, të cilës i drejtohet;

b) të dhënat personale të subjektit kërkues, sipas shkronjës "a", të pikës 3, të këtij vendimi;

c) të dhënat në lidhje me banesën ose objektin e kthyer në fond banese, për të cilin kërkohet privatizimi;

ç) datën e kërkesës dhe nënshkrimin e kërkuesit.

5. Kërkesa e depozituar pranë njësisë së qeverisjes vendore duhet të shoqërohet me dokumentacionin e mëposhtëm:

a) autorizimin për strehim, të lëshuar nga organet kompetente;

b) certifikatën e gjendjes familjare të 3 (tre) muajve të fundit;

c) dokumentin e identifikimit të kërkuesit (kartë identiteti dhe/ose pasaportë biometrike).

6. Pas dorëzimit të kërkesës dhe të dokumentacionit, të përcaktuara në pikat 4 e 5, të këtij vendimi, njësia e qeverisjes vendore fillon shqyrtimin e tyre.

7. Për prona që nuk janë në pronësi të njësive të qeverisjes vendore i kërkohet organit shtetëror, që ka pronësinë mbi to, kalimi i së drejtës së pronësisë së pronës, me qëllim privatizimin.

*7/1. Pas kalimit të së drejtës së pronësisë në favor të njësive të qeverisjes vendore, kejo e fundit nis procedurat për regjistrimin e pronës në emër të saj, sipas afateve të përcaktuara në ligjin nr.33, datë 21.3.2012, "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", të ndryshuar. Pas regjistrimit në zyren vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, bashkia bën njoftimin me mjete publike për fillimin e procedurës së privatizimit.*

8. Pas marrjes së autorizimit nga organi shtetëror, njësia e qeverisjes vendore vazhdon shqyrtimin e dosjes

<sup>1</sup> VKM nr.614, datë 7.7.2015 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.122/2015, 16 korrik.  
VKM nr.343, datë 19.4.2017 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.89/2017, 26 prill.

dhe vendos për:

- a) pranimin e kërkesës;
- b) refuzimin e kërkesës;
- c) kthimin e kërkesës për plotësimin e mangësive në dokumentacion.

9. Plotësimi i mangësive nga subjekti bëhet brenda 15 ditëve, nga data e marrjes së njoftimit nga njësia e qeverisjes vendore. Mosplotësimi i mangësive, brenda afatit të përcaktuar më sipër, sjell refuzimin e kërkesës.

10. Subjekti, i cili nuk depoziton kërkesën dhe dokumentacionin e përcaktuar në pikat 4 e 5, të këtij vendimi, apo nuk lidh kontratën e privatizimit brenda afateve të përcaktuara në *pikat 4 e 15*, të këtij vendimi, humbet të drejtën për të kërkuar privatizimin e banesës në të cilën është strehuar.

11. Për çdo banesë dhe objekt të kthyer në fond banese, për të cilën kërkohet privatizimi, njësia e qeverisjes vendore kryen llogaritjet sipas formularit nr. 2, bazuar në të dhënat e përgjithshme të formularit nr. 1, bashkëlidhur këtij vendimi. Vlera totale e privatizimit të banesës llogaritet sipas kësaj formule:

$$V_p = V_b + V_t + V_{sh}$$

$V_b$  - vlera e njësisë së banimit;

$V_t$  - vlera e truallit të vlerësuar;

$V_{sh}$  - vlera e shpenzimeve hipotekare që kryen njësia e qeverisjes vendore për regjistrimin, në zyrën vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZVRPP), të njësisë së banimit/banesës.

$V_b = S_{nj} \times Kn$ , ku:

$S_{nj}$  – sipërfaqja e njësisë së banimit;

$Kn = V_n/S_{tot}$  – kostoja lekë/m<sup>2</sup> e ndërtesës;

$V_n = S_{tot} \times (K - V_a)$  – vlera e ndërtimit të gjithë ndërtesës;

$S_{tot}$  – sipërfaqja totale e ndërtimit;

$K$  – kostoja mesatare e ndërtimit e Entit Kombëtar të Banesave, që miratohet çdo vit me vendim të Këshillit të Ministrave, bazuar në shkronjën “dh”, të nenit 34/1, të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004, “Për programet sociale të strehimit”, të ndryshuar.

$V_a = N_v \times (S_{nj} \times K) \times K_o$  – vlera e amortizimit, ku:

$N_v$  – numri i viteve të ndërtimit të ndërtesës;

$K_o$  – koeficienti i amortizimit, që përcaktohet sipas vendimit nr. 401, datë 23.10.1989, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e normave të reja të amortizimit të mallrave e të pajisjeve dhe të mjeteve të transportit”.

$S_{nj}$  – sipërfaqja e njësisë së banimit;

$V_t = S_{nj} \times K_t \times C_t$ ,

$S_{nj}$  – sipërfaqja e njësisë së banimit;

$K_t = S_{tottr}/S_{totn}$  – koeficienti i llogaritjes së sipërfaqes së truallit, ku:

$S_{tottr}$  – sipërfaqja nën objekt + sipërfaqen e krijuar nga 1ml (trotuar) gjerësi dhe gjatësi sa perimetri rreth objektit;

$S_{totn}$  – sipërfaqja totale e ndërtimit;

$C_t$  – vlera e truallit, e llogaritur duke iu referuar çmimit të shitjes së trojeve, të përcaktuar në vendimin nr. 514, datë 30.7.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e vlerës së pronës për secilin qark të Republikës së Shqipërisë”, të miratuar çdo vit.

Ndërsa përcaktimi i kriterëve të shitjes së truallit do të bëhet duke iu referuar vendimit nr. 456, datë 16.4.2008, të Këshillit të Ministrave, “Për procedurat e vlerësimit dhe të shitjes si dhe kriteret e përcaktimit të shitjes së truallit familjeve që përfitojnë banesa me kosto të ulët”. Për përllogaritjen e vlerës së truallit, sipërfaqja e truallit që privatizohet të mos jetë më e madhe se sipërfaqja e zënë nga ndërtimi plus 1 m trotuar.

*11/1. Në rastet kur banesës apo objektit që kthehet në fond banese nuk mund t'i përcaktohet data e ndërtimit, për shkak të mungesës së dokumentacionit, koeficienti i amortizimit të llogaritet me datën e lëshimit të autorizimit të dhënë familjes për strehim në këtë banesë apo objekt.*

12. Kërkesa nënshkruhet edhe nga njësia e qeverisjes vendore dhe mbahet në 3 (tri) kopje identike, prej të cilave:

- një kopje i dorëzohet kërkuarit;
- një kopje kalon me dokumentacionin në zyrën vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
- një kopje vendoset në dosjen e njësisë së qeverisjes vendore.

13. Për çdo ankim, në lidhje me përllogaritjet e kryera në formularët e përcaktuar në këtë vendim, subjekti ka të drejtë t'i drejtohet, me shkrim, njësisë së qeverisjes vendore. Njësia e qeverisjes vendore ka detyrimin t'i kthejë përgjigje, me shkrim, ankuesit, brenda afateve ligjore, sipas përcaktimeve të Kodit të

Procedurave Administrative.

14. Njësiti e qeverisjes vendore, brenda 1 (një) muaji, nga dorëzimi i dokumentacionit nga qytetarët, shqyrton dosjen e privatizimit dhe vendos pranimin ose refuzimin e saj.

15. Me marrjen e vendimit për pranimin e dosjes për privatizim, subjekti përfitues ka detyrimin të lidhë kontratën e privatizimit me njësinë e qeverisjes vendore, brenda 1 (një) viti nga data e marrjes së këtij vendimi.

16. Njësia e qeverisjes vendore dhe përfituesi lidhin kontratën e privatizimit, në të cilën përcaktohen:

- a) palët nënshkruese të kontratës;
- b) vlera e tarifës, që i takon të paguajë përfituesi, e llogaritur sipas pikës 11, të këtij vendimi;
- c) mënyra e shlyerjes së vlerës së tarifës;
- ç) mënyra e arkëtimit të vlerës së tarifës;
- d) të drejtat e detyrimit e palëve dhe sanksionet përkatëse.

17. Kontrata e privatizimit nënshkruhet nga njësia e qeverisjes vendore, në cilësinë e palës që kryen privatizimin, dhe subjekti/subjektet përfituese, sipas nenit 3, të këtij vendimi. Nëse subjektet, sipas shkronjave "a" dhe "b", të pikës 3, të këtij vendimi nuk paraqiten të lidhin kontratën e privatizimit brenda 2 vjetëve nga regjistrimi i pronës në emër të bashkisë, atëherë banesa mbetet në pronësi të bashkisë, për t'u përdorur për banesë sociale me qira sociale.

18. Vlera totale e privatizimit, e përlllogaritur sipas pikës 12, të këtij vendimi, shlyhet nga subjekti përfitues dhe trashëgimtarët e tij, në mënyrë të menjëhershme ose me këste mujore të barabarta, me afat likuidimi deri në 25 vjet, me 2% interes në vit. Lidhur me formën e pagesës së vlerës së kontratës, pagesë e plotë apo me këste mujore, kjo caktohet rast pas rasti, nga njësia e qeverisjes vendore. Në rastin e shlyerjes me këste mujore, kalimi i pronësisë bëhet pas shlyerjes së kështit të fundit, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

19. Struktura përgjegjëse për ndjekjen dhe zbatimin e kontratës së privatizimit lëshon vërtetimin përkatës, në favor të subjektit përfitues, në përfundim të përmbushjes së detyrimeve kontraktore.

20. Kontrata e privatizimit bëhet me akt noterial dhe mbahet në 4 (katër) kopje identike, prej të cilave:

- një kopje e mban noteri;
- një kopje i jepet subjektit përfitues;
- një kopje, së bashku me dokumentacionin, i dërgohet zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
- një kopje arkivohet në dosjen e njësisë së qeverisjes vendore.

Shpenzimet noteriale, për lidhjen e kontratës, janë në ngarkim të subjektit që ka aplikuar për privatizimin e banesës.

21. Struktura përgjegjëse për privatizim, e caktuar nga organet e njësisë së qeverisjes vendore, përgatit dosjen e privatizimit, e cila përmban:

- a) kontratën e privatizimit të banesës, të lidhur mes palëve, sipas përcaktimeve të pikave 13 e 14, të këtij vendimi;
- b) formularin nr. 1, "Për llogaritjen e treguesve të shitjes së banesës";
- c) formularin nr. 2, "Për llogaritjen e çmimit të banesës që privatizohet";
- ç) planimetrinë e banesës;
- d) planvendosjen e objektit;
- dh) planin e rievimit të objektit;
- e) dokumentacionin e përcaktuar në pikën 5, të këtij vendimi, së bashku me kërkesën për aplikim.

22. Një kopje e dosjes së privatizimit i dërgohet për regjistrim, nga struktura përgjegjëse e njësisë së qeverisjes vendore, zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Për kontratat e privatizimit me këste mujore, të lidhura sipas pikës 18, të këtij vendimi, njësia e qeverisjes vendore lidh me subjektin/subjektet përfituese kontratë shitjeje me rezervë të pronës, deri në shlyerjen e plotë të vlerës së privatizimit dhe shpenzimeve përkatëse.

23. Shumat e arkëtuara nga privatizimi i banesave apo objekteve të kthyer në fond banese të depozitohen në buxhetin e njësisë së qeverisjes vendore që kryen procedurat e privatizimit. Fondet e përfituara nga privatizimi janë fonde të kushtëzuara dhe përdoren nga njësia e qeverisjes vendore për qëllime të strehimit social.

23/1. Nëse subjektet përfituese nuk respektojnë afatet e përcaktuara në pikat 4 e 15, për paraqitjen e kërkesës për privatizim dhe lidhjen e kontratës së privatizimit me bashkinë, banesa ose objekti i kthyer në fond banese kalon në banesë sociale me qira, me vendim të këshillit bashkiake. Bashkia duhet të lidhë kontratat e qirasë me qytetarët, banorë në këto objekte.

Nëse familja nuk pranon të qëndrojë më gjatë, në cilësinë e qiramarrësit, në banesë sociale, atëherë bashkia ndjek procedurat e përcaktuara për programin e banesave sociale me qira, për qëllime të strehimit social për familjet në nevojë.

*23/2. Për përcaktimin e masës së qirasë, bashkia vepron sikurse për përcaktimin e qirasë në banesat sociale me qira, sipas pikës 3, të nenit 11, të ligjit nr.9232, datë 13.5.2004, "Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane", të ndryshuar. Kontratat e qirave rinovohen çdo vit pranë bashkive përkatëse.*

24. Ngarkohen organet e qeverisjes vendore dhe zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**KRYEMINISTRI**  
**Edi Rama**

FORMULARI NR. 1

NJËSIA E QEVERISJES VENDORE Bashki /Komunë \_\_\_\_\_  
LLOGARITJA E TREGUESVE TË SHITJES SË NJËSISË SË BANIMIT/BANESAVE INDIVIDUALE  
BANESËS

ADRESA  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

I. SIPËRFAQJA TOTALE E NDËRTIMIT (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_

II. VLERA E NDËRTIMIT TË NDËRTESESË (në lekë)

a) Sipërfaqja totale e ndërtimit (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_

b) Kosto e ndërtimit lek/m<sup>2</sup> të EKB-së  
në fuqi në momentin e kryerjes së vlerësimit

c) Vlera e amortizimit \_\_\_\_\_

**SHUMA I (a x b-c)**  
\_\_\_\_\_

III. KOSTO E NDËRTESESË (lekë /m<sup>2</sup>)

a) Vlera e ndërtimit të ndërtesës (SHUMA I)

b) Sipërfaqja totale e ndërtimit (pa sip. totale të bashkëpronësisë) \_\_\_\_\_

**SHUMA II ( a/b)**  
\_\_\_\_\_

IV. LLOGARITJA E KOEFICIENTIT TË SIPËRFAQES SË TRUALLIT

a) Sipërfaqja totale e truallit në bashkëpronësi \_\_\_\_\_

b) Sipërfaqja totale e ndërtimit të banesës në m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

**SHUMA III (a/b)**  
\_\_\_\_\_

Data e llogaritjes \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**u krye nga:**

**Llogaritja**

1) \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_

FORMULARI NR. 2

NJËSIA E QEVERISJES VENDORE Bashki /Komunë \_\_\_\_\_

LLOGARITJA E ÇMIMIT TË NJËSISË SË BANIMIT/BANESËS NR. \_\_\_\_\_

BANESA  
\_\_\_\_\_

BLERËSI

---

I. VLERA NJËSISË SË BANIMIT/ BANESËS

- a) Kosto lek/ m<sup>2</sup> sip. ndërtimi i njësisë së banimit/banesës \_\_\_\_\_  
b) Sipërfaqja e ndërtimi e njësisë së banimi/banesës m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

**SHUMA I (1a x 1b) lekë**

---

II. VLERA E TRUALLIT

- a) Koeficienti i llogaritjes së sipërfaqes së truallit \_\_\_\_\_  
b) Sipërfaqja e ndërtimit të njësisë së banimit/banesës (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_  
c) Çmimi i truallit lekë për m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

**SHUMA II (2a x 2b x 2c) lekë**

---

III. VLERA PËRGJITHSHME E NJËSISË SË BANIMIT/BANESËS

- a) Vlera e njësisë së banimit/banesës (SHUMA I) \_\_\_\_\_

- b) Vlera e truallit (SHUMA II) \_\_\_\_\_

- c) Vlera e shpenzimeve të përgjithshme për regjistrimin në ZRPP \_\_\_\_\_

**SHUMA III (3a + 3b + 3c) lekë**

---

Data e llogaritjes \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Llogaritja u krye nga:**

- 1) \_\_\_\_\_  
2) \_\_\_\_\_  
3) \_\_\_\_\_