

LIGJ
Nr.7652, datë 23.12.1992

PËR PRIVATIZIMIN E BANESAVE SHTETËRORE

Në mbështetje të nenit 16 të ligjit nr.7491, datë 29.4.1991 "Për dispozitat kryesore kushtetuese", me propozim të Këshillit të Ministrave,

KUVENDI POPULLOR
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

V E N D O S I:

Neni 1

Ky ligj ka si qëllim të realizojë privatizimin e banesave shtetërore, të krijojë tregun e lirë të banesave private dhe të përmirësojë përdorimin, mirëmbajtjen dhe administrimin e banesave, duke u dhënë të drejtën qiramarrësve të banesave shtetërore të bëhen pronarë të tyre. Pronarët do të kenë të drejtë ta tjetërsojnë, ta lëshojnë me qira dhe ta hipotekojnë banesën e tyre.

Neni 2

Asnjë person nuk detyrohet të kalojë nga qiramarrës në pronr i banesës. Ata që do të vazhdojnë të jenë në pozitën e qiramarrësit, do të përballojnë një rritje tarifash të qirave të banesave, në ato vlera që mbulojnë koston e plotë të administrimit dhe mirëmbajtjes së banesave.

Neni 3

Banesat që përbëhen nga dy dhoma e një kuzhinë, të ndërtuara deri në datën 31 dhjetor 1965, dhe banesat që përbëhen nga një dhomë e një kuzhinë, të ndërtuara deri në datën 31 dhjetor 1970, kalojnë falas në pronësi të qiramarrësve. Bëjnë përjashtim nga ky rregull banesat e kategorisë së parë, sipas kriterëve të caktuar nga Këshilli i Ministrave.

Banesat që nuk përfshihen në paragrafin e parë të këtij neni, kalojnë në pronësi të qiramarrësve, në bazë të tarifave të caktuara nga Këshilli i Ministrave.

Neni 4

Duke u bazuar në ndarjen e vlerës së përgjithshme të fondit të banesave shtetërore, Këshilli i Ministrave përcakton tarifat në bazë të këtyre kriterëve:

- a) madhësia e banesës;
- b) vlera e banesës në kohën e ndërtimit;
- c) vjetërsia e banesës;
- d) vendndodhja e banesës;
- e) përbërja familjare.

Neni 5

Me hyrjen në fuqi të këtij ligji qiramarrësit e banesave shtetërore mund të kërkojnë pranë ndërmarrjeve administruese të banesave kryerjen e veprimeve për njohjen e pronësisë. Pronësia mbi banesën fitohet me kryerjen e veprimeve përkatëse, shlyerjen e vlerës së plotë të tarifës dhe regjistrimin e aktit të pronësisë në zyrat e hipotekës.

Banesat shtetërore që janë objekt konflikti gjyqësor ose që janë në procesin e rishpërndarjes së tyre, për shkak të sipërfaqeve të tepërta të banimit, nuk privatizohen derisa vendimi i organeve kompetente të marrë formë të prerë.

Neni 6

Shlyerja e tarifës mund të bëhet në mënyrë të njehershme ose me këste. Kësti caktohet në marrëveshje midis palëve, por nuk mund të jetë më i vogël se 200 lekë në muaj, e indeksuar me nivelin e pagave. Kur shuma shlyhet nga qiramarrësi në mënyrë të njehershme, vlefëta e saj ulet në masën 20 për qind; kur kësti i parë përbën 50 për qind të shumës, ajo ulet në masën 10 për qind të saj, dhe kur kësti i parë përbën 25 për qind të shumës, ajo ulet në masën 5 për qind të saj.

Neni 7

Banesat, me të cilat qiramarrësi ose pjesëtar të tjerë të familjes së tij që banojnë me të, kanë statusin e ish-të burgosurit, të internuarit dhe të dëbuarit politik, si dhe të invalidit të luftës, kalojnë në pronësi të tyre falas.

Subjektet e përmendura në paragrafin e mësipërm, kur janë të pastrehë dhe do të sistemohen në banesa shtetërore, brenda normativave të strehimit, do t'i marrin ato falas.

Neni 8

Banesat që janë vlerësuar "rrezik shembje" nga komisione të posaçme, në bazë të dokumenteve ekzistuese deri në datën e miratimit të këtij ligji, kalojnë falas në pronësi të qiramarrësve të tyre.

Për meremetimin e këtyre banesave, pronarët kanë të drejtë të marrin kredi sipas mënyrës së parashikuar në nenin 16.

Neni 9

Banesat që privatizohen, do të regjistrohen në emër të qiramarrësit dhe anëtarëve të tjerë madhorë të familjes së tij.

Banesa që përdoret nga disa qiramarrës, kalon në pronësi të çdo qiramarrësi, në bazë të pagesës që ka në kontratën e qirasë.

Kur qiramarrësit bien dakort midis tyre, banesa mund të kalojë tërësisht në pronësi të njërit qiramarrës.

Neni 10

Trualli që zë ndërtesa e banimit vlerësohet si zë i veçantë dhe kalon në bashkëpronësi të pronarëve të banesës.

Trojet ish-pronë private do të rregullohen me ligj të veçantë.

Kur privatizohet një banesë e veçantë e rrethuar me oborr, i cili është përdorur e mirëmbajtur në mënyrë të përhershme nga qiramarrësit, oborri kalon në bashkëpronësi të tyre.

Për efekt të llogaritjes së vlerës së këtyre trojeve, të zbatohen kriteret e vendosura nga Këshilli i Ministrave në vitin 1992.

Neni 11

Banesa ku është krijuar një sipërfaqe e tepërt banimi dhe që përbën dhomë të veçantë, kalon në pronësi të qiramarrësit, duke zbatuar tarifën shtesë prej 2000-4000 lekë për m² për dhomën e tepërt sipas kategorisë dhe vendndodhjes së banesës. Kjo tarifë zbatohet edhe kur qiramarrësit i kalon pronësia mbi banesën falas, me përjashtim të qiramarrësve të parashikuar në nenin 8.

Kur sipërfaqja e tepërt e banimit përbën më shumë se një dhomë të veçantë, banesa nuk mund të kalojë në pronësi të qiramarrësit.

Neni 12

Qiramarrësit që banojnë në banesa shtetërore dhe që kanë sipërfaqe banimi mbi normat e

strehimit dhe që përbën dhomë të veçantë, përveç qirasë së banesës, do të paguajnë shtesë mujore në masën 10 fish të qirasë së banesës për dhomën e parë të tepërt dhe 25 fish të qirasë së banesës për çdo dhomë tjetër të tepërt. Zbatimi i këtyre tarifave të fillojë tre muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, në rast se qiramarrësi nuk ka bërë kërkesë me shkrim për këmbimin e banesës.

Neni 13

Qiramarrësi që ka dhoma të tepërta, ka të drejtë që, nëpërmjet organit kompetent shtetëror, të bëjë këmbimin e apartamentit, në mënyrë, që t'u përgjigjet normave ekzistuese të strehimit.

Neni 14

Me propozimin e këshillave të rretheve, bashkive dhe komunave, Këshilli i Ministrave, nga fondi i përgjithshëm i banesave, cakton banesat e veçanta, të cilat nuk mund të privatizohen.

Neni 15

Pjesa e mbetur e kredive të dhëna për meremetimin e banesës private, kreditë deri 20000 lekë, të marra nga qytetarët deri në datën 30.06.1991 për përmirësimin e kushteve të banimit, falen deri në masën 15000 lekë, duke u shlyer nga buxheti i shtetit, nëpërmjet Entit Kombëtar të Banesave.

Neni 16

Qytetarët që konsiderohen të pastrehë, në bazë të dispozitave të nxjerra nga Këshilli i Ministrave, kanë të drejtë që për zgjidhjen e problemit të strehimit të tyre të marrin kredi nga institucionet e caktuara për këtë qëllim.

Pjesa e interesit të kredisë për ndërtimin ose blerjen e këtyre banesave do të përballohet nga buxheti i shtetit, nëpërmjet Entit Kombëtar të Banesave.

Qytetarët që konsiderohen të pastrehë dhe që nuk duan të marrin kredi, do të marrin nga 10000 lekë për frymë të depozituar pranë Entit Kombëtar të Banesave dhe të destinuara për ndërtim, blerje dhe meremetim banesash.

Qytetarët që janë pronarë të banesave private nën normat e strehimit, do të marrin 2600 lekë për frymë, me kushtet e paragrafit të mësipërm.

Pronarët e banesave private, që kanë proporcionalisht me nurmin e pjesëtarëve të familjes sipërfaqe banimi më pak se qiramarrësit e tyre, kanë të drejtë të bëjnë këmbime ose rregullime të mundshme që do t'i bëjnë të dy palët proporcionalisht të barabartë në sipërfaqe banimi.

Neni 17

Qytetarët e pasistemuar me strehim, të cilëve u është shembur banesa për efekt të zbatimit të planit rregullues dhe kanë aktmarrëveshjet me organet e pushtetit lokal, përfitojnë banesë sipas rregullave të përcaktuara në paragrafin e dytë të nenit 3 të këtij ligji, pavarësisht nga koha e ndërtimit të tyre.

Neni 18

Qiramarrësit e banesave shtetërore që nuk dëshirojnë të privatizojnë banesat e tyre, si dhe ata që mbeten qiramarrës nga zbatimi i këtij ligji, do të vazhdojnë të paguajnë qira.

Mirëmbajtja e këtyre banesave do të bëhet nga ndërmarrjet administruese të banesave.

Neni 19

Tarifat e qirasë së banesave caktohen nga Këshilli i Ministrave çdo 6 muaj/1 vit, për banesat e përmendura në paragrafin e parë të nenit 18, për banesat pronë private dhe banesat shtetërore ish-pronë private, që janë dhënë me qira para hyrjes në fuqi të këtij ligji, tarifat e qirasë së të cilave liberalizohen

në dhjetor të vitit 1995. Tarifa e qirasë për qiramarrësit e pronarëve të banesës private, të cilët banojnë nën normativat e strehimit, liberalizohet më 31 dhjetor 1993.

Tarifat e qirasë për gjithë banesat e tjera caktohen nga personat fizikë e juridikë pronarë të tyre.

Neni 20

Për efekt të zbatimit të këtij ligji, të merret për bazë përbërja familjare dhe gjendja e strehimit që rezulton në regjistrat themeltarë të shtetasve në datën 1 dhjetor 1992.

Neni 21

Banesat shtetërore ish-pronë private nuk privatizohen në bazë të këtij ligji.

Neni 22

Marrëdhëniet e bashkëpronësisë midis pronarëve rregullohen me ligj të veçantë.

Neni 23

Me zbatimin e këtij ligji, në asnjë rast qytetari nuk mund të bëhet njëkohësisht pronar i dy banesave shtetërore.

Qytetarët që banojnë në banesa shtetërore brenda normativave të strehimit dhe që kanë ndërtuar ose po ndërtojnë banesa private nga viti 1990 e në vazhdim, nuk përfitojnë nga ky ligj.

Nga ky ligj nuk përfitojnë edhe fshtarët që kanë marrë leje banimi në qytet pas datës 31.7.1991 dhe që kanë përfituar nga ligji "Për tokën".

Qytetarëve që janë dërguar me shërbim jashtë shtetit dhe për 6 muaj nga koha e mbarimit të afatit të shërbimit nuk janë kthyer familjarisht në atdhe, u zgjidhet kontrata e qirasë.

Neni 24

Të ardhurat që përfitohen nga privatizimi i banesave, do të kalojnë në administrim të Entit Kombëtar të Banesave.

Neni 25

Shteti në të ardhmen do të marrë pjesë në zgjidhjen e problemit të strehimit të banorëve të qyteteve nëpërmjet institucioneve të specializuara që janë krijuar për këtë qëllim.

Mënyra e shpërndarjes së banesave të reja, të cilat do të dorëzohen mbas datës 1 janar 1993, të bëhet sipas kriterëve të caktuar nga Këshilli i Ministrave.

Banesa me qira do të përfitojnë vetëm ushtarakët aktivë të forcave të armatosura dhe ushtarakët e dalë në lirim nga reforma; kategoria e punonjësve, e ardhura për frymë e të cilëve është nën kufirin minimal të jetesës; qiramarrësit e banesave private, të cilët lirojnë banesën, si rezultat i kthimit të saj pronarit, si dhe ajo kategori qytetarësh që përcaktohet nga Këshilli i Ministrave.

Neni 26

Mënyra e privatizimit të banesave sipas dispozitave të parashikuara në këtë ligj ka fuqi deri më 31 dhjetor 1993.

Neni 27

Ngarkohet Këshilli i Ministrave të nxjerrë aktet përkatëse për zbatimin e këtij ligji, si dhe për trajtimin e banesave të papërfunduara në vitin 1992.

Neni 28

Të gjitha dispozitat ligjore e nënligjore, që bien në kundërshtim me këtë ligj, shfuqizohen.

Neni 29

Ky ligj hyn në fuqi 30 ditë pas shpalljes së tij.

Shpallur me dekretin nr.412, datë 23.12.1992, të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Sali Berisha.