

LIGJ
Nr.9416, datë 20.5.2005

**PËR PROCEDURAT E PRIVATIZIMIT TË BANESAVE TË NDËRTUARA OSE TË BLERA
ME FONDE SHTETËRORE NGA ENTI KOMBËTAR I BANESAVE**

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83 pika 1 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

Neni 1
Qëllimi

Ky ligj ka qëllim të përcaktojë procedurat dhe format e privatizimit të banesave të ndërtuara ose të blera me fonde të Buxhetit të Shtetit nga Enti Kombëtar i Banesave (më poshtë EKB) deri në vitin 2005.

Neni 2
Përkufizime

Në këtë ligj, termat e përdorur kanë këto kuptime:

1. “Privatizim” është procesi i kalimit të pronësisë nga Enti Kombëtar i Banesave te familja, sipas procedurave dhe formës së parashikuar në këtë ligj.
2. “Shumë falas” është shuma në të holla, që përfiton, si kontribut i shtetit, familja e pastrehë, sipas specifikimeve në këtë ligj.
3. “Familje që kanë zënë banesat e ndërtuara nga EKB-ja” janë familjet, që nuk janë miratuar me vendim të këshillit të bashkisë ose të komunës, për t’u strehuar në banesat e ndërtuara nga EKB-ja.
4. “Familje të pastreha” janë familjet, të cilat nuk kanë përfituar nga ligji nr.7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore” dhe janë miratuar me vendim të këshillit të bashkisë ose të komunës deri më 30 maj 1998.
5. “Familje të pastreha me statusin e qiramarrësit në ish-pronat private” janë familjet, sipas pikës 4, të cilat banojnë si qiramarrëse në banesa, pronësia e të cilave u është kthyer pronarëve, sipas ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave” dhe janë miratuar me vendim të këshillit të bashkisë ose të komunës brenda datës 31 dhjetor 1997.

Neni 3
Fusha e zbatimit

Ky ligj zbatohet për:

- a) familjet e pastreha, të strehuara në objektet e banimit, të ndërtuara ose të blera nga enti Kombëtar i Banesave;
- b) familjet e pastreha, që do të strehohen në objektet e prokuruar apo të blera nga tregu, me fondet e Buxhetit të Shtetit të vitit 2005;
- c) familjet, që nuk kanë statusin e të pastrehëve dhe kanë zënë banesat para hyrjes në fuqi të ligjit nr.9232, datë 13.5.2004 “Për programet sociale të strehimit të banorëve të zonave urbane”.

Neni 4
E drejta e përfitimit

1. Familjet e përcaktuara në pikat 1 e 2 të nenit 3 të këtij ligji, përfitojnë një kontribut falas nga shteti. Shuma e përfitimit falas të çdo familjeje të pastrehë, që nuk bën pjesë në kategorinë e qiramarrësit në ish-pronën private, llogaritet bazuar në moshën e familjes dhe në numrin e pjesëtarëve, sipas tabelës “A”, që i bashkëlidhet këtij ligji. Kjo shumë nuk mund të jetë më e madhe se 740 mijë

lekë.

2. Diferenca ndërmjet vlerës së banesës, të llogaritur nga Enti Kombëtar i Banesave dhe shumës falas, sipas pikës 1 të këtij neni, të shlyhet nga familjet me këste pranë Entit Kombëtar të Banesave për 25 vjet, me 3 për qind interes në vit.

3. Kur vlerat e tregut të lirë të banesave janë më të ulëta se kostoja e ndërtimit nga Enti Kombëtar i Banesave, shuma e përfitimit falas shumëzohet me koeficientin korrigjues “k”, i cili shpreh raportin ndërmjet vlerës së apartamentit tip në tregun e lirë me koston e ndërtimit nga Enti Kombëtar i Banesave, të shprehura në lek/m².

4. Për efekt të llogaritjes së shumës, që duhet të shlyejë familja, sipas pikës 2 të këtij neni, të përdoret norma e strehimit 9-11 m² sipërfaqe shfrytëzimi për frymë.

5. Familjet, të cilat kanë një pjesëtar me statusin e të verbrit, të grupit të parë, përfitojnë një sipërfaqe shtesë prej 14 m², që përbën një dhomë më vete, vlera e së cilës i shtohet shumës së përfitimit falas. Sipërfaqet e tepërta paguhet në mënyrë të menjëhershme ose me këste për 5 vjet, me interes 3 për qind në vit.

Neni 5

Privatizimi i banesave ku strehohen familjet e pastreha me statusin e qiramarrësit në ish-pronë private

1. Të gjitha familjet e pastreha, sipas pikave 1 e 2 të nenit 3 të këtij ligji, që kanë statusin e qiramarrësit në ish-pronë private, por që nuk kanë lidhur ende kontrata shitblerjeje me Entin Kombëtar të Banesave, të paguajnë, në mënyrë të menjëhershme ose me këste për 5 vjet dhe interes 3 për qind në vit, tarifën e privatizimit, sipas ligjit nr.7652, datë 23.12.1992, “Për privatizimin e banesave shtetërore”, të shumëzuara me indeksin e korrigjimit të çmimeve. Norma e strehimit për këtë kategori të jetë 4-6 m² sipërfaqe shfrytëzimi për person.

2. Kur nga llogaritjet rezultojnë sipërfaqe më të mëdha banimi se ato të përcaktuara në pikën 1 të këtij neni, diferenca shlyhet nga familja me pagesë të menjëhershme ose me këste për 5 vjet, me interes 3 për qind në vit.

3. Familjeve të pastreha, me statusin e qiramarrësit në ish-pronë private, që do të trajtohen gjatë vitit 2005 në qytetet, ku kostoja e ndërtimit nga EKB-ja është më e ulët se vlera e tregut të lirë dhe kur në këto qytete nuk investohet në banesa të reja, me miratimin e vetë familjes, nëpërmjet një deklarate, t’u shlyhet vlera e përfitimit me para në dorë. Mënyra e llogaritjes së shumës falas jepet në tabelën “A” (shembulli 5), që i bashkëlidhet këtij ligji.

Neni 6

Organi përgjegjës për miratimin e së drejtës së përfitimit falas

1. Për familjet, që kanë lidhur kontrata me EKB-në, por që nuk u është njohur e drejta e përfitimit, sipas neneve 4 e 5 të këtij ligji, këshilli i komunës ose i bashkisë, brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të miratojë të drejtën e përfitimit falas, pas verifikimit të dokumentacionit, që vërteton se çdo anëtar i familjes:

a) nuk ka përfituar nga ligji për tokën;

b) nuk ushtron veprimtari ekonomike dhe nuk është subjekt i taksës mbi vlerën e shtuar apo nuk zotëron kapital (para në qarkullim, tokë, mall, ndërtime etj.), me vlerë më të madhe se dyfishi i vlerës së banesës, ku është strehuar nga Enti Kombëtar i Banesave;

c) nuk ka në pronësi banesë, sipërfaqja e banimit të së cilës i korrespondon normës së strehimit prej 9 - 11 m² për frymë.

2. Enti Kombëtar i Banesave, për rastet e parashikuara në pikën 1 të këtij neni, kur shuma e paguar nga familja plus përfitimi falas rezulton e barabartë ose më e madhe se detyrimi i familjes ndaj tij, mbyll kontratën dhe bën kalimin e pronësisë së apartamentit në favor të familjes.

Neni 7

Privatizimi i banesave të familjeve, që kanë zënë apartamente të ndërtuara nga EKB-ja

1. Familjeve, që kanë zënë forcërisht apartamente të ndërtuara nga Enti Kombëtar i Banesave,

t'u lidhet kontrata e shitblerjes vetëm pasi këshillat e komunave dhe të bashkive të kenë miratuar listën e familjeve përfituese nga ky ligj.

2. Privatizimi i banesave në favor të këtyre familjeve të bëhet në mbështetje të vlerës së investimit për apartamentin e zënë nga familja, të llogaritur me koston mesatare të ndërtimit në çastin e lidhjes së kontratës me Entin Kombëtar të Banesave.

3. Për zonat, ku vlerat e tregut të banesave janë më të ulëta se kostoja e ndërtimit, privatizimi i banesës bëhet në bazë të vlerës së tregut të lirë.

4. Detyrimi i familjeve, sipas pikave 2 e 3 të këtij neni, të shlyhet për 10 vjet, me interes 3 për qind në vit. Këtyre familjeve nuk u zbritet shuma falas, nëse nuk gëzojnë statusin e të pastrehëve, sipas pikave 4 e 5 të nenit 2 të këtij ligji. Në rast se familja nuk pranon të lidhë kontratën me Entin Kombëtar të Banesave, sipas kushteve të këtij neni, i hiqet e drejta e përfitimit të pronësisë mbi banesën. Në këto raste i lidhet kontratë qiraje sociale.

Neni 8

Trajtimi i familjeve me të ardhura të ulëta, që nuk kanë lidhur kontratë me EKB-në

1. Objektet e banimit, ku janë sistemuar familje, sipas pikës 1 të nenit 3 të këtij ligji, të cilat nuk kanë lidhur ende kontrata shitblerjeje me Entin Kombëtar të Banesave, pasi nuk janë në gjendje ekonomike për të shlyer detyrimet ndaj Entit kalojnë në pronësi të organeve të qeverisjes vendore, për lidhjen e kontratës së qirasë sociale.

2. Procesi i evidentimit të këtyre rasteve dhe kalimi i pronësisë së këtyre objekteve fillojnë me hyrjen në fuqi të këtij ligji.

Neni 9

Trajtimi i familjeve të strehuara, që nuk shlyejnë detyrimet ndaj EKB-së

Familjeve, që kanë lidhur kontratë me Entin Kombëtar të Banesave, por nuk shlyejnë në mënyrë të rregullt detyrimet, t'u lihet një afat prej 1 viti për sistemimin e llogarive të prapambetura. Në rast se edhe pas një viti nga hyrja në fuqi e këtij ligji këto familje nuk shlyejnë në mënyrë të rregullt detyrimet mujore pranë Entit Kombëtar të Banesave, të veprohet sipas dispozitave të nenit 8 të këtij ligji.

Neni 10

Përfitimi falas i banesave

Privatizimi i banesave bëhet falas, kur familjet, sipas pikave 1 e 2 të nenit 3 të këtij ligji:

a) kanë aktmarrëveshje me organet e pushtetit vendor, për efekt të zbatimit të planeve rregulluese;

b) kanë statusin e ish-të përndjekurit politik;

c) njëri prej anëtarëve ka statusin e invalidit të Luftës Nacionalçlirimtare.

Neni 11

Privatizimi i banesave të filluara para vitit 1992 dhe të përfunduara nga EKB-ja me fonde të Buxhetit të Shtetit

Privatizimi i banesave të filluara para vitit 1992, të cilat kanë përfunduar me investime nga Buxheti i Shtetit, kur në to janë sistemuar familje me statusin e të pastrehut, bëhet në bazë të vlerës së objektit, pasi t'i zbritet vlera e punimeve të kryera para vitit 1992. Llogaritja e shumës falas bëhet e bazuar në koeficientin "k1", i cili shpreh raportin ndërmjet detyrimit të familjes ndaj EKB-së me koston e ndërtimit nga EKB-ja të apartamentit, sipas tabelës "A" (shembulli 3), që i bashkëlidhet këtij ligji.

Neni 12

Zbritja për pagesat e menjëhershme

1. Në të gjitha rastet, përfshi edhe ato të parashikuara në nenin 7 të këtij ligji, kur familja kërkon të bëjë pagesë të menjëhershme, i bëhet zbritje në masën 30 për qind të vlerës totale dhe të pjesës së mbetur pa shlyer.

2. Nuk bëhet zbritja për rastet:

- a) e pagesës së sipërfaqes shtesë, sipas pikës 4 të nenit 4 dhe pikës 2 të nenit 5 të këtij ligji;
- b) e pagesës së tarifës së privatizimit, sipas pikës 1 të nenit 5 të këtij ligji.

Neni 13

Llogaritja e shumës falas dhe e vlerës së banesës

1. Llogaritja e shumës falas, sipas tabelës “A”, bëhet mbështetur në certifikatën e gjendjes familjare të datës 1.12.1992.

2. Llogaritja e vlerës së banesës nga EKB-ja, për efekt të lidhjes së kontratës, bëhet në bazë të kostos mesatare të ndërtimit dhe të koeficientit “k”, sipas pikës 3 të nenit 4 të këtij ligji. Kostoja mesatare e ndërtimit dhe koeficienti “k” miratohen çdo vit me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

3. EKB-së do t’i njihen si shlyerje detyrimi ndaj Buxhetit të Shtetit diferencat ndërmjet vlerës së investimit, sipas pikës 2 të këtij neni dhe të ardhurave nga privatizimi, që do të rezultojnë në çastin e lidhjes ose të rilidhjes së kontratave, si rezultat:

- a) i zbritjes së shumës falas;
- b) i zbritjes së 30-përqindëshit për pagesa të menjëhershme;
- c) i kalimit të pronësisë së objektit organeve të qeverisjes vendore;
- ç) i përfitimit të banesës, sipas neneve 5 e 10 të këtij ligji.

Neni 14

Dispozita të fundit

1. Privatizimi i banesave, sipas këtij ligji, ka efekt deri më 31 dhjetor 2006. Të gjitha familjet e strehuara në objektet e banimit, sipas nenit 3 të këtij ligji, të cilat deri më 31 dhjetor 2006 rezultojnë pa kontratë me Entin Kombëtar të Banesave, në vijim do të trajtohen sipas ligjit nr.9232, datë 13.5.2004 “Për programet sociale të strehimit të banorëve të zonave urbane”.

2. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të miratojë çdo vit udhëzimin për koston mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banesave dhe koeficientin “k”, sipas propozimit të Ministrit të Rregullimit të Territorit dhe Turizmit.

3. Ngarkohet Ministri i Rregullimit të Territorit dhe Turizmit për nxjerrjen e udhëzimit, për procedurat e blerjes së banesave në treg nga Enti Kombëtar i Banesave.

Neni 15

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

Shpallur me dekreten nr.4622, datë 6.6.2005 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Alfred Moisiu

TABELA A

Nr. i pjesëtarëve të familjes	Shuma e viteve për gjithë pjesëtarët e familjes							
	Deri 20	20-40	40-60	60-100	100-150	150-200	Mbi 200	Koefic. “k2”
	1	2	3	4	5	6	7	8
	Llogaritja e shumës falas për çdo familje (në mijë lekë)							
1	130	230	330	430	-	-	-	25
2	150	250	350	450	550	600	-	10
3	180	280	380	480	580	630	680	6

4	210	310	410	510	610	660	710	6
5	240	340	440	540	640	690	740	6
6	270	370	470	570	670	720	770	6
>6	300	400	500	600	700	750	800	6

Shembull 1 (Pika 1 e nenit 4):

Familja e pastrehë, sipas certifikatës së gjendjes familjare të datës 1.12.1992 rezulton me 4 pjesëtarë dhe me moshë totale 83 vjet.

Horizontalisht, në tabelë operohet me numrin 4 pjesëtarë, ndërsa vertikalisht i korrespondon kolona 4 me kufij moshe 60-100 vjet. Për të gjetur shumën e përfitimit për moshën totale 83 vjet, bëhet interpolimi linear:

$$\text{Shuma reale e përfitimit (ShRP)} = 410\,000 + (83 - 60) \times \frac{(510 - 410)}{(100 - 60)}$$

$$\text{ShRP} = 410\,000 + 23 \times 5 = 467\,500 \text{ lekë.}$$

Shembulli 2 (Pika 1 e nenit 4):

Familja e pastrehë përbëhet nga 5 pjesëtarë me moshë totale 220 vjet.

Referuar shembullit 1, për të gjetur shumën reale të përfitimit për moshën 20 vjet (diferenca 220 – 200), zbatohet koeficienti $k_2 = 6\,000$ lekë (rreshti 5, kolona 8) dhe shtesa do të jetë:

$$20 \times 6\,000 = 120\,000 \text{ lekë}$$

ShRP duhet të plotësojë kushtin $690\,000 + 120\,000 \leq 740\,000$ lekë, ku në këtë rast kjo është shuma maksimale e përfitimit.

Shembull 3 (pika 3 e nenit 4):

Banesa ndodhet në qendër të banuar ku vlera e apartamentit është më vogël se kosto e ndërtimit nga EKB-ja. Në këtë rast përdoret koeficienti korrigjues:

Vlera e apartamentit tip në tregun e lirë

$$K = \text{-----}$$

Kostoja e ndërtimit nga EKB-ja

Ky koeficient shumëzon shumën e përfitimit të llogaritur sipas shembujve 1 e 2.

Shembull 4 (neni 11):

Banesa ka punime të kryera para vitit 1992.

- Shuma e përfitimit të familjes sipas shembullit 1 është 467 500 lekë.
- Kostoja e plotë e ndërtimit nga EKB-ja është 1 200 000 lekë (përfshirë edhe punimet para vitit 1992).

- Vlera e punimeve të falura (punimet para vitit 1992) është 800 000 lekë.

- Vlera e koeficientit korrigjues “ k_1 ” është:

Detyrimi i qytetarit ndaj EKB-së

$$K_1 = \text{-----}$$

Kostoja e ndërtimit nga EKB-ja

Ku, detyrimi i qytetarit ndaj EKB-së është diferenca ndërmjet kostonë së plotë dhe punimeve të falura, pra:

$$1\,200\,000 - 800\,000 = 400\,000 \text{ lekë}$$

$$400\,000$$

$$K_1 = \text{-----} = 0,33$$

$$1\,200\,000$$

$$\text{ShRP} = 0,33 \times 467\,500 = 155\,000 \text{ lekë}$$

Shembull 5 (pika 3 nenit 5):

Llogaritja e shumës së përfitimit falas për familjet qiramarrëse në ish-pronë private, në rastin kur vlerat e tregut të lirë të banesave janë më të larta se kostoja e ndërtimit nga EKB-ja, por në atë njësi vendore nuk investohet në banesa të reja

$$\text{ShRP} = (\text{S} \times \text{K}) - (\text{Tp} \times \text{I}) - \text{ShO};$$

Ku:

S – është sipërfaqja mesatare e shfrytëzimit të apartamentit që përfiton familja;

K – është kostoja e ndërtimit për sipërfaqe shfrytëzimi nga EKB-ja;

Tp – është tarifa e privatizimit;

I – është indeksi i ndryshimit të çmimeve në raport me mesataren e vitit 1993;

ShO – janë shpenzimet operacionale të Entit Kombëtar të Banesave.

Struktura e apartamentit	Sipërfaqja në m2 (S)	Tarifa e privatizimit në lekë (Tp)
1+1	43,1	20 000
2+1	57,4	30 000
3+1	66,1	40 000