

U D H Ë Z I M
Nr.3, datë 21.6.1993

PËR ZBATIMIN E LIGJIT “PËR KTHIMIN DHE KOMPENSIMIN E PRONAVE ISH-PRONARËVE”

Në zbatim te nenit 28 të ligjit nr. 7698, datë 15.4.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”, Këshilli i Ministrave

UDHËZON:

Në procesin e kthimit e të kompensimit të pronave ish-pronarëve të veprohet në bazë të përcaktimeve konkrete që parashikon ligji dhe zbërthimeve të mëposhtme:

1.Me troje të pazëna (troje të lira) dhe troje të zëna për efekt të ligjit kuptohen:

– Troje të zëna janë sipërfaqet, mbi të cilat janë të vendosura ndërtesa ose objekte të tjera ndërtimore me karakter të përhershëm publik, ekonomik ose të çdo natyre tjetër, kur ato janë të ndërtuara me leje të rregullta ndërtimi e sheshe të miratuara nga organi kompetent, sipas dispozitave në fuqi në momentin e dhënies së lejes së ndërtimit, brenda planeve rregulluese dhe në sipërfaqet e parashikuara në këto dokumente. Kur leja rezulton e parregullt, ajo quhet e pavlefshme dhe veprohet sipas paragrafit të tretë të kësaj pike.

- Në truallin e zënë përfshihet si sipërfaqja e truallit e zënë nga objekti kryesor, ashtu edhe sipërfaqet e tjera funksionale të parashikuara në dokumentacionin përkatës. Për shembull, në rastin e një fabrike, përfshihet sipërfaqja e zënë nga ndërtesat e fabrikës, sheshet teknologjike dhe objektet e tjera me karakter funksional të përcaktuara në planimetri. Në rastin e ndërtimit të një ose disa banesave, përfshihen si vetë godinat, ashtu edhe objektet dhe sipërfaqet e tjera funksionale, si rrugë, shesh midis pallateve, trotuare etj. të parashikuara në planin rregullues. Në rastin kur është ndërtuar një shtëpi private, përfshihet banesa dhe oborri i parashikuar në lejen e ndërtimit.

- Në rastet kur janë kryer ndërtime pa leje ndërtimi, sipërfaqja e zënë i kthehet ish pronarit. Ish-pronari ka të drejtën të kërkojë lirin e truallit nga personi fizik ose juridik që ka kryer ndërtime pa leje, duke iu adresuar edhe organeve kompetente për këtë qëllim.

- Në rastin kur është dhënë leja e ndërtimit të një objekti dhe ka filluar ndërtimi t themeleve në kuotën +0.0. Në të kundërt trualli i kthehet ish-pronarit, pasi ai t’i ketë paguar personit fizik a juridik vleftën e shpenzimeve të bëra për ndërtimin, në bazë të dokumentacionit të paraqitur. Marrëveshjet për përcaktimin e vleftës së shpenzimeve zgjidhen në rrugë gjyqësore.

Bëjnë përjashtim rastet e mëposhtme:

a) Kur është dhënë leja e ndërtimit dhe ka filluar ndërtimi për banesa shtetërore të financuara nga shteti trualli quhet i zënë, nëse në kohën e hyrjes në fuqi të ligjit nr.7698 ka përfunduar ndërtimi i katit të parë. Në të kundërt trualli i kthehet ish-pronarit mbasi ai t’i ketë paguar personit fizik ose juridik vleftën e shpenzimeve të bëra për ndërtimin, në baë të dokumentacionit të parqitur. Afati i pagesës është deri një vit nga data e marrjes së vendimit nga komisioni. Në se detyrimi nuk paguhet brenda këtij afati ish-pronari humbet të drejtën e kthimit të pronës, duke ruajtur të drejtën e kompensimit të saj me obligacione.

b) Kur ndërtohet një objekt për qëllime publike, trualli quhet i zënë, pavarësisht nga faza e punimeve.

c) Në rastin kur është dhënë leja për ndërtimin e një objekti me fonde shtetërore për qëllime publike dhe gjatë fzes së ndërtimit është ndërruar destinacioni i këtij objekti për qëllime ekonomike, trualli quhet i pazënë dhe i kthehet ish-pronarit. Për ndërtimet e kryera ish-pronari gëzon të drejtën e parablerjes së objektit ose të dhënies me qira të truallit mbi të cilin janë kryer këto ndërtime.

ç) Në rastin e ndërtimit të banesave individuale e të lokaleve të tregtisë e të shërbimit, nëse në kohën e hyrjes në fuqi të objektit, ndërtesa konsiderohet në procesin e ndërtimit, trualli quhet i zënë dhe zbatohen specifikimet e nenit 12 të ligjit 7698, date 15.4.1993. Në të kundërt trualli quhet i lire e i kthehet ish-pronarit mbasi ai t’i ketë paguar personit fizik ose juridik vleftën e shpenzimeve të bëra për ndërtimin në bazë të dokumentacionit të paraqitur. Afati i pagesës është deri një vit nga data e marrjes së vendimit nga komisioni. Nëse detyrimi nuk paguhet brenda këtij afati, ish-pronari humbet të drejtën e kthimit të pronës, duke ruajtur të drejtën e kompensimit të saj me obligacione.

- Kur është dhënë leje ndërtimi për një objekt të çdo lloji, por nuk ka filluar ndërtimi i tij, trualli quhet i lirë.

- Kur leja e ndërtimit është dhënë për një lloj banesash, trualli i zënë quhet vetëm ajo pjesë, në të cilën në momentin e paraqitjes së kërkesës kanë filluar punimet. Për shembull, nëse është miratuar ndërtimi i një blloku prej 8 banesash dhe puna ka filluar në 5 prej tyre, trualli i zënë është vetëm për ato 5 banesa, për të cilat ka filluar ndërtimi, kurse pjesa tjetër quhet truall i pazënë.

- Kur janë bërë ndërtime mbrojtëse në sipërfaqet e tokës, si vend strehimi etj., trualli i kthehet në pronësi ish-pronarit. Me kalimin në pronësi të truallit nuk prishet objekti. Rregullat për ruajtjen ose administrimin e objektit nëntokësor përcaktohen nga Ministria e Mbrojtjes, duke i lejuar pronarit të truallit të bëjë ndërtime mbi tokë.

- Në të gjitha rastete kur ish-pronarit i kthehet trualli i lirë, ai është i detyruar t'u nënshtrohet të gjitha rregullave të përcaktuara për zhvillimin urbanistik të zonës ku përfshihet truallidhe për përdorimin e tij është i detyruar të respektojë procedurat përkatëse për nferitime në përputhje me dispozitat në fuqi.

2. Në kuptim të nenit 6, ndërtesa e troje të shpronësuara e të zëna për nevoja publike quhen ato që në momentin e hyrjes në fuqi të ligjit nr.7698 janë të zëna për nevoja publike.

3. Për efekt të nenit 7 të zbatohen përcaktimet e mëposhtme

a) Më përdorimin e ndërtesave për qëllime publike kuptohet ushtrimi në to i veprimtarive joekonomike që mbulohen tërësisht nga buxheti i shtetit, si arsimi, kultura, shëndetësia, mbrojtja e administrata shtetërore. Në këto raste, kur kemi të bëjmë me ndërtesa të shtetëzuara, të konfiskuara ose të marra pa shpërblim nga shteti, ato i kthehen ish-pronarit, i cili lidh kontratë qiraje me entin publik që e ka atë në përdorim, duke mbajtur parasysh sa më poshtë:

- Në kontratën e qirasë, përveç kushteve të parashikuara në Kodin Civil, mund të vendosen edhe kushte të tjera specifike, për të cilat do të bien dakort palët, por pa rënë në kundërshtim me dispozitat që rregullojnë këtë kontratë.

- Kontrata e qirasë mund të jetë me afat ose pa afat, por në çdo rast jo më shumë se 3 vjet.

- Në qoftë se brenda 3 vjetëve nga momenti i lidhjes së kontratës ndërtesa ndryshon destinacionin nuk përdoret më për qëllime publike, i kalohet pronarit në bazë të paragrafit të parë të nenit 7 të ligjit "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve".

- Çmimi i qirasë që do të përfshihet në kontratë, përcaktohet sipas vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 282, datë 25.6.1992 "Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore që privatizohet dhe të nivelit të qirasë për objekte që u jepen në përdorim të tretëve".

- Për efekt qiraje përfshihet e gjithë sipërfaqja e ndërtimit e përbërë nga shuma e sipërfaqeve për çdo kat. Qiraja e truallit rreth ndërtesës që është pjesë funksionale e saj dhe që përfshihet në kontratën e qirasë, llogaritet sipas vendimit të Këshillit të Ministrave nr.305, datë 20.7.1992. Çmimi i qirasë konvertohet në lekë me kursin zyrtar të këmbimit në fillim të çdo muaji.

b) Në të gjitha rastet e tjera, kur ndërtesat pronë shtetërore nuk përdoren për qëllime publike, pra nuk përfshihen në pikën 3/a, siç është përdorimi i ndërtesave nga ndërmarrjet shtetërore, nga persona fizikë e juridikë privatë, ndërtesat u kthehen ish-pronarëve me kërkesën e tyre, brenda tre muajve nga momenti i regjistrimit në organet përkatëse (hipotekë, kadastër).

c) Kur ndërtesa është shpronësuar dhe ish-pronari është shpërblyer me vleftën e plotë në kohën e shpronësimit, ai fiton të drejtën e pronësisë mbi ndërtesat që nuk përdoren për qëllime publike, vetëm pasi të paguajë shpërblimin e marrë, të konvertuar me indeksin e rritjes së çmimeve. Afati i pagesës është deri në një vit nga data e marrjes së vendimit nga komisioni. Nëse detyrimi nuk paguhet brenda këtij afati, ish-pronari humbet të drejtën e kthimit të pronës, duke ruajtur atë të kompensimit të saj me obligacione.

4. Objekte që janë monumente kulture sipas përcaktimeve të bëra nga Ministria e Kulturës, Rinisë dhe Sporteve, edhe mbas kalimit të tyre në pronësi private, duhet t'i nënshtrohen dispozitave ligjore që rregullojnë ruajtjen dhe administrimin e tyre.

5. Në kuptim të nenit 8, trojet e shpronësuara dhe të lira, sipas përcaktimit të dhënë në pikën 1 të këtij udhëzimi, i kthehen pronarit edhe në rastet kur shpërblimi është bërë me vleftën e plotë.

- Ish-pronari fiton të drejtën e pronësisë mbas miratimit nga komisioni, pasi të ketë kthyer vleftën e shpërblimit, nëse këmi të bëjmë me shpronësim, të konvertuar me indeksin e rritjes së çmimeve dhe regjistrimit në organet përkatëse. Nëse një vit pas datës së miratimit ng komisioni ende nuk është paguar vlefta e plotë, ish-pronari humbet të drejtën e kthimit të truallit duke ruajtur atë të

kompensimit më obligacione.

6. Për efekt të nenit 9 rastet e ndryshme që mund të lindin, trajtohen si në pikën 3 për nenin 7.

7. Detyrimet financiare, të cilat i lindin shtetit ndaj personave të tretë, për zbatimin e neneve 10, 11 dhe 12 të këtij ligji, realizohen ndërmjet komisioneve të kthimit e të kompensimit të pronave dhe seksioneve të financës në rrethe e bashki.

8. Seksionet urbanistike në rrethe, deri në datën 30 korrik 1993, të dërgojnë pranë komisioneve për kthimin dhe kompensimin e pronave në rreth e bashki dokumentacionin përkatës, ku të evidencohen rastet e qytetarëve që përjashtohen nga neni 12 i ligjit.

9. Komisionet e rretheve dhe të bashkive, për kthimin e kompensimin e pronave caktojnë ekspertët për vlerësimin e ndryshimeve në strukturë, shtesa anësore ose shtesa kati të objekteve ish-pronë private, siç përcaktohet në nenin 13. këtu do të përfshihen inxhinierë, arkitektë dhe financierë. Ekspertët të paguhet nga komisioni në bazë të kontratës që lidhet me ta.

Për evidencimin e ndryshimeve të kryera do të merren për bazë projekti fillestar dhe, në mungesë të tij, dokumenti i pronësisë i marrë nga zyrat e hipotekës; dokumentet që vërtetojnë shpenzimet për kryerjen e ndryshimeve; shqyrtimi në vend nga ana e ekspertëve.

Vlerësimi i pronës do të bëhet sipas këtyre kritereve:

a) Në bazë të vleftës fillestare të ndërtimit të objektit nga ish-pronari dhe të vleftës së ndryshimeve të mëvonshme të kryera nga shteti ose pronari.

b) Normat e amortizimit do të merren ato që janë në fuqi. Për pjesën e ish-pronarit periudha e amortizimit llogaritet nga viti i ndërtimit deri në vitin e konfiskimit, shtetëzimit ose shpronësimit të saj. Për shtesat kjo periudhë llogaritet nga viti i ndërtimit deri në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

c) Vleftat fillestare rillogariten mbi bazën e çmimeve të manualit të preventivimit të viteve 1986-1990. Më pas do të bëhet konvertimi i tyre sipas indeksit të çmimeve.

ç) Vlefta e trullit llogaritet në bazë të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.305, datë 20.7.1992 "Për qiranë e trullit që u jepet në përdorim për ndërtime personave fizikë e juridikë vendas e të huaj, si dhe për çmimin e trullit që u shitet vendasve". Konvertimi në lekë bëhet me koeficientin $1 \text{ USD} = 105 \text{ lekë}$. Kjo vleftë i shtohet vleftës totale të objektit që është ndërtuar mbi këtë trull, sipas vlerësimit të mësipërm.

- Kur vlefta e ndryshimeve del deri në 20 për qind të vleftës së plotë të objektit (duke përfshirë edhe vleftën e trullit nën objekt), objekti i kthehet ish-pronarit pa kundërshtpërblim.

- Kur vlefta e ndryshimeve del 20-50 për qind, diferenca mbi 20 për qind paguhet nga ish-pronari. Vetëm pasi paguan këtë kundërvleftë, objekti i kalon atij në pronësi. Afati i pagimit të kundërvleftës është një vit, në të kundërt objekti i mbetet në bashkëpronësi. Pjesa e ish-pronarit llogaritet si shumë e vleftës së objektit ish-pronë e tij dhe vleftës së paguar deri në përfundimin e afatit të pagesës.

- Kur vlefta e ndryshimeve është mbi 50 për qind, objekti mbetet në bashkëpronësi, mbi bazën e raporteve që rezultojnë nga vlerësimi.

- Në rast dëmtimesh të qëllimshme ose të shkaktuara nga keqpërdorimi i ndërtesave, grupi i ekspertëve bën vlerësimin e tyre, mbi bazën e të njëjtave kritere të përcaktuaranë pikat 9/a, 9/b, 9/c të këtij udhëzimi.

- Në përputhje me vlerësimet e bëra, grupi i ekspertëve dorëzon dokumentacionin përkatës dhe relacionin për çdo rast, të nënshkruar nga secili anëtar i grupit në 3 kopje. Dokumentet e hartuara i jepen komisionit të kthimit e kompensimit të pronave në rreth ose bashki për të bërë miratimin përkatës.

Shembull:

Një shtëpie dykatëshe në qytetin e Durrësit i janë bërë shtesa anësore> Shtëpia është ndërtuar në vitin 1940 dhe nuk disponon të dhëna për vleftën fillestare. Sipërfaqja e trullit mbi të cilën është ndërtuar objekti është 200 m². Shtëpia është shpronësuar në vitin 1950 dhe në vitin 1980 janë bërë shtesa anësore: dy dhoma me vleftë 40.000 lekë të reja. Norma e amortizimit është 1 për qind në vit.

a) Komisioni i ekspertëve bëri vlerësimin e shtëpisë mbi bazën e zërave të punimeve sipas manualit të çmimeve të viteve 1986-1990, nga del vlefta 100.000 lekë të reja.

Vlefta e shtëpisë në kohën e shpronësimit, pra 10 vjet pas ndërtimit, ishte:

$$100.000 \times (1 - (1 \times 10 : 100)) = 90.000 \text{ lekë}$$

Koeficienti për konvertimin në bazë të indeksit të çmimeve sipas tabelës është 7.7, pra, vlefta

e shtëpisë e rillogaritur me çmimet e sotme është:

$$7.7 \times 90.000 = 693.000 \text{ lekë}$$

b) E rillogaritur mbi bazën e manualit vlefte e shtesave del 60.000 lekë. Vlefte e shtesave mbas amortizimit është:

$$60.000 \times (1 - (1 \times 13 : 100)) = 52.200 \text{ lekë}$$

E konvertuar me indeksin e çmimeve vlefte e shtesave është:

$$52.200 \times 7.7 = 401.940$$

c) Vlefte e truallit llogaritet si më poshtë:

- Klasa ekstra: koeficienti 0.03

- Vendndodhja Durrës: koeficienti $0.03 \times 3 = 0.09$

- Truall për ndërtim banesash dykatëshe: koeficienti 0.1

Çmimi i truallit për 1 m² llogaritet: $(0.03 + 0.09 + 0.1) \times 2.2 \text{ USD}$

Vlefte e truallit del: $200 \text{ m}^2 \times 2.2 \text{ USD/m}^2$ ose në 46.200 lekë ($440 \text{ USD} \times 105 \text{ lekë/USD}$).

ç) Përqindja e shtesave kundrejt vleftës së plotë të objektit është:

$$401.940 : (401.940 + 693.000 + 46.200) \times 100 = 35\%$$

d) Pronari duhet të paguajë diferencën mbi 20 për qind, pra 15 ose në vleftë:

$$15\% (401.940 + 693.000 + 46.200) = 171.171 \text{ lekë.}$$

10. Kur trojet e shtetëzuara, të konfiskuara ose të shpronësuara janë zënë me ndërtime të përhershme, për kompensimet që parashikohen në nenin 16 zbatohen këto kritere:

a) Për kompensim me sipërfaqe truajtshme ekuivalente:

- Përfiton nga kompensimi sipërfaqe truajtshme ekuivalente pranë qendrave të banuara ish-pronari, i cili ka pasur truall në qendrën e banuar përkatëse.

- Përfiton kompensim me sipërfaqe truajtshme ekuivalente në zonë turistike ish-promari, truall i zënë i të cilit ndodhet në zonën turistike përkatëse.

- Kompensimi bëhet në përputhje me palin rregullues.

Kompensimi me truall nuk mund të jetë më shumë se 5.000 m². Kjo sipërfaqe llogaritet mbi bazën e dokumenteve që paraqit ish-pronari, vetëm për kompensim të trojeve që janë zënë me ndërtime të përhershme nga të tretët, pa përfshirë sipërfaqen e trojeve që i kthehen ish-pronarit së bashku me objektet.

- Për efekt kompensimi një metër katror truall i zënë është ekuivalent me një metër katror truall të kompensuar në natyrë.

- Kanë përparësi për kompensim në natyrë me truall, së pari, ish-pronarët, truall i të cilëve është shtetëzuar ose konfiskuar, së dyti, ish-pronarët që kanë sipërfaqe të mëdha truall për t'u kompensuar, së treti, ish-pronarët e shpronësuar.

- Nga kompensimi në një truall të lirë përfiton, së pari, së pari, ish-pronari që ka një truall pronë të tij brenda truallit të lirë, së dyti, ish-pronari, truall i zënë i të cilit ndodhet në kufijtë e truallit të lirë, më pas të tjerët.

b) Për kompensimin me obligacione shtetërore, komisioni pajis ish-pronarin me vendimin përkatës, mbi bazën e të cilit ai tërheq obligacionet me vleftën ekuivalente në degën e bankës shqiptare në rreth.

- Personave që disponojnë obligacione nga kompensimi i pronave, u njihet e drejta e parablerjes për objektet që privatizohen nëpërmjet Agjencisë Kombëtare të Privatizimit e strukturave të saj përkatëse, por kurdoherë pasi të kapërcehet përparësia që ka ish-pronari i truallit të objektit që privatizohet.

- Për të pasur këtë të drejtë personi përkatës të paraqesë obligacione me vlerë nominale të tyre sa 30 për qind të vleftës së gjithë objektit që privatizohet.

- Nëse paraqiten disa persona me obligacione me vlerë sa 30 për qind të vlerës së objektit që privatizohet, organizohet ankand i veçantë vetëm me këto të fundit.

- Agjencia e Privatizimit përcakton rregulla më të hollësishme për këtë qëllim.

- Obligacionet janë të gtransferueshme në persona të tretë nëpërmjet shitblerjes së tyre ose nëpërmjet faljes.

11. Për efekt të nenit 17:

a) Klasifikimi rrethive në kategori është si më poshtë:

- Rrethe të kategorisë së parë: Tirana, Vlora, Shkodra, Kruja, Korça, Fieri, Pogradeci, Elbasani, Durrësi, Berati, Gjirokastra, Lushnja, Lezha, Kavaja e Saranda.

- Rrethe të kategorisë së dytë: Delvinë, Dibër Përmet, Kuçovë, Kukës e Laç.
- Rrethe të kategorisë së tretë: Bulqizë, devoll, Gramsh, Has, Kolonjë, Librazhd, Malësi e Madhe, Mallakastër, Mat, Mirditë, Peqin, Pukë, Skrapar, Tepelenë e Tropojë.

b) Klasifikimi i lokaleve bëhet mbi këto kritere:

- Brenda një qendre të banuar, lokalet nënbanesa kanë të njëjtën kategori klasifikimi me banesën ku ndodhen, të përcaktuara sipas ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”. Pra, nëse banesa sipër lokalit është e kategorisë së parë, edhe lokali nën të do të jetë i kategorisë së parë.

- Kur lokalet nuk ndodhen nën banesë shtetërore, këshili i rregullimit të territorit të rrethit përkatës, me kërkesë të komisionit, bën klasifikimin e tyre, me të njëjtat kritere që u përdorën për klasifikimin e banesave sipas ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, e të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 48, datë 29.1.1993, dhe ia paraqet komisionit jo më vonë se një javë nga paraqitja e kërkesës.

c) Madhësia e pjesës së pronarit të lokalit është e barabartë me çmimin e paguar nga ai në momentin e kalimit të lokalit nga pronë shtetërore në pronë private. Kjo vërtetohet me aktin e blerjes. Në të përfshihen vetëm vlefte e godinës dhe e mjeteve të pandashme me të, siç janë instalimet elektrike, hidraulike e higjieno-shëndetësore. Konvërtimi i vleftës nga lekë në dollarë bëhet me kursin e këmbimit në momentin e kalimit të lokalit nga pronë shtetërore në pronë private, sipas tabelës që i bashkëngjitet këtij udhëzimi.

- madhësia e pjesës së ish-pronarit të truallit llogaritet sipas pikës 3 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 301, datë 14.6.1993 “Për masat për zbatimin e ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.”

Shembull:

Në qytetin e Tiranës një njësi ushqimore me sipërfaqe 25 metra katrore është privatizuar me një vleftë gjithsej prej 11.300 lekësh, nga e cila 8.800 lekë është vlefta e godinës. Lokali është privatizuar në datën 15.12.1991. Të llogaritet pjesa e qirasë që pronari i lokalit do t’i paguajë pronarit të truallit për efekt të bashkëpronësisë në lokal.

a) Vlefta e truallit llogaritet:

Klasa ekstra, pra koeficienti 1/a është 0.06

Qyteti i Tiranës, pra koeficienti 1/b është $0.06 \times 3 = 0.18$

Qëllimi i përdorimit është për objekt tregtie, pra koeficienti është 0.08.

Çmimi i truallit llogaritet: $10 \times (0.06 + 0.18 + 0.16) = 3.2 \text{ USD/ m}^2$.

Nga vlefta e truallit del; $25 \times 3.2 = 80 \text{ USD}$.

b) Vlefta e lokalit, e konvertuar në USD me kursin e këmbimit 25 lekë = 1 USD të muajit dhjetor 1991, është 352 USD (8.800 lekë : 25 lekë/USD).

c) Pjesa e pronarit të truallit në vleftën totale të bashkëpronësisë është:

$80 \text{ USD} : (80 \text{ USD} + 352 \text{ USD}) \times 100 = 18.5 \%$

ç) Qiraja që do të marrë ish-pronari i truallit është:

Sipas vendimit për lokalet e tregtisë në qytetin e Tiranës, qiraja është 10 USD/muaj, nga e cila ish-pronari i truallit do të marrë:

$18.5 : 100 \times 10 \text{ USD/m}^2 \times 25 \text{ m}^2 = 46.3 \text{ USD/muaj}$

12. Kur Agjencia e Privtizimit, në bashkëpunim me bashkinë ose komunën, në bazë të kërkesës së të interesuarit pas kontrollit të dokumentacionit ose kontrollit të ushtruar në vend, vëren se lokali është privatizuar në mënyrë të jashtëligjshme i është ndërruar destinacioni në kundërshtim me dispozitat në fuqi, ose nyk ka kryer asnjë veprimtari për 6 muaj nga koha e privatizimit, Agjencia e Privatizimit bën padi në gjykatë për pavlefshmërinë e kontratës. Nëse gjykata vendos prishjen e kontratës, atëherë ish-pronarit të truallit i lind e drejta të bëhet pronar i lokalit sipas dispozitave në fuqi.

13. Sipas nenit 20 të ligjit, kur mbi truallin e ish-pronarit është ndërtuar një banesë shtetërore një ose dykatëshe, pavarësisht nëse është privatizuar ose jo sipas ligjit të privatizimit të banesave, ish-pronari ka të drejtë të bëjë shtesë kati, kur plotësohen kushtet e mëposhtme:

- Të jetë teknikisht i mundur ndërtimi i shtesës së katit.

- Shtesa e katit të jetë në përputhje me kushtet e urbanistikës.

- Të mos shkaktojë dëme të përhershme në katet akzistuese të banesës.

- Të dëmshpërblejë dëmet e shkaktuara objektit gjatë ndërtimit dhe ta kthejë atë në gjendjen

fillestare,

- Ndërmjet ish-pronarit të truallit dhe banorëve të katit të parë e të dytë, para fillimit të punimeve, lidhet kontratë për të përcaktuar afatet, radhën e punës dhe përballimin e zhdëmtimeve materiale e financiare që krijohen. Mosmarrëveshjet ndërmjet palëve zgjidhen në rrugë gjyqësore.

14. Në procesin e privatizimit të objekteve shtetërore, në zbatim të nenit 21 të ligjit, ish-pronari i truallit ka të drejtën e parablerjes. Në këtë rast ish-pronari paraqet në agjencinë e privatizimit kopje të dokumentacionit të plotë, që vërteton se ai është pronar i truallit, si dhe miratimin e komisionit të kthimit e të kompensimit të pronave. Në rast të mosrespektimit të së drejtës së parablerjes nga ish-pronari, për objektet që do të privatizohen mbas hyrjes në fuqi të këtij ligji, Agjencia Kombëtare e Privatizimit mund të kërkojë prishjen e kontratës në rrugë gjyqësore. Nuk përfitojnë nga e drejtë ish-pronarët që janë kompensuar plotësisht në natyrë. Agjencia e Privatizimit cakton, brenda datës 30 korrik të vitit 1993, rregulla të hollësishme në zbatim të kësaj pike.

15. Në zbatim të nenit 22, ish-pronari do të paraqesë kërkesën bashkë me dokumentet zyrtare që ka, në komisionin e kthimit e kompensimit të pronave në rrethin ku ndodhet prona, i cili, pasi i shqyrton ato rast pas rasti, i përcakton mënyrën e kaliit të pronësisë sipas dispozitave të ligji. Ish-pronari, pasi merr miratimin e komisionit të rrethit, së bashku me dokumentet që vërtetojnë pronësinë e tij, ua paraqet organeve që bëjnë regjistrimin e pasurive të paluajtshme (hipotekë, kadastrë). Zyrate e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme kryejnë veprimet përkatëse.

- Kërkesat e ish-pronarëve për kalim pronësie në përputhje me këtë ligj duhet të paraqiten brenda 6 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

- Një ish-pronar që nuk paraqet kërkesë gjatë 6 muajve për arsye të përligjura sipas këtij ligji, mund t'i drejtohet gjykatës për të zgjatur afatin. Në rast se gjykata rivendos afatin kohor, atëherë rikthimi do të bëhet me kompesim me obligacione.

16. Ish-pronarët së bashku me kërkesën për kthimin e pronave paraqesin në komisionin e kthimit e të kompesimit të pronave të rrethit ose bashkisë përkatëse edhe një deklaratë personale nën përgjegjësinë e tyre, ku deklarojnë se janë dënuar apo jo për efekt të nenit 24 të ligjit për kthimin e kompensimin e pronave ish-pronarëve. Nëse nga verifikimet vërtetohet e kundërta, personit i hiqet e drejta e pronësisë dhe dënohet sipas dispozitave të Kodit Penal.

17. Në komisionin e kthimit dhe të kompensimit të pronave ish-pronarëve krijohen dosje për çdo objekt pronësie me këto dokumente:

- Kërkesë me shkrim për kthimin e pronës, e nënshkruar nga ish-pronari ose trashëgimtarët e tij.

- Dokumentet e pronësisë nga hipoteka ose kadastra. Në mungesë të tyre vendimi i gjykatës që vërteton pronësinë.

- Akti i trashëgimisë.

- Dokumenti që vërteton shpronësimin, konfiskimin, shtetëzimin ose marrjen e pronës nga shteti në çdo formë tjetër.

- Dokumentacioni teknik nga seksionet e urbanistikës.

- Dokumente e punimeve për ndryshimet e bëra objektit, të vlerësuara nga ekspertët e caktuar nga komisioni (nëse ka nevojë).

- Deklarata personale për efekt të nenit 24 të ligjit.

- Deklaratë personale që nuk përfiton kthim ose kompesim truall me shumë se kufijtë e përcaktuar në ligj, në rrethin ku paraqet kërkesë dhe në rrethe të tjera.

- 18. Për zbatimin e neneve 6, 7, 8, 10 e 27 të ligjit nr. 7698, datë 15.4.1993 "Për kthimin e kompesimin e pronave ish-pronarëve", do të merret për bazë indeksi i çmimeve të konsumit të muajit maj 1993, i caktuar shprehimisht në nenin 27 të ligjit.

a) Për rivlerësimin e pronës së kthyer ose kompensuar ish-pronarëve do të përdoren koeficientë (shih tabelën më poshtë), të cilat kanë dalë nga raporti (pjesëtimi) i indekseve të çmimeve të muajit maj 1993 (9767.1 për qind), që ligji e cakton si indeks bazë, me indeksin e çmimeve të çdo muaji të mëparshëm.

b) Pas muajit maj 1993, që ligji me cakton si bazë, koeficientët e muajit paaardhës do të kenë vlerën 1.000, aq sa muaji maj 1993.

c) Me koeficientët sipas tabelës do të shumëzohet prona e vlerësuar për t'u kthyer ose kompensuar ish-pronarëve, për të nxjerrë vlerën reale të objektit.

KOEFICIENTËT E RIVLERËSIMIT TË PRONËS SË KTHYER OSE TË KOMPENSUAR ISH-PRONARËVE, NË ZBATIM TË NENIT 27 TË LIGJIT 7698, DATË 15.4.1993

Koeficientët e nxjerrë në bazë të indekseve faktike:

Koeficientët sipas viteve

Muajt	Para 1991	1991	1992	1993
Janar	7.671	7.671	3.418	1.046
Shkurt	7.671	7.671	2.994	1.002
Mars	7.671	7.671	2.692	0.994
Prill	7.671	7.671	2.470	0.995
Maj	7.671	7.671	2.291	1.000
Qershor	7.671	7.671	2.165	1.000
Korrik	7.671	7.671	2.033	1.000
Gusht	7.671	6.392	1.395	1.000
Shtator	7.671	5.479	1.305	1.000
Tetor	7.671	4.479	1.171	1.000
Nëntor	7.671	4.271	1.131	1.000
Dhjetor	7.671	3.758	1.117	1.000

Shembull:

Ndërtesa "A", e cila nuk është shembur e nuk përdoret për qëllime publike, e shpronësuar në vitin 1964, i kthehet ish-pronarit. Vleftha e paguar për shpronësimin ka qenë 25.000 lekë.

Sipas nenit 7, ish-pronari duhet të kthejë vleftën e marrë në kohn e shpronësimit, të korrigjuar me indeksin e çmimeve. Në bazë të tabelës, vleftha që duhet të kthejë ish-pronari llogaritet:

$$25.000 \times 7.671 = 191.725 \text{ lekë}$$

Koeficienti 7.671 u zgjodh nga tabela e mësipërme, duke pasur në konsideratë faktin që për veprimet e bëra përpara muajt janar 1991 koeficienti merret gjithmonë 7.671.

19. Funksionet e komisionit të kthimit dhe kompensimit të pronave ish-pronarëve:

- Pranon kërkesën dhe dokumentet e tjera që paraqesin ish-pronarët, dhe i administron ato në mënyrë të rregullt me regjistër të veçantë.

- Merr nga seksioni i urbanistikës të rrethit dhe nga Komiteti i zhvillimit të turizmit sipërfaqet e trojeve të lira me specifikimet përkatëse dhe sipërfaqet e zonave turistike që do të përdoren për kthim dhe kompensim.

- Evidencon neças trojet dhe ndërtesat e shpronësuar, të cilat në momentin e daljes së ligjit nr. 7698, datë 15.4.1993 përdoren për nevoja publike. Verifikon nëse shpërblimi i tyre është bërë në vleftën e plotë dhe ballafaqon aktin e shpronësimit me aktet normative ku mbështetet shpronësimi. Nëse akti i shpronësimit nuk mbështetet në akt normativ, trualli ose ndërtesa i kthehen ish-pronarit. Për raste kur trualli ose ndërtesa në momentin e daljes së ligjit të lartëpërmendur përdoret për nevoja publike, ka akt të rregullt shpronësimi dhe është bërë shpërblim me vlerë të plotë, ish-pronari nuk përfiton nga ky ligj.

- Klasifikon ndërtesat që nuk janë shembur dhe nuk janë blerë nga shteti, por që përdoren për qëllime publike, për të përcaktuar rastet kur do të nënshkruhet kontratë qiraje mes pronarit dhe ndërmarrjes ose institucionit, që do të vazhdojë të qëndrojë në të përkohëshishtë.

- Përcakton rastet kur trualli është shpronësuar, është shpërblyer me vleftën e plotë dhe është i lirë. Mbi këtë bazë miraton kthimin e tij ish-pronarit, duke përcaktuar në bazë të dokumentit të shpronësimit vleftën që ish-pronari duhet të kthejë, të konvertuar me indeksin e rritjes së çmimeve.

- Kur ish-pronari pretendon se objekti është blerë nga shteti pa pëlqimin e tij, komisioni i kërkon atij vendimin gjyqësor. Në këtë rast komisioni miraton kthimin e pronës dhe ish-pronari detyrohet të kthejë vlerën e marrë nga shitja e objektit. Për këtë zbatohet sa është thënë në pikën 3 të këtij udhëzimi.

- Kur ndërtesa e ish-pronarit i është tjetërsuar të tretëve, mbi bazën e dokumenteve që paraqesin këta të fundit, urdhërohen organet e financës në rreth ose bashki të kthejnë shumën e blerjes,

duke bërë konvertimin me indeksin e rritjes së çmimeve.

- Ndërmarrjet e institucionet që administrojnë ndërtesa të dhuruara nga ish-pronarët, paraqesin në komisionin e rrethit dokumentin përkatës. Mbi këtë bazë komisioni nuk miraton kthimin dhe kompensimin e pronës.

- Për trojet e tjetërsuara të lira lëshon urdhrin për organet e financës në rreth ose bashki për të kthyer shumën e blerjes mbi bazën e dokumentit të paraqitur nga blerësi, duke bërë konvertimin me indeksin e rritjes së çmimeve.

- Evidencon të gjitha rastet e trojeve të shitura nga shteti pas 1 janarit 1991 për ndërtim banesash individuale dhe për lokale të tregtisë e të shërbimeve, miraton kthimin e tyre ish-pronarëve dhe urdhëron organet financiare në rreth ose bashki për t'i kthyer personit fizik a juridik që e ka blerë, shumën e derdhur për truallin.

- Merr nga seksioni i urbanistikës në rreth trojet e shitura nga shteti pas janarit 1991, në zona të parashikuara për ndërtime masive në planet rregulluese, veças për ato që deri nëqë 15 maj 1993 kanë kryer mbi 50 për qind të punimeve, e veças për ato që nuk janë plotësuar 50 për qind të punimeve dhe miraton rastet kur trualli i kthehet ish-pronarit.

- Komisioni cakton ekspertët që do të bëjnë vlerësimin e shpenzimeve për ndryshime në strukturë, shtesa anësore ose shtesa kati, si dhe keqpërdorimet e qëllimshme të objekteve ish-pronë private. Sipas rasteve të parashikuara në nenin 13, komisioni përcakton nëse objekti i mbetet ish-pronarit siç është, nëse ish-pronari duhet të bëjë pagesë për vlerën mbi 20 për qind të shpenzimeve dhe për rastet kur objekti do të mbetet në bashkëpronësi.

- Seksioni i urbanistikës në rreth i dërgon komisionit në rreth ose bashki listën e trojeve të zëna me ndërtime të përkohshme. Mbi këtë bazë komisioni vendos për trojet që i kthehen ish-pronarit.

- Komisioni, në bazë të kërkesës së të interesuarve, kërkon nga Agjencia e Privatizimit të trajtojë rastet kur ka pretendime që lokalet janë privatizuar në mënyrë të jashtëligjshme, të atyre që kanë ndryshuar destinacionin e lokaleve në kundërshtim me dispozitat në fuqi dhe të atyre që për 6 muaj nuk kanë asnjë lloj veprimtarie.

- Komisioni kërkon nga këshilli i rregullimit të territorit të rrethit klasifikimin e lokaleve, në rastet kur ato nuk janë klasifikuar sipas ligjit "Për privatizimin e banesave".

- Komisioni për çdo rast, mbi bazën e dokumenteve, përcakton sipërfaqen e truallit që do t'i kthehet ose kompensohet ish-pronarit, dhe mënyrat përkatëse:

 - Masa e kthimit drejtpërdrejt.

 - Masa e kompensimit me troje ekuivalente brenda qenrave të banuara sipas planit rregullues.

 - Masa e kompensimit me troje ekuivalente në zona turistike.

 - Masa e kompensimit me obligacione.

- Evidencon pretendimet e ish-pronarëve për rstate që nuk kanë gjetur zgjidhje me këtë ligj dhe ia dërgon ato Komitetit shtetëror të kthimit dhe kompensimit të pronave ish-pronarëve.

- Komisioni i dërgon periodikisht për kompetencë Zyrës së gjendjes gjyqësore pranë Ministrisë së Drejtësisë listën e personave që kanë paraqitur deklaratën për efekt të nenit 24 të ligjit.

- Komisioni informon çdo javë agjencinë e privatizimit në rreth për kërkesat e ish-pronarëve nëpërmjet përfaqësuesit të agjencisë në komision.

- Mbi bazën e dokumenteve, komisioni harton dokumentin ku përcaktohet miratimi për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve.

- Dokumenti i miratimit bëhet në tri kopje, nga të cilat një mbetet në dosje, një për organin që bën regjistrimin e pronës, dhe një i jepet pronarit.

20. Mosmarrëveshjet që lindin ndërmjet ish-pronarit dhe komisionit të kthimit dhe kompensimit të pronave ish-pronarëve në rreth a bashki, zgjidhen në rrugë gjyqësore.

21. Për zbatimin e këtij udhëzimi ngarkohen Komiteti shtetëror për kthimin dhe kompensimin e pronave dhe komisionet në rrethe e bashki.

Ky udhëzim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETARI I KËSHILLIT TË MINISTRAVE
Aleksandër Meksi

KURSET E KËMBIMIT TË LEKUT NË USD PËR EFEKT TË LIGJIT NR.7698, DATË 15.4.1993
 “PËR KTHIMIN DHE KOMPENSIMIN E PRONAVE ISH-PRONARËVE”

Në lekë për 1 USD

Emërtimi	Përpara vitit 1990	1990	1991	1992	1993
				01-18:2500	
Janar	800	800	1000	19-31:5000	105.25
Shkurt	800	800	1000	5000	106.58
Mars	800	800	1000	5000	106.98
Prill	800	800	1000	5000	105.48
Maj	800	800	1000	5000	103.61
Qershor	800	800	1000	5000	
Korrik	800	800	1000	112.60	
Gusht	800	800	1000	100.81	
Shtator	800	800	25.000	94.74	
Tetor	800	800	25.000	96.17	
Nëntor	800	800	25.000	97.19	
Dhjetor	800	800	25.000	98.88	