

**U D H Ë Z I M**  
**Nr. 4, datë 22.8.1994**

**PËR VLERËSIMIN E APARTAMENTEVE QË NDËRTOHEN ME FONDE  
SHTETËRORE**

*(Ndryshuar me udhëzimin nr. 1, datë 12.1.2001; nr. 6, datë 19.7.2001)*

*(i përditësuar)*

Me propozimin e Ministrisë së Ndërtimit, të Strehimit dhe Rregullimit të Territorit, Këshilli i Ministrave,

**U D H Ë Z O N:**

1. Apartamentet e ndërtuara ose të përfunduara nga Enti Kombëtar i Banesave me fonde shtetërore, t'u ndahen qytetarëve të pastrehë në bazë të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.49, datë 29.1.1993, duke përfshirë ushtarakët dhe personat shtetërorë, të cilët në bazë të funksionit shtetëror transferohen në një qytet tjetër, ku konsiderohen si të pastrehë.

2. Ministria e Ndërtimit, Strehimit dhe Rregullimit të Territorit, për çdo grup-banesash të përfunduara, të caktojë numrin e apartamenteve që do t'u takojnë kategorive të ndryshme të blerësve.

3. Ngarkohet Enti Kombëtar i Banesave të informojë Ministrinë e Ndërtimit, Strehimit dhe Rregullimit të Territorit për fondet buxhetore që nevojiten për të subvencionuar këtë projekt. Në një vit fiskal ky subvencionim nuk duhet të tejkalojë fondet e planifikuara nga Këshilli i Ministrave për këtë qëllim.

4. Përcaktimi i vlefës reale në ndërtesat e banimit të llogaritet në dollarë, sipas kursit zyrtar të këmbimit në momentin e shitjes, në dy raste si më poshtë:

a) Në rast se objekti ka filluar pas 31 dhjetor 1992, kostoja reale e godinës dhe e infrastrukturës së saj përbëhet nga kostot për skicat, kostoja e ndërtimit dhe kostoja për administrimin e projektit, të cilat i ka përballuar Enti Kombëtar i Banesave.

b) Në rast se objekti ka filluar para 1 janarit 1993, vleftha reale e ndërtesës dhe e infrastrukturës së saj do të përbëhet nga kostoja e punimeve të kryera e rivlerësuar me çmimet aktuale të ndërtimit në momentin e shitjes, plus shpenzimet e bëra nga Enti Kombëtar i Banesave për përfundimin e punimeve, duke përfshirë edhe rrjetin inxhinierik.

5. Vleftha e truallit që i përket godinës, të llogaritet sipas vendimit të Këshillit të Ministrave nr.312, datë 30.6.1994 "Për çmimin e truallit që shitet dhe për qiranë e truallit që u jepet për përdorim për ndërtime personave fizikë e juridikë".

6. Vleftha reale e një njësie individuale banimi (apartament), ose jobanimi (lokal tregtie ose shërbimi), në një ndërtesë është e barabartë me vlerën reale të objektit të përcaktuar sipas të gjitha njësive, në raport me sipërfaqet e tyre të ndërtimit.

7. Çmimi dhe afati i pagesës për apartamentet që u shiten qytetarëve të pastrehë, të llogaritet si vijon:

a) Çmimi i çdo apartamenti të jetë i barabartë me vlefthën e tij reale minus pjesën e asaj vlere që i takon punimeve të përfunduara përpara 1 janarit 1993.

b) Në rastet kur blerësi bën pagesë të menjëhershme në momentin e lidhjes së kontratës, çmimit të apartamentit i zbritet 10 për qind.

c) Blerësit e tjerë që nuk përfshihen në pikën 7/b, duhet të paguajnë të paktën 10 për qind të çmimit të apartamentit në momentin e nënshkrimit të kontratës së shitjes, ose 50 për qind të të ardhurave familjare vjetore (ajo shumë që ka vlefthën më të ulët).

Mënyra e pagesës për këta qytetarë do të jetë me kështu të barabarta mujore, të cilat do të llogariten në bazë të detyrimit vjetor, por jo më shumë se 20 për qind të të ardhurave familjare

mujore. Diferenca vjetore e papaguar e kështit (d.m.th., në qoftë se kështi i tejkalon 20 për qind të të ardhurave mujore familjare) kalon si detyrim në vitin pasardhës.

Afati i shlyerjes është 25 vjet me këste të barabarta mujore, por blerësit mund të preferojnë të parapagujnë këstet përpara afatit të tyre.

ç) Për qytetarët që në bazë të ligjit nr.7652, datë 23.12.1992, i marrin banesat falas, buxheti i shtetit do t'i paguajë Entit Kombëtar të Banesave të banesave çmimin e plotë të apartamentit, duke përfshirë edhe vleftën e truallit të llogaritur sipas pikës 5 të këtij udhëzimi. Kur Enti Kombëtar i Banesave arkëton pagesën e plotë nga buxheti i shtetit, bën menjëherë kalimin e pronësisë së apartamentit te blerësi.

8. Çmimi dhe afati i pagesës për apartamentet që u shiten personave shtetërore të transferuar dhe ushtarakëve, të llogaritet si më poshtë:

a) Kur kanë përfituar nga ligji nr. 7652, datë 23.12.1992, çmimi i apartamentit të ndërtuar ose përfunduar nga Enti Kombëtar i Banesave të jetë me vleftën e tij reale të llogaritur sipas pikave 4,5 dhe 6 të këtij udhëzimi, duke zbatuar 3.5 për qind interes.

Në rastin kur blerësi bën pagesë të menjëhershme, në momentin e shitjes, çmimit të apartamentit i zbritet 10 për qind.

Blerësit e tjerë duhet të paguajnë të paktën 20 për qind të çmimit të apartamentit në momentin e nënshkrimit të kontratës së shitjes. Mënyra e pagesës të jetë me këste të barabarta mujore të llogaritura në bazë të detyrimit vjetor, por jo me shumë se 30 për qind të të ardhurave familjare mujore. Diferenca vjetore e papaguar e kështit (d.m.th. në qoftë se kështi është më i madh se 30 për qind të të ardhurave mujore familjare) kalon si detyrim në vitin pasardhës.

Afati i shlyerjes së pagesave të jetë 15 vjet me këste të barabarta mujore, por blerësit mund të preferojnë të parapagujnë përpara afatit të caktuar.

b) Kur nuk kanë përfituar nga ligji nr. 7652, datë 23.12.1992, mënyra e pagesës dhe çmimi i apartamentit të ndërtuar ose të përfunduar nga Enti Kombëtar i Banesave, të jenë sipas pikës 7 të këtij udhëzimi.

9. Çmimi dhe afati i pagesës për apartamentet që u shiten qytetarëve, të cilat apartamentet e mëparshme të tyre ia kalojnë në pronësi Entit Kombëtar të Banesave, të llogaritet si vijon:

a) Enti Kombëtar i Banesave të bëjë rivlerësimin e apartamentit të ofruar për shitje nga personi që ka bërë kërkesë, duke përfshirë edhe vleftën e truallit që i përket atij. Kjo shumë të zbritet nga vlefata e apartamentit të ri.

b) Enti Kombëtar i Banesave të shesë apartamentin e ofruar nga personi me vleftën e përcaktuar në pikën 9/a, plus 2 për qind të vleftës për shpenzime operationale të Entit Kombëtar të Banesave.

Enti Kombëtar i Banesave mund të refuzojë tregtimin e këtij apartamenti, nëse vëren që nuk e shet dot sipas kushteve të mësipërme.

c) Kur blerësi bën pagesë të menjëhershme, në momentin e shitjes, çmimit të apartamentit i zbritet 10 për qind.

Blerësit e tjerë që nuk përfshihen në pikën 9/c, do të paguajnë 10 për qind të çmimit të apartamentit në momentin e lidhjes së kontratës, por jo më shumë se 50 për qind të të ardhurave familjare vjetore. Pagesa do të bëhet me këste të barabarta mujore, të cilat do të llogariten në bazë të detyrimit vjetor, por jo më shumë se 20 për qind të të ardhurave mujore familjare. Diferenca vjetore e papaguar e kështit (d.m.th. në qoftë se kështi është më i madh se 20 për qind i të ardhurave mujore familjare) kalon si detyrim në vitin pasardhës.

Afati i shlyerjes të jetë 10 vjet me këste të barabarta mujore, por blerësit mund të preferojnë të parapagujnë këstet përpara afatit të tyre.

*d. Për ushtarakët dhe punonjësit e Ministrisë së Rendit Publik, që apartamentet e mëparshme ia kalojnë në pronësi Entit Kombëtar të Banesave, çmimi i shitjes së apartamenteve, të filluar para vitit 1993 me fondet e Ministrisë së Mbrojtjes dhe Ministrisë së Rendit Publik*

*dhe të përfunduara nga Enti Kombëtar i Banesave ose Ministria e Mbrojtjes, të llogaritet mbi bazën e vlerës reale të apartamentit, në pallat, që do të blejë, duke zbritur vlerën që u takon punimeve të kryera para 1.1.1993 dhe vlerën e apartamentit që dorëzon.*

*Në rastet kur çmimi i apartamentit, në pallat, që dorëzohet është më i madh se çmimi i apartamentit që merret nga EKB-ja, kjo e fundit nuk merr përsipër pagesën e diferencës.*

10. Për vlerësimin e aftësisë financiare të blerësve që marrin kredi, Enti Kombëtar i Banesave shqyrton të gjitha burimet e të ardhurave të tyre, si dhe përcakton dokumentacionin e nevojshëm që duhet të ketë blerësi.

11. për apartamentet që ndërtohen me fonde buxhetore, Enti Kombëtar i Banesave të shqyrtojë çdo kërkesë të blerësit, në mënyrë që madhësia e apartamentit t'i përgjigjet përbërjes familjare të blerësit në bazë të normativave në fuqi.

Për sa u përket banesave që ndërtohen nga institucione të tjera, të cilat mund të jenë me sipërfaqe më të mëdha se sa normativat ekzistuese të strehimit, llogaritja e vleftës së apartamentit të bëhet sipas rasteve të mësipërme.

Në momentin e lidhjes së kontratës të paguhet 20 për qind e vleftës së apartamentit, plus vleftën e llogaritur për sipërfaqen mbi normë.

Mënyra e pagesës do të jetë me këste të barabarta mujore, por jo më shumë se 20 për qind të të ardhurave familjare mujore. Diferenca (në rast se ka) e papaguar e këstit kalon si detyrim në vitin pasardhës.

Afati i shlyerjes të jetë 25 vjet, por blerësit mund të parapagujnë këstet përpara afatit të tyre.

12. Kur Enti Kombëtar i Banesave lidh kontratën me këste me një blerës që i plotëson kushtet për marrje kredie dhe arkëton pagesën fillestare, do t'i kalojë blerësit pronësinë e apartamentit dhe të mjediseve të përbashkëta. Enti Kombëtar i Banesave do të hipotekojë pronën në emër të tij, gjë që i bën të mundur atij të rimarrë në pronësi apartamentin në rast se blerësi nuk shlyen pagesat mujore.

13. Në rast se blerësi nuk shlyen pagesat, ai humbet edhe shumën e pagesave të kryera me parë. Ai do të bëhet qiramarrës dhe do t'i paguajë Entit Kombëtar të Banesave një qira mujore të barabartë me pagesën e mëparshme me këste. Në rast se ai nuk shlyen qiranë mujore, duhet të lirojë apartamentin në bazë të dispozitave të Kodit Civil.

Ky udhëzim hyn në fuqi menjëherë.

KRYETARI I KËSHILLIT TË MINISTRAVE  
**Aleksandër Meksi**