

VENDIM
Nr.35, datë 24.1.2007

PËR PROCEDURAT DHE FORMAT E SHITJES SË TRUALLIT, TË PAJISUR ME
INFRASTRUKTURË, PËR QËLLIME TREGU

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 1 të nenit 22 të ligjit nr.9232, datë 13.5.2004 “Për programet sociale të strehimit të banorëve të zonave urbane”, me propozimin e Ministrisë të Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacionit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Procedura e shitjes së truallit, të pajisur me infrastrukturë, që ndodhet brenda juridiksionit territorial të bashkisë, realizohet nga kjo bashki.

2. Trualli, pronë e shtetit, duhet të jetë i regjistruar në emër të bashkisë, si rezultat i transferimit të pronësisë, në bazë të ligjit nr.8744, datë 22.2.2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, ndërsa trualli, i blerë nga subjekte private, duhet të regjistrohet në emër të bashkisë, në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

3. Programi i pajisjes së truallit me infrastrukturë zbatohet nga ministria, që mbulon fushën e strehimit, në bashkëpunim me bashkinë ku ndodhet trualli, në rastin kur trualli, pronë e shtetit, nuk është transferuar në pronësi të saj.

4. Subjekti shtetëror, që zbaton programin, i kërkon zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme vërtetimin e pronësisë, dokumentacionin përkatës, si dhe çmimin për m² të trojeve të shitura në tre muajt e fundit. Informacioni i kërkuar i dërgohet subjektit shtetëror kërkuar, brenda 15 ditëve.

5. Në rastin kur zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk ka të përcaktuara çmime për shitjen e truallit në zonën në fjalë apo në zona të afërta me të, si dhe në rastet kur çmimet e raportuara nga kjo e fundit rezultojnë të jenë më të ulëta se çmimet reale të tregut të shitblerjes së trojeve në atë zonë, subjekti shtetëror, që zbaton programin, ngre komisionin e vlerësimit të truallit, i cili, brenda 20 ditëve, përcakton vlerën mesatare të shitblerjes së truallit për m², në bazë të sondazheve për kërkesë-ofertën e tregut për shitblerjen e trojeve, në zonat me karakteristika të ngjashme.

6. Kriteret e vlerësimit të karakteristikave të ngjashme janë:

a) afërsia me qendrat e banuara, ku afërsi e përshtatshme do të merret angazhimi i jo më tepër se 20 minuta kohë lëvizje me automjet privat ose 30 minuta kohë lëvizje me shërbim urban;

b) afërsia me qendrat e punësimit, ku afërsi e përshtatshme vlerësohet angazhimi i jo më tepër se 30 minuta kohë lëvizje me automjet privat ose mbi 40 minuta kohë lëvizje me shërbim urban;

c) afërsia me shërbime të tjera, urbane dhe komunitare, si: shërbimi shëndetësor, arsimor, qendra tregtare etj., ku afërsia e përshtatshme me këto shërbime vlerësohet angazhimi i jo më tepër se 20 minuta lëvizje në këmbë.

7. Në të gjitha rastet, çmimi i shitjes së truallit nuk duhet të jetë më i ulët se çmimi, me të cilin është shitur një truall, pronë private, i papajisur me infrastrukturë, në një zonë të ngjashme. Këtij çmimi i shtohen shpenzimet për studimin urbanistik, infrastrukturën dytësore, si dhe vlera e shtuar për shkak të urbanizimit. Me infrastrukturë dytësore kuptohet rrjeti rrugor, rrjeti i ujësjellësit e i kanalizimeve, rrjeti elektrik dhe telefonik, nga degëzimi kryesor deri në lidhjen me sistemin e brendshëm të objekteve të banimit dhe të shërbimit të zonës së studiuar.

8. Kur subjekti, që zbaton programin, ka blerë truall nga një subjekt privat, çmimi i shitjes së truallit nuk duhet të jetë më i ulët se çmimi, me të cilin është blerë, plus investimin e kryer për prishje, nëse ka, për infrastrukturën dhe vlerën e shtuar, për shkak të urbanizimit.

9. Shitja e truallit, të pajisur me infrastrukturë, bëhet me ankand. Njoftimi për shpalljen e ankandit bëhet në të paktën dy gazeta, me shpërndarje në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë dhe me tirazh më të lartë, apo me mjete të tjera të informimit publik dhe shpallet në një vend të dukshëm, pranë bashkisë ose ministrisë, në varësi të subjektit shtetëror, që zbaton programin.

10. Në njoftimin për shpalljen e ankandit përcaktohen:

a) vendi, data dhe ora e zhvillimit të ankandit;

- b) vendndodhja e truallit, që do të shitet dhe sipërfaqja e tij;
- c) vlera fillestare e fillimit të ankandit.

11. Nga çasti i njoftimit të çmimit të shitjes së truallit, të pajisur me infrastrukturë, brenda 30 ditëve, subjekti shtetëror, që zbaton programin, mbledh dhe seleksionon ofertat e subjekteve private të interesuara, duke nxitur pjesëmarrjen e sa më shumë subjekteve. Me mbarimin e këtij afati subjekti shtetëror mbledh të gjitha subjektet, që kanë paraqitur ofertat dhe organizon ankandin, për sigurimin e ofertave më të larta, për çmimin e shitjes së truallit ose për sipërfaqen e përgjithshme, më të madhe të banesave sociale.

12. Kur subjektet private kërkojnë blerjen e pjesëve të ndryshme të sipërfaqes së truallit, subjekti shtetëror, që organizon ankandin, kërkon krijimin e bashkimit të subjekteve të interesuara dhe vazhdon negociatat me përfaqësinë e këtij bashkimi.

13. Subjekti apo bashkimi i subjekteve, që fiton ankandin paraqet kërkesën për shesh ndërtimi, por nënshkruan një kontratë shitblerjeje me subjektin shtetëror, ku përcaktohen të drejtat dhe detyrimet e të dyja palëve, si dhe mënyra e pagesës së truallit, të pajisur me infrastrukturë.

14. Pagesa për shitjen e truallit, të pajisur me infrastrukturë, mund të bëhet:

- a) në vlerë monetare, në llogari të subjektit, që zbaton programin;
- b) në natyrë, kundrejt sigurimit të një sipërfaqeje të caktuar banesash sociale.

15. Llogaritja e sipërfaqes së banesave, sipas shkronjës “b” të pikës 14 të këtij vendimi, bëhet me udhëzim të ministrit, që mbulon fushën e strehimit.

16. Pronësia e truallit kalon nga subjekti shtetëror te subjekti privat vetëm pasi, në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të jetë bërë regjistrimi i apartamenteve, që i takojnë subjektit shtetëror, në emër të tij.

17. Numri i banesave, që përfiton subjekti shtetëror, që zbaton programin, si kundërvlerë e vlerës së truallit, të pajisur me infrastrukturë, mund të kompensohet me objekte, që do të ndërtohen në këtë truall, ose me objekte të tjera, të ndërtuara më parë nga investitori, të cilat plotësojnë kriteret e vendndodhjes sipas pikës 6 të këtij vendimi, si dhe kushtet, normat e standardet në fuqi, për banesat.

18. Blerja e truallit, pronë private, sipas pikës 8 të këtij vendimi, të papajisur me infrastrukturë, për shndërrimin e tij në truall, të pajisur me infrastrukturë, për ndërtim banesash, të bëhet me shpallje publike, për një kohë jo më pak se 30 ditë. Në shpalljen për blerje përcaktohen sipërfaqja dhe karakteristikat, sipas pikës 6 të këtij vendimi, si dhe vlera kufi e blerjes, e shprehur në lekë/m².

19. Ngarkohen ministria që mbulon fushën e strehimit dhe bashkitë për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha