

VENDIM
Nr. 614, datë 7.7.2015

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË PRIVATIZIMIT TË BANESAVE DHE
OBJEKTEVE TË KTHYERA NË FOND BANESE, ME VENDIME TË ORGANEVE TË
QEVERISJES VENDORE, NË PRONËSI TË NJËSIVE TË QEVERISJES VENDORE
DHE TË SHTETIT, KU JANË SISTEMUAR ME STREHIM BANORË TË PAJISUR ME
AUTORIZIM NGA ORGANET KOMPETENTE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 4, të nenit 39/1, të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004, “Për programet sociale të strehimit”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Përcaktimin e procedurave që duhen ndjekur për privatizimin e banesave dhe objekteve të kthyer në fond banese me vendime të organeve të qeverisjes vendore, në pronësi të njësive të qeverisjes vendore dhe të shtetit, për banorët, këtej e tutje “subjekti”, që janë sistemuar me strehim, në bazë të autorizimeve përkatëse, të lëshuara nga organet kompetente.

2. Njësitë e qeverisjes vendore, për organizimin e punës, të ngrenë strukturën përgjegjëse për shqyrtimin e kërkesave dhe dokumentacionin e depozituar pranë tyre për fillimin e procedurës së privatizimit dhe të përgatitin vendimet për privatizim.

3. Procedura e privatizimit fillon mbi bazën e kërkesës së:

a) subjektit të pajisur me autorizim nga organet kompetente ose, në rast vdekjeje, të trashëgimtarëve të tij; ose

b) të çdo personi të autorizuar me prokurë nga subjekti i përcaktuar në shkronjën “a”, më sipër.

4. Kërkesa duhet t’i dërgohet me rrugë postare (letër rekomande), brenda 1 (një) viti nga momenti i hyrjes në fuqi të këtij vendimi, njësisë së qeverisjes vendore, në territorin administrativ të së cilës ndodhet banesa. Kërkesa duhet të përmbajë të dhënat, si më poshtë vijon:

a) njësinë e qeverisjes vendore, të cilës i drejtohet;

b) të dhënat personale të subjektit kërkues, sipas shkronjës “a”, të pikës 3, të këtij vendimi;

c) të dhënat në lidhje me banesën ose objektin e kthyer në fond banese, për të cilin kërkohet privatizimi;

ç) datën e kërkesës dhe nënshkrimin e kërkuesit.

5. Kërkesa e depozituar pranë njësisë së qeverisjes vendore duhet të shoqërohet me dokumentacionin e mëposhtëm:

a) autorizimin për strehim, të lëshuar nga organet kompetente;

b) certifikatën e gjendjes familjare të 3 (tre) muajve të fundit;

c) dokumentin e identifikimit të kërkuesit (kartë identiteti dhe/ose pasaportë biometrike).

6. Pas dorëzimit të kërkesës dhe të dokumen-tacionit, të përcaktuara në pikat 4 e 5, të këtij vendimi, njësia e qeverisjes vendore fillon shqyrtimin e tyre.

7. Për prona që nuk janë në pronësi të njësive të qeverisjes vendore i kërkohet organit shtetëror, që ka pronësinë mbi to, kalimi i së drejtës së pronësisë së pronës, me qëllim privatizimin.

8. Pas marrjes së autorizimit nga organi shtetëror, njësia e qeverisjes vendore vazhdon shqyrtimin e dosjes dhe vendos për:

a) pranimin e kërkesës;

b) refuzimin e kërkesës;

c) kthimin e kërkesës për plotësimin e mangësive në dokumentacion.

9. Plotësimi i mangësive nga subjekti bëhet brenda 15 ditëve, nga data e marrjes së njoftimit nga njësia e qeverisjes vendore. Mosplotësimi i mangësive, brenda afatit të përcaktuar më sipër, sjell refuzimin e kërkesës.

10. Subjekti, i cili nuk depoziton kërkesën dhe dokumentacionin e përcaktuar në pikat 4 e 5, të këtij vendimi, apo nuk lidh kontratën e privatizimit brenda afateve të përcaktuara në pikat 4 e 16, të këtij vendimi, humbet të drejtën për të kërkuar privatizimin e banesës në të cilën është strehuar.

11. Për çdo banesë dhe objekt të kthyer në fond banese, për të cilën kërkohet privatizimi, njësia e qeverisjes vendore kryen llogaritjet sipas formularitnr. 2, bazuar në të dhënat e përgjith-shme të formularit nr. 1, bashkëlidhur këtij vendimi. Vlera totale e privatizimit të banesës llogaritet sipas kësaj formule:

$$V_p = V_b + V_t + V_{sh}$$

V_b - vlera e njësisë së banimit;

V_t - vlera e truallit të vlerësuar;

V_{sh} - vlera e shpenzimeve hipotekare që kryen njësia e qeverisjes vendore për regjistrimin, në zyrën vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZVRPP), të njësive së banimit/banesës.

$V_b = S_{nj} \times K_n$, ku:

S_{nj} - sipërfaqja e njësive së banimit;

$K_n = V_n / S_{tot} -$ kostoja lekë/m² e ndërtesës;

$V_n = S_{tot} \times (K - V_a) -$ vlera e ndërtimit të gjithë ndërtesës;

S_{tot} - sipërfaqja totale e ndërtimit;

K - kostoja mesatare e ndërtimit e Entit Kombëtar të Banesave, që miratohet çdo vit me vendim të Këshillit të Ministrave, bazuar në shkronjën “dh”, të nenit 34/1, të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004, “Për programet sociale të strehimit”, të ndryshuar.

$V_a = N_v \times (S_{nj} \times K) \times K_o -$ vlera e amortizimit, ku:

N_v - numri i viteve të ndërtimit të ndërtesës;

K_o - koeficienti i amortizimit, që përcaktohet sipas vendimit nr. 401, datë 23.10.1989, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e normave të reja të amortizimit të mallrave e të pajisjeve dhe të mjeteve të transportit”.

S_{nj} - sipërfaqja e njësive së banimit;

$V_t = S_{nj} \times K_t \times C_{st}$

S_{nj} - sipërfaqja e njësive së banimit;

$K_t = S_{tottr} / S_{totn} -$ koeficienti i llogaritjes së sipërfaqes së truallit, ku:

S_{tottr} - sipërfaqja nën objekt + sipërfaqen e krijuar nga 1ml (trotuar) gjerësi dhe gjatësi sa perimetri rreth objektit;

S_{totn} - sipërfaqja totale e ndërtimit;

C_{st} - vlera e truallit, e llogaritur duke iu referuar çmimit të shitjes së trojeve, të përcaktuar në vendimin nr. 514, datë 30.7.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e vlerës së pronës për secilin qark të Republikës së Shqipërisë”, të miratuar çdo vit.

Ndërsa përcaktimi i kriterëve të shitjes së truallit do të bëhet duke iu referuar vendimit nr. 456, datë 16.4.2008, të Këshillit të Ministrave, “Për procedurat e vlerësimit dhe të shitjes si dhe kriteret e përcaktimit të shitjes së truallit familjeve që përfitojnë banesa me kosto të ulët”. Për përlllogaritjen e vlerës së truallit, sipërfaqja e truallit që privatizohet të mos jetë më e madhe se sipërfaqja e zënë nga ndërtimi plus 1 m trotuar.

12. Kërkesa nënshkruhet edhe nga njësia e qeverisjes vendore dhe mbahet në 3 (tri) kopje identike, prej të cilave:

- një kopje i dorëzohet kërkuarit;

- një kopje kalon me dokumentacionin në zyrën vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme;

- një kopje vendoset në dosjen e njësive së qeverisjes vendore.

13. Për çdo ankim, në lidhje me përlllogaritjet e kryera në formularët e përcaktuar në këtë vendim, subjekti ka të drejtë t'i drejtohet, me shkrim, njësive së qeverisjes vendore. Njësia e qeverisjes vendore ka detyrimin t'i kthejë përgjigje, me shkrim, ankuesit, brenda afateve ligjore, sipas përcaktimeve të Kodit të Procedurave Administrative.

14. Njësia e qeverisjes vendore, në përfundim të shqyrtimit të dosjes për privatizim, vendos pranimin ose refuzimin e saj.

15. Me marrjen e vendimit për pranimin e dosjes për privatizim, subjekti përfitues ka detyrimin të lidhë kontratën e privatizimit me njësinë e qeverisjes vendore, brenda 1 (një) viti nga data e marrjes së këtij vendimi.

16. Njësia e qeverisjes vendore dhe përfituesi lidhin kontratën e privatizimit, në të cilën përcaktohen:

a) palët nënshkruese të kontratës;

b) vlera e tarifës, që i takon të paguajë përfituesi, e llogaritur sipas pikës 11, të këtij vendimi;

c) mënyra e shlyerjes së vlerës së tarifës;

ç) mënyra e arkëtimit të vlerës së tarifës;

d) të drejtat e detyrimit e palëve dhe sanksionet përkatëse.

17. Kontrata e privatizimit nënshkruhet nga njësia e qeverisjes vendore, në cilësinë e palës që kryen privatizimin, dhe subjekti/subjektet përfituese, sipas nenit 3, të këtij vendimi. Nëse familja nuk paraqitet të lidhë kontratën e privatizimit brenda 2 vjetëve nga regjistrimi i pronës në emër të bashkisë, atëherë

banesa mbetet në pronësi të bashkisë, për t'u përdorur për banesë sociale me qira sociale.

18. Vlera totale e privatizimit, e përlllogaritur sipas pikës 12, të këtij vendimi, shlyhet nga subjekti përfitues dhe trashëgimtarët e tij, në mënyrë të menjëhershme ose me këste mujore të barabarta, me afat likuidimi deri në 25 vjet, me 2% interes në vit. Lidhur me formën e pagesës së vlerës së kontratës, pagesë e plotë apo me këste mujore, kjo caktohet rast pas rasti, nga njësia e qeverisjes vendore. Në rastin e shlyerjes me këste mujore, kalimi i pronësisë bëhet pas shlyerjes së kështit të fundit, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

19. Struktura përgjegjëse për ndjekjen dhe zbatimin e kontratës së privatizimit lëshon vërtetimin përkatës, në favor të subjektit përfitues, në përfundim të përmbushjes së detyrimeve kontraktore.

20. Kontrata e privatizimit bëhet me akt noterial dhe mbahet në 4 (katër) kopje identike, prej të cilave:

- një kopje e mban noteri;
- një kopje i jepet subjektit përfitues;
- një kopje, së bashku me dokumentacionin, i dërgohet zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
- një kopje arkivohet në dosjen e njësisë së qeverisjes vendore.

Shpenzimet noteriale, për lidhjen e kontratës, janë në ngarkim të subjektit që ka aplikuar për privatizimin e banesës.

21. Struktura përgjegjëse për privatizim, e caktuar nga organet e njësisë së qeverisjes vendore, përgatit dosjen e privatizimit, e cila përmban:

a) kontratën e privatizimit të banesës, të lidhur mes palëve, sipas përcaktimeve të pikave 13 e 14, të këtij vendimi;

b) formularin nr. 1, "Për llogaritjen e treguesve të shitjes së banesës";

c) formularin nr. 2, "Për llogaritjen e çmimit të banesës që privatizohet";

ç) planimetrinë e banesës;

d) planvendosjen e objektit;

dh) planin e rilevimit të objektit;

e) dokumentacionin e përcaktuar në pikën 5, të këtij vendimi, së bashku me kërkesën për aplikim.

22. Një kopje e dosjes së privatizimit i dërgohet për regjistrim, nga struktura përgjegjëse e njësisë së qeverisjes vendore, zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Për kontratat e privatizimit me këste mujore, të lidhura sipas pikës 18, të këtij vendimi, njësia e qeverisjes vendore lidh me subjektin/subjektet përfituese kontratë shitjeje me rezervë të pronës, deri në shlyerjen e plotë të vlerës së privatizimit dhe shpenzimeve përkatëse.

23. Shumat e arkëtuara nga privatizimi i banesave apo objekteve të kthyer në fond banese të depozitohen në buxhetin e njësisë së qeverisjes vendore që kryen procedurat e privatizimit. Fondet e përfituara nga privatizimi janë fonde të kushtëzuara dhe përdoren nga njësia e qeverisjes vendore për qëllime të strehimit social.

24. Ngarkohen organet e qeverisjes vendore dhe zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Edi Rama

FORMULARI NR. 1

NJËSIA E QEVERISJES VENDORE Bashki /Komunë _____
LLOGARITJA E TREGUESVE TË SHITJES SË NJËSISË SË BANIMIT/BANESAVE INDIVIDUALE
BANESËS

ADRESA _____

I. SIPËRFAQJA TOTALE E NDËRTIMIT (m²) _____

II. VLERA E NDËRTIMIT TË NDËRTESES (në lekë)

a) Sipërfaqja totale e ndërtimit (m²) _____

b) Kosto e ndërtimit lek/m² të EKB-së
në fuqi në momentin e kryerjes së vlerësimit

c) Vlera e amortizimit _____

SHUMA I (a x b-c)

III. KOSTO E NDËRTESES (lekë /m²)

a) Vlera e ndërtimit të ndërtesës (SHUMA I)

b) Sipërfaqja totale e ndërtimit (pa sip. totale të bashkëpronësisë) _____

SHUMA II (a/b)

IV. LLOGARITJA E KOEFICIENTIT TË SIPËRFAQES SË TRUALLIT

a) Sipërfaqja totale e truallit në bashkëpronësi

b) Sipërfaqja totale e ndërtimit të banesës në m²

SHUMA III (a/b)

Data e llogaritjes ____/____/____

u krye nga:

Llogaritja

- 1) _____
2) _____
3) _____

FORMULARI NR. 2

NJËSIA E QEVERISJES VENDORE Bashki /Komunë _____

LLOGARITJA E ÇMIMIT TË NJËSISË SË BANIMIT/BANESËS NR. _____

BANESA _____

BLERËSI

I. VLERA NJËSISË SË BANIMIT/ BANESËS

a) Kosto lek/ m² sip. ndërtimi i njësisë së banimit/banesës

b) Sipërfaqja e ndërtimi e njësisë së banimi/banesës m²

SHUMA I (1a x 1b) lekë

II. VLERA E TRUALLIT

a) Koeficienti i llogaritjes së sipërfaqes së truallit

b) Sipërfaqja e ndërtimit të njësisë së banimit/banesës (m²)

c) Çmimi i truallit lekë për m²

SHUMA II (2a x 2b x 2c) lekë

III. VLERA PËRGJITHSHME E NJËSISË SË BANIMIT/BANESËS

a) Vlera e njësisë së banimit/banesës (SHUMA I)

b) Vlera e truallit (SHUMA II)

c) Vlera e shpenzimeve të përgjithshme për regjistrimin në ZRPP

SHUMA III (3a + 3b + 3c) lekë

Data e llogaritjes ____/____/____

Llogaritja u krye nga:

- 1) _____
2) _____
3) _____