

VENDIM
Nr. 179, datë 26.2.2020

**PËR RREGULLAT, KUSHTET DHE PROCEDURAT E PRIVATIZIMIT TË
BANESAVE QË KANË QENË SUBJEKT I LIGJIT NR. 7652, DATË 23.12.1992,
“PËR PRIVATIZIMIN E BANESAVE SHETETËRORE”, DHE TË LIGJIT NR. 9321,
DATË 25.11.2004, “PËR PRIVATIZIMIN E BANESAVE DHE OBJEKTEVE TË
KTHYERA NË BANESA, TË NDËRTUARA ME FONDET E SHOQËRIVE DHE TË
NDËRMARRJEVE SHETETËRORE”**

(Ndryshuar me VKM nr. 542, datë 29.7.2022; nr. 320, datë 6.5.2026)

(I përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikave 1, shkronja “a”, e 3, të nenit 77, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Qëllimi i këtij vendimi është përcaktimi i rregullave, kushteve dhe procedurave të privatizimit dhe përfituesve, pas hyrjes në fuqi të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, për banesat ose objektet e kthyer në banesa të ndërtuara nga shteti, të cilat vijnë në pronësi të shtetit e rezultojnë të paprivatizuara dhe të paregjistruara në regjistrin kadastral të pasurive të paluajtshme, kur këto banesa:

a) kanë qenë objekt privatizimi sipas ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992, “Për privatizimin e banesave shtetërore”, por kanë mbetur pa u privatizuar nga familja që e ka poseduar me kontratë qiraje me ish-ndërmarrjet komunale banesa;

b) janë objekt privatizimi dhe janë banesa të ndërtuara deri më 31.12.1999 dhe që i kanë kaluar në pronësi Entit Kombëtar të Banesave (në vijim, EKB) me akte nënligjore, sipas ligjit nr. 9321, datë 25.11.2004, “Për privatizimin e banesave dhe objekteve, të kthyer në banesa me fondet e shoqërive dhe ndërmarrjeve shtetërore”.

2. Privatizimi i banesave, që kanë qenë objekt i ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992, “Për privatizimin e banesave shtetërore”, dhe që, pas hyrjes në fuqi të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, figurojnë në pronësi të shtetit, nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, kryhet në emër të personit, i cili ka pasur kontratë qiraje me shtetin para vitit 1992 dhe të personave të tjerë madhorë të familjes, sipas certifikatës së gjendjes familjare të datës 1.12.1992. Kontrata e qirasë ose, në mungesë të saj, dokumente që vërtetojnë qiradhënien para vitit 1992, të parashikuara në shkronjën “a”, të pikës 11, të këtij vendimi, shërbejnë për të vërtetuar personin si përfitues i privatizimit.

3. Privatizimi i banesave dhe i objekteve të kthyer në banesa, që kanë qenë objekt i ligjit nr. 9321, datë 25.11.2004, “Për privatizimin e banesave dhe objekteve, të kthyer në banesa me fondet e shoqërive dhe ndërmarrjeve shtetërore”, dhe që, pas hyrjes në fuqi të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, të ndryshuar, rezultojnë ende të paprivatizuara, kryhet nga Enti Kombëtar i Banesave ose njësia e vetëqeverisjes vendore në emër të personit/ave që ka/në emrin në listën e trashëguar nga ish-ndërmarrjet shtetërore dhe të personave të tjerë madhorë të familjes, të cilët banojnë aktualisht në banesë pas verifikimit të kryer nga struktura përkatëse, që kryen privatizimin e që bëjnë pjesë në certifikatën e gjendjes familjare aktuale.

4. Privatizimi i banesave apo i objekteve të kthyer në fond banese, sipas këtij vendimi, bëhet bazuar në sipërfaqet e banimit, të përcaktuara për normat e strehimit që janë në fuqi në

momentin e privatizimit. Çdo sipërfaqe banimi e përfitur mbi atë të normave të strehimit do të llogaritet me koston aktuale të ndërtimit.

5. Privatizimi i banesave dhe i objekteve të kthyer në banesa, të parashikuara në shkronjën “a”, të pikës 1, të nenit 77, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, bëhet nga subjekti shtetëror që ka në pronësi objektin ose që i ka kaluar pronësia e objektit me vendim të Këshillit të Ministrave, përkatësisht, Enti Kombëtar i Banesave (EKB) ose njësitë e vetëqeverisjes vendore, pasi të jetë lëshuar certifikata përkatëse e pronësisë për çdo njësi banimi. Nëse EKB-ja ka filluar procedurën e transferimit të banesave dhe të objekteve të kthyer në banesa në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore ose kur këto banesa apo objekte të kthyer në banesa rezultojnë të regjistruara me pronësi “shtet”, njësitë e vetëqeverisjes vendore përfundojnë procedurën e regjistrimit të këtyre objekteve në emër të tyre dhe kryejnë privatizimin.

5/1. Përrjashtimisht, nëse objektet e përcaktuara në pikën 5 të këtij vendimi rezultojnë pa informacion mbi titullin e pronësisë, njësia e vetëqeverisjes vendore, në territorin e së cilës ndodhen këto objekte, do të iniciojë procedurën për privatizim, referuar kërkesës së paraqitur nga subjektet e interesuara.

5/2. Njësia e vetëqeverisjes vendore, në zbatim të pikës 5/1 të këtij vendimi, mban korrespondencë me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës për të identifikuar e verifikuar statusin juridik të pasurisë, objekt kërkesë.

5/3. Nëse, pas verifikimit të kryer, përfshirë edhe korrespondencën me ASHK-në, rezulton se objekti i kërkesës për privatizim është pa informacion mbi titullin e pronësisë, atëherë kjo e fundit duhet të përditësojë të dhënat e pasurisë, nëpërmjet pasqyrit të statusit juridik në pronësi “shtet”, me qëllim kalimin në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore të këtyre objekteve, me destinacion të përcaktuar privatizimin.

5/4. Në rastet kur është e nevojshme të kryhet verifikimi i gjendjes faktike të objektit të kërkesës për privatizim në terren (për arsye të mungesës së të dhënave), grupet e përbashkëta të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe ASHK-së kryejnë verifikimin në terren të objektit, duke përcaktuar sipërfaqen faktike në momentin e evidentimit.

6. Pas lëshimit të certifikatës së pronësisë, njësitë e vetëqeverisjes vendore ose EKB-ja cakton strukturën përgjegjëse që përgjigjet për organizimin e punës për privatizimin: shqyrtimin e kërkesave, plotësimin e dokumentacionit të nevojshëm, verifikimin e kushteve ligjore të nevojshme për privatizimin, llogaritjen e vlerave të privatizimit, përgatitjen e vendimit të privatizimit dhe të kontratës për privatizimin.

7. Menjëherë, me marrjen e certifikatës së pronësisë së objektit që do të privatizohet, EKB-ja ose njësia e vetëqeverisjes vendore njofton qytetarët me mjete të njoftimit publik, ku përfshihen afishimi i njoftimit në mjediset e tyre dhe njoftimi elektronik on-line në faqet zyrtare përkatëse, për të paraqitur kërkesat për privatizimin e banesave, objekteve të kthyer në fond banese dhe për procedurat që duhet të ndjekin. Njoftimi përmban informacionin e nevojshëm për objektet që privatizohen.

8. Njësia përgjegjëse për privatizimin në EKB dhe në njësinë e vetëqeverisjes vendore ka për detyrë:

- a) të kontrollojë kërkesat e depozituara nga subjektet e interesuara për privatizim;
- b) të plotësojë, në bashkëpunim me personat e përcaktuar në pikat 2 e 3, të këtij vendimi, formularët e privatizimit;
- c) të evidentojë gjendjen familjare të personave të interesuar për privatizimin sipas pikave 2 e 3, të këtij vendimi;
- ç) të llogarisë vlerën e privatizimit për çdo familje;
- d) të marrë vendim për pranimin ose refuzimin e privatizimit;
- dh) të përgatisë kontratën e privatizimit;

e) të përgatisë dosjen e privatizimit;
ë) të dërgojë dosjen, përfshirë kontratën e privatizimit, për regjistrim në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

9. Procedura e privatizimit fillon me paraqitjen e kërkesës për privatizim nga:

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

b) çdo person i autorizuar me prokurë nga subjekti i përcaktuar në shkronjën “a”, të kësaj pike.

10. Kërkesa i dërgohet, brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga njoftimi publik i parashikuar, sipas pikës 7, të këtij vendimi, EKB-së ose njësisë së qeverisjes vendore në territorin administrativ të së cilës ndodhet banesa. Kërkesa duhet të përmbajë të dhënat, si më poshtë vijon:

a) subjektin që i drejtohet EKB-së ose njësisë së vetëqeverisjes vendore;

b) të dhënat personale të subjektit kërkues, sipas pikave 9 e 11, të këtij vendimi;

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

ç) datën e kërkesës e nënshkrimit të kërkuesit.

11. Kërkesa e depozituar pranë EKB-së ose njësisë së qeverisjes vendore duhet të shoqërohet me dokumentacionin e mëposhtëm:

a) dokument që tregon se personi gëzon të drejtën e privatizimit të banesës, të tillë, si: kontrata e qirasë, akti i dhënies ose i marrjes në dorëzim të banesës nga ish-ndërmarrja komunale banesa ose autorizim nga ish-organet administrative publike që e kanë strehuar në atë banesë apo në mungesë të tyre, *çdo dokumentacion tjetër provues, si: librezë uji, librezë dritash, vërtetim si banor njësie administrative/lagjeje;*

b) *certifikatë e gjendjes familjare e datës 1.12.1992 dhe certifikatë aktuale e gjendjes familjare në momentin e privatizimit për subjektet e trajtuara me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992, “Për privatizimin e banesave shtetërore”, si dhe certifikatë e gjendjes familjare aktuale në momentin e privatizimit për subjektet e trajtuara nga ligji nr. 9321, datë 25.11.2004, “Për privatizimin e banesave dhe objekteve të kthyer në banesa, të ndërtuara me fondet e shoqërive dhe të ndërmarrjeve shtetërore”. Sipas certifikatës së gjendjes familjare aktuale, do të llogaritet edhe sipërfaqja e banesës, që i takon familjes, bazuar në normat e strehimit në momentin e privatizimit, dhe përcaktimi i sipërfaqes së tepërt mbi normën e strehimit, nëse ka një të tillë;*

c) dëshmi e trashëgimisë, nëse ka një të tillë, në zbatim të shkronjës “a”, të pikës 9, të këtij vendimi;

ç) prokurë, nëse ka një të tillë, në zbatim të shkronjës “b”, të pikës 9, të këtij vendimi;

d) dokument identifikimi i kërkuesit (kartë identiteti dhe/ose pasaportë biometrike).

Dokumentet e listës së mësipërme, që sigurohen nga portali elektronik qeveritar e-Albania, sigurohen nga vetë EKB-ja dhe njësitet e vetëqeverisjes vendore.

12. Pas dorëzimit të kërkesës e të dokumentacionit që shoqëron atë, struktura përkatëse e EKB-së ose e njësisë përgjegjëse për privatizimin plotëson formularët e privatizimit, sipas modelit të parashikuar në shtojcën 1, të këtij vendimi. Formulari shoqërohet me planimetrinë e apartamentit, e cila hartohet e nënshkruhet nga projektues të licencuar, sipas matjeve në vend me shpenzimet e përfituesit të privatizimit. Kur banesa është individuale, planimetria e banesës shoqërohet edhe me planvendosjen e planimetrinë e truallit. Formulari nënshkruhet nga personat përfitues nga privatizimi, sipas pikave 2 e 3, të këtij vendimi, dhe nga përgjegjësi i strukturës së përmendur në pikën 6, të këtij vendimi.

13. Formulari përgatitet në 2 (dy) kopje, nga të cilat njëra i jepet personit përfitues dhe tjetra futet në dosjen e privatizimit nga përgjegjësi për privatizimin në EKB ose njësinë e vetëqeverisjes vendore, që përgatit e administron dosjen e privatizimit.

14. Pas miratimit të kërkesës së personit të interesuar për privatizim dhe plotësimit të formularit, përgjegjësi i EKB-së ose i njësisë së privatizimit përgatit dosjen e privatizimit, e cila përmban:

- a) kërkesën e personit për privatizimin e banesës;
- b) formularin e privatizimit;
- c) certifikatën e gjendjes familjare, sipas përcaktimeve të bëra në pikën 11, të këtij vendimi;
- ç) vlerën e privatizimit të truallit e të apartamentit a banesës individuale;
- d) planimetrinë e apartamentit ose, në rastin e banesave individuale, planvendosjen e banesës dhe planimetrinë e truallit.

15. EKB-ja ose njësia përgjegjëse e privatizimit në njësinë e vetëqeverisjes vendore identifikon përfituesit e privatizimit, sipas pikave 2 e 3 të këtij vendimi.

16. EKB-ja ose njësia përgjegjëse për privatizimin në njësinë e vetëqeverisjes vendore, me paraqitjen e kërkesës, shqyrtojnë dokumentacionin e dosjes në prani të personit të interesuar dhe marrin vendim, për:

- a) pranimin e kërkesës;
- b) refuzimin e kërkesës, kur nuk plotësohen kushtet e dokumentacioni i nevojshëm për privatizim, sipas parashikimeve në këtë vendim;
- c) kthimin e kërkesës për plotësimin e mangësive në dokumentacion.

17. Plotësimi i mangësive nga subjekti bëhet brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e marrjes së njoftimit nga EKB-ja ose njësia e vetëqeverisjes vendore. Mosplotësimi i mangësive brenda afatit të përcaktuar më sipër sjell mospranimin e kërkesës.

18. Subjekti i interesuar për privatizimin ka të drejtë t'i drejtohet me shkrim EKB-së ose njësisë së vetëqeverisjes vendore për çdo ankim lidhur me përlllogaritjet e kryera në formularët e përcaktuar në këtë vendim. EKB-ja ose njësia e vetëqeverisjes vendore ka detyrimin t'i kthejë përgjigje me shkrim ankuesit brenda 10 (dhjetë) ditëve.

19. Vlera e privatizimit përbëhet nga:

- a) tarifa e privatizimit të banesës; dhe
- b) tarifa e privatizimit të truallit.

Pagesa e vlerës së privatizimit mund të bëhet me pagesë të menjëhershme ose me këste mujore, sipas kushteve që përcaktohen nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose EKB-ja.

19/1. Kur subjekti, që kërkon të përfitojë nga privatizimi i banesës apo i objektit të kthyer në banesë, që ka në posedim, ka detyrimin ligjor të përcaktuar me një akt administrativ, për të dorëzuar banesën, të cilën e ka përfituar më parë nga shteti, EKB-ja ose njësia e vetëqeverisjes vendore kryejnë llogaritjet për vlerësimin e kësaj banese që dorëzohet, kalimi i pronësisë së të cilës bëhet në favor të EKB-së apo të njësisë së vetëqeverisjes vendore nëpërmjet një kontrate kalimi pronësie. Shpenzimet noteriale për lidhjen e këtyre kontratave të kalimit të pronësisë paguhen nga subjekti që dorëzon banesën.

19/2. Vlerësimi i banesës, që dorëzohet, do të kryhet sipas llogaritjeve të pasqyruara në shtojcën 2, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

19/3. Privatizimi i banesës së dorëzuar do të kryhet sipas llogaritjeve të pasqyruara në shtojcën 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

19/4. Kur vlera e banesës/objektit të kthyer në banesë që privatizohet rezulton më e vogël se vlera e banesës së dorëzuar, EKB-ja ose njësia e vetëqeverisjes vendore nuk ka asnjë detyrim ndaj subjektit që ka dorëzuar banesën dhe që do të përfitojë nga privatizimi.

19/5. Në rastin kur procedura e privatizimit të banesës apo të objektit të kthyer në banesë kryhet nga EKB-ja, referuar pikës 3 të këtij vendimi, edhe banesa e dorëzuar nga subjekti

privatizohet nga EKB-ja, në favor të familjes që është miratuar sipas listës së trashëguar nga ish-ndërmarrjet shtetërore. Kur nuk ka një emër të miratuar në këto lista, EKB-ja i drejtohet njësisë së vetëqeverisjes vendore për miratimin e emrit të subjektit, që do të përfitojë me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore strehim në këtë banesë. Të njëjtën procedurë ndjekin edhe njësitë e vetëqeverisjes vendore, kur procedura e privatizimit kryhet prej tyre, referuar pikës 2 të këtij vendimi.

20. Të ardhurat e krijuara nga privatizimi arkëtohen nga institucioni që ka në pronësi objektin, përkatësisht nga:

- a) njësia e vetëqeverisjes vendore;
- b) EKB-ja.

21. Tarifa e privatizimit të objektit llogaritet sipas tabelës 1, bashkëlidhur këtij vendimi. Tarifa e privatizimit korrigjohet, për efekt të nivelit të banimit dhe të vendndodhjes, sipas koeficientëve të përcaktuar në tabelat 2 e 3 që i bashkëlidhen këtij vendimi. Për efekt privatizimi, sipas këtij vendimi, banesa të kategorisë së parë vlerësohen banesat që ndodhen në rrugë kryesore. Ndarja e banesave sipas kategorive bëhet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore.

22. Tarifa e privatizimit të truallit përcaktohet në përputhje me legjislacionin përkatës në zbatim të shkronjës “a”, të pikës 1, të nenit 77, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, dhe është, si më poshtë vijon:

- a) për zonat urbane të njësive të vetëqeverisjes vendore në Tiranë, Durrës, Shkodër, Vlorë, Elbasan, Pogradec, Lezhë, Krujë dhe Kavajë, 1080 lekë/m²;
- b) për zonat urbane brenda vijave kufizuese të njësive të vetëqeverisjes vendore të tjera, 720 lekë/m²;
- c) për zonat rurale llogaritet duke iu referuar tarifës së privatizimit të truallit në zonën periferike të njësive të vetëqeverisjes vendore më të afërt me banesën që do të privatizohet e duke shumëzuar këtë tarifë me koeficientin 0.3.

23. Vlera e privatizimit, sipas pikës 19, të këtij vendimi, shumëzohet me indeksin e korrigjimit të çmimeve, duke marrë për bazë muajin dhjetor 1992.

24. Shpenzimet administrative të privatizimit përcaktohen rast pas rasti për çdo privatizim, duke llogaritur të gjitha shpenzimet e kryera për realizimin e procesit të privatizimit, si: regjistrimi i pronës, noterizimi i kontratave, taksa e tatime të aplikueshme e të ngjashme me këto, të cilat mbulohen nga përfituesi i privatizimit. *Për banesat/objektet e kthyer në banesë, që privatizohen nga Enti Kombëtar i Banësve, përfituesi i privatizimit paguan 4% të vlerës së privatizimit për shpenzimet operationale të EKB-së.*

25. *Para nënshkrimit të kontratës, përfituesi i privatizimit paguan shpenzimet administrative dhe operationale të parashikuara në pikën 24 të këtij vendimi. Me pagimin e këtyre detyrimeve, përfituesi i privatizimit ka të drejtë të nënshkruajë kontratën, duke paguar vlerën e privatizimit në mënyrë të menjëhershme ose me këste mujore të përballueshme, sipas parashikimeve të nenit 3 të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, të ndryshuar, me 2% interesa në vit.*

26. Titullari i EKB-së, kryetari i njësive të vetëqeverisjes vendore ose personat e autorizuar prej tyre lidhin kontratën e privatizimit, ku përcaktohen:

- a) palët nënshkruese të kontratës;
- b) objekti i privatizimit, apartamenti, banesa individuale dhe truall përkatës;
- c) vlera e privatizimit, që i takon të paguajë personi përfitues;
- ç) mënyra e shlyerjes së vlerës së privatizimit;
- d) mënyra e arkëtimit të vlerës së privatizimit;
- dh) kalimi i së drejtës së pronësisë mbi apartamentin;
- e) sanksionet, në rastin e mospërmbushjes në kohë të detyrimit.

27. Kontrata e privatizimit formalizohet me akt noterial dhe mbahet në 4 (katër) kopje identike, prej të cilave: 1 (një) kopje e mban noteri, 1 (një) kopje i jepet subjektit përfitues, 1 (një) kopje mbahet nga struktura përgjegjëse në dosjen e privatizimit dhe 1 (një) kopje, së bashku me dokumentacionin e dosjes së privatizimit, i përcillet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrim nga zyra noteriale, që realizon lidhjen e kontratës. Agjencia Shtetërore e Kadastrës bën regjistrimin e akteve në përputhje me procedurat e afatet e përcaktuara në ligjin nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

28. Për kontratat e privatizimit me këste mujore, EKB-ja ose njësia e vetëqeverisjes vendore lidh me subjektin/subjektet përfituese kontratë shitjeje me rezervë të pronës, deri në shlyerjen e plotë të vlerës së privatizimit dhe shpenzimeve përkatëse me afat kohor jo më shumë se 15 (pesëmbëdhjetë) vjet. Kjo kontratë bëhet pjesë e dosjes së privatizimit dhe regjistrohet në ASHK me shënimin e rezervës së pronësisë.

29. Me shlyerjen e plotë të vlerës së privatizimit, struktura përgjegjëse për privatizimin, për ndjekjen dhe zbatimin e kontratës së privatizimit në EKB ose në njësinë e vetëqeverisjes vendore, lëshon vërtetimin përkatës, në favor të subjektit përfitues, sipas modelit të shtojcës 3, bashkëlidhur këtij vendimi. Ky vërtetim depozitohet nga përfituesi në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës. Me bashkimin e vërtetimit për shlyerjen e plotë të vlerës së privatizimit në dosjen e privatizimit të depozituar në ASHK, pronësia mbi apartamentin, banesën individuale dhe truallin përkatës kalon në favor të personit përfitues.

30. Me regjistrimin në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, personi përfiton të drejtën e marrjes së certifikatës së pronësisë mbi apartamentin a banesën individuale dhe truallit përkatës.

31. Afati, brenda të cilit përfituesit duhet të lidhin kontratat e privatizimit, është deri në 2 (dy) vjet nga pajisja e subjektit shtetëror me certifikatën e pronësisë. Për ato banesa/objekte të kthyer në banesë, kur certifikata e pronësisë ka dalë, afati dyvjeçar fillon nga miratimi dhe hyrja në fuqi e këtij vendimi.

32. Subjekti humbet të drejtën për të kërkuar privatizimin e banesës, në të cilën është strehuar, kur:

- a) nuk depoziton kërkesën;
- b) nuk depoziton dokumentacionin e përcaktuar në pikat 9 e 11, të këtij vendimi;
- c) refuzon që të paguajë vlerën e privatizimit të banesës ose të objektit të kthyer në banesë.

33. Kur ndonjë nga anëtarët madhorë të familjes, që figuron si pjesëtar në certifikatën e gjendjes familjare të saj, nuk banon në banesë në momentin e privatizimit, nuk merr njoftimin për privatizim e, për rrjedhojë, nuk dorëzon dokumentacionin e nevojshëm e nuk paraqitet për të lidhur kontratën, EKB-ja ose njësia e vetëqeverisjes vendore bën njoftimin me shpallje publike në faqen e saj zyrtare on-line. Nëse pas 3 (tre) muajve nga shpallja publike personi përsëri nuk paraqitet, atëherë procedura e privatizimit vijon dhe kontrata lidhet me anëtarët e tjerë madhorë të familjes.

34. Kur ndonjë nga anëtarët madhorë të familjes, që figuron si pjesëtar i certifikatës së gjendjes familjare të saj, heq dorë nga privatizimi, atëherë e drejta e tij/saj u kalon anëtarëve të tjerë të familjes, duke u ndarë në pjesë të barabarta sipas rregullave për heqjen dorë, parashikuar në nenin 191, të Kodit Civil.

35. Të gjitha banesat që nuk privatizohen dhe janë në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore i shtohen fondit publik të banesave sociale. E drejta e pronësisë mbi banesat e EKB-së që mbeten pa privatizuar kalon në favor të njësive të vetëqeverisjes vendore në territorin e të cilave ndodhet banesa, që t'i shtohen fondit publik të banesave sociale. Shpenzimet administrative për procedurat e kalimit të pronësisë do të përballohen nga njësitet e vetëqeverisjes vendore.

36. Njësia e vetëqeverisjes vendore ose EKB-ja, pas lidhjes së kontratës së privatizimit, hedh të dhënat në vijimësi deri në shlyerjen e plotë të vlerës së privatizimit në librin e privatizimit, i cili krijohet sipas modelit të shtojcës 4, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

37. Ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore, Enti Kombëtar i Banesave dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

Tabela 1 Tarifat e privatizimit (në/000 lekë)

ku:

A- është apartament me strukturë 1+1

B- është apartament me strukturë 2+1

C- është apartament me strukturë 3+1

Kategoria	Lloji	Tarifa e privatizimit (në /000 lekë)																															
		Mbi 56 vjet			51 - 55 vjet			46 - 50 vjet			41 - 45 vjet			36 - 40 vjet			35 - 30 vjet			29 vjet													
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C														
I	Kuzhinë më vete			9			4			9			3.5			8.5			2.5			7			6.5			5					
	Pakuzhinë			5			1			5			1.5			5.5			8.5			3			1.5			0					
II	Kuzhinë më vete			0			5			4			0			0			5			5			0			3			0		
	Pakuzhinë			6			3			2			5			7			3			1			0			6			5		

Tabela 2 Koeficientet e korrigjimit të vlerës në bazë të nivelit të banimit

Tipi i apartamentit	Koeficientet (%)		
	1+1	2+1	3+1
Nr. i frymëve	3	4	6
Koeficienti zbritës për çdo frymë tepër në %	-10	-10	-10
Koeficienti rritës për çdo frymë më pak në %	+10	+10	+10

Tabela 3 Koeficientet e korrigjimit të vlerës sipas vendndodhjes së apartamentit në godinë

Vendosja e AP	Për apartament të kategorisë II	Për apartamente të kategorisë I
	Koeficienti (%)	
Kati përdhe	-7	+10
Kati i ndërmjetëm	+5	+5

Kati i sipërm	-7	-7
---------------	----	----

Shembull: Banesa ndodhet në Tiranë në një rrugë jokryesore (kategoria II). Është ndërtuar në vitin 1984 (35 vjet); ka strukturë 1+1, ku banojnë

2 persona, sipas certifikatës së gjendjes familjare të datës 1.12.1992 (për t'u saktësuar) dhe ndodhet në katin e dytë të ndërtesës (kat i ndërmjetëm).

Vlera e privatizimit (Vp), sipas pikës 19 të vendimit, është = tarifën e privatizimit të apartamentit (Ta) + tarifën e privatizimit të truallit (Tt)

1. Llogaritja e Ta

Sipas tabelës 1 tarifa bazë e privatizimit për këtë apartament është 13,000 lekë.

Sipas tabelës 2, koeficienti i korrigjimit është +10%, pra $13,000 \times 10\% = 1,300$ lekë.

Sipas tabelës 3, koeficienti korrigjues është +5%, pra $13,000 \times 5\% = 650$ lekë.

Tarifa e privatizimit të apartamentit është: 14,950 lekë.

2. Llogaritja e Tt

Vlera e truallit, sipas pikës 22 të vendimit, është 1,080 lekë/m².

Përqindja e pjesëmarrjes në bashkëpronësi për apartamentin që privatizohet është 1.9%.

Sipërfaqja totale e truallit funksional të objektit është 550 m².

Sipërfaqja që i takon apartamentit që privatizohet është $= 1.9\% \times 550 = 10.45\text{m}^2$.

Tarifa e privatizimit të truallit $Tt = 10.45\text{m}^2 \times 1,080 \text{ lekë/m}^2 = 11,286$ lekë.

3. Indeksi i korrigjimit të çmimit (I), sipas pikës 22 të vendimit, është 4,5585 (informacioni i kërkohej INSTAT-it).

Tarifa e plotë e privatizimit (Tp) $= (Ta + Tt) \times I = (14,950 \text{ lekë} + 11,286 \text{ lekë}) \times 4,5585 = 119,596.8$ lekë.

FORMULARI I PRIVATIZIMIT TË BANESËS

Enti Kombëtar i Banesave/Njësia e Vetqeverisjes Vendore

Banesa: _____.

Blerësi: _____.

Sipërfaqe apartamentit/njesisë së banimit (ASHK) _____ m²

1. Tarifa e privatizimit të apartamentit (Ta)

a) Tarifa bazë e privatizimit, sipas kategorisë dhe llojit (sipas tabelës 1) _____

b) Koeficienti i korigjimit të vlerës në bazë të nivelit të banimit (sipas tabelës 2)
(në %) (1a x 1b) _____

c) Koeficienti i korigjimit të vlerës (sipas tabelës 3) (në %) (1a x 1c) _____

Tarifa e privatizimit të apartamentit (1a+1b+1c) _____

2. Tarifa e privatizimit të truallit (Tt)

a) Vlera e truallit (sipas pikës 22 e vkm nr. Datë --.--.(lekë për m²)

b) Koficenti i llogaritjes së truallit në bashkëpronësi (Sip e Ap / Sip totale e nd mbi tokë)

c) Sipërfaqja totale e truallit funksional të objektit (m²) _____

ç) Sipërfaqja e truallit që i takon apartamentit (2b x 2c) (m²) _____

d) Tarifa e privatizimit të truallit (2a x 2ç) (lekë) _____

3. Indeksi i korigjimit të çmimit (I) (sipas pikës 23 të VKM) _____

4. Tarifa e plotë e privatizimit (Tp) ("1" + "2") x (3) _____

5. Vlera e 4% të shpenzimeve operacionale (4x 4%) _____

6. Vlera shitesë për sipërfaqe tepër

a) Kosto aktuale të ndërtimit _____

b) Kosto për m² (të apartamentit që privatizohet) për sipërfaqen takuese _____

c) Sipërfaqja tepër m² _____

Vlera për sipërfaqe tepër (6a-6b) x 6c) _____

7. Vlera e plotë e privatizimit ("4"+"5"+"6") _____

8. Vlera e apartamentit të dorëzuar (nëse ka) _____

VLERE E MBETUR PËR LIKUJDIM (7-8) _____

Llogaritjet u kryen nga (emër, mbiemër, firma):

Data e llogaritjes ____/____/____.

SHTOJCA 2

FORMULARI I PRIVATIZIMIT TË BANESËS SË DORËZUAR

Enti Kombëtar i Banesave/Njësia e Vetqeverisjes Vendore

Banesa: _____.

Dorëzuesi: _____.

Sipërfaqe apartamentit/njesisë së banimit (ASHK) _____ m²

1. Tarifa e apartamentit të dorëzuar (Ta)

a) Tarifa bazë e llogaritjes, sipas kategorisë dhe llojit (sipas tabelës 1) _____

b) Koeficienti i korigjimit të vlerës në bazë të nivelit të banimit (sipas tabelës 2)
(në %) (1a x 1b) _____

c) Koeficienti i korigjimit të vlerës (sipas tabelës 3) (në %) (1a x 1c) _____

Tarifa e dorëzimit të apartamentit (1a+1b+1c) _____

2. Tarifa e truallit (Tt)

a) Vlera e truallit (sipas pikës 22 e vkm nr. Datë --.---.----(lekë për m²)

b) Koficienti i llogaritjes së truallit në bashkëpronësi (Sip e Ap / Sip totale e nd mbi tokë)

c) Sipërfaqja totale e truallit funksional të objektit (m²) _____

ç) Sipërfaqja e truallit që i takon apartamentit (2b x 2c) (m²) _____

d) Tarifa e privatizimit të truallit (2a x 2ç) (lekë) _____

3. Indeksi i korigjimit të çmimit (I) (sipas pikës 23 të VKM) _____

4. Tarifa e plotë e dorëzimit (Td) ("1" + "2") x (3) _____

5. Vlera e plotë e apartamentit të dorëzuar (4) _____

Llogaritjet u kryen nga (emër, mbiemër, firma):

Data e llogaritjes: ____/____/____.

SHTOJCA 3

VËRTETIM PËR SHLYERJEN E PLOTË TË VLERËS SË PRIVATIZIMIT

Me kontratën për privatizimin e banesës, datë _____, nr. _____ Rep, Nr. _____ Kol, që ndodhet në adresën: _____, e regjistruar në zonën kadastrale nr. _____, me nr. pasurie _____, të lidhur me palë: EKB/Njësia e vetëqeverisjes vendore _____ dhe z./znj. _____, përfitues të privatizimit, është parashikuar shlyerja e plotë e vlerës së privatizimit në masën _____ (_____) lekë, me _____ (_____) kështe për _____ (_____) vjet.

Sot, në datën _____, në qytetin e _____, përfituesi i privatizimit, _____ z./znj. _____, ka shlyer kështin e fundit të parashikuar me kontratën e mësipërme, duke e likuiduar të gjithë detyrimin e tij/saj për pagimin e vlerës së plotë të privatizimit të banesës.

Ky vërtetim përgatitet në tri kopje identike, prej të cilave: një kopje i jepet subjektit përfitues; një kopje i dërgohet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe një kopje mbahet nga EKB/njësia e vetëqeverisjes vendore.

Brenda tri ditëve nga lëshimi i këtij vërtetimi, palët kontraktore e përcjellin vërtetimin për shlyerjen e plotë të privatizimit të banesës për t'u bërë pjesë e dosjes së privatizimit me nr. _____, datë _____, të depozituar në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

Nga momenti i këtij depozitimi, rezerva e pronësisë e parashikuar në kontratën e lidhur mes palëve të mësipërme hiqet dhe përfituesi i privatizimit z./znj. _____ bëhet pronar i banesës me nr. pasurie _____, në zonën kadastrale _____, që ndodhet në adresën: _____.

EKB/NJËSIA E VETËQEVERISJES VENDORE

(Nënshkrimi/Vula)

SHTOJCA 4
LIBRI I PRIVATIZIMIT

Nr.	Emri, Mbiemri	Nr. i pasurisë dhe zona kadastrale	Struktura e banesës	Vlera e privatizimit (lekë)	Kontrata (nr. dhe data)	Likuidimi			Barrë siguruese (lloji dhe baza ligjore)	Certifikata e pronësisë (nr. dhe data)	Shënim
						Me një këst	Me disa këste (vlera)	Afati			