VENDIM
Nr. 320, datë 6.5.2026

PËR DISA NDRYSHIME DHE SHTESA NË VENDIMIN NR. 179, DATË 26.2.2020, TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, "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 SHTETËRORE', 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 SHTETËRORE'", TË NDRYSHUAR

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", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Ekonomisë dhe Inovacionit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

Në vendimin nr. 179, datë 26.2.2020, të Këshillit të Ministrave, "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 shtetërore', 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 shtetërore'", të ndryshuar, bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

1. Në shkronjën "b", të pikës 1, hiqen fjalët "... administrim dhe/ose ...".

2. Në pikën 2, pas fjalëve "... figurojnë në pronësi të shtetit, ..." shtohen "... nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, ...".

3. Pika 3 ndryshohet, si më poshtë vijon:

"3. Privatizimi i banesave dhe i objekteve të kthyera në banesa, që kanë qenë objekt i ligjit nr. 9321, datë 25.11.2004, "Për privatizimin e banesave dhe objekteve, të kthyera 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. Fjalia e fundit e pikës 4 ndryshohet, si më poshtë vijon:

"Çdo sipërfaqe banimi e përfituar mbi atë të normave të strehimit do të llogaritet me koston aktuale të ndërtimit.".

5. Fjalia e fundit e pikës 5 ndryshohet, si më poshtë vijon:

"Nëse EKB-ja ka filluar procedurën e transferimit të banesave dhe të objekteve të kthyera në banesa në pronësi të njësive të vetëqeverisjes vendore ose kur këto banesa apo objekte të kthyera 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.".

6. Pas pikës 5 shtohen pikat 5/1, 5/2, 5/3 e 5/4, me këtë përmbajtje:

"5/1. Përjashtimisht, 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 kërkese.

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 pasqyrimit 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.".

7. Në pikën 11 bëhen këto ndryshime:

a) Në fund të shkronjës "a" shtohen fjalët "... apo në mungesë të tyre, çdo dokumentacion tjetër provues, si: librezë uji, librezë dritash, vërtetim si banor njësie administrative/lagjeje;

b) Shkronja "b" ndryshohet, si më poshtë vijon:

"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 kthyera 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.".

8. Pika 15 ndryshohet, si më poshtë vijon:

"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.".

9. Pas pikës 19 shtohen pikat 19/1, 19/2, 19/3, 19/4 e 19/5, me këtë përmbajtje:

"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.".

10. Në fund të pikës 24 shtohet fjalia, me këtë përmbajtje:

"Për banesat/objektet e kthyera në banesë, që privatizohen nga Enti Kombëtar i Banesave, përfituesi i privatizimit paguan 4% të vlerës së privatizimit për shpenzimet operacionale të EKB-së.".

11. Pika 25 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“25. Para nënshkrimit të kontratës, përfituesi i privatizimit paguan shpenzimet administrative dhe operacionale 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.”

12. Pika 27 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“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”.

13. Në pikën 29, fjalët “... sipas modelit të shtojcës 2 ...”, zëvendësohen me “... sipas modelit të shtojcës 3 ...”.

14. Pika 31 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“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 kthyera në banesë, kur certifikata e pronësisë ka dalë, afati dyvjeçar fillon nga miratimi dhe hyrja në fuqi e këtij vendimi.”.

15. Në pikën 36, fjalët “... sipas modelit të shtojcës 3 ...” zëvendësohen me “... sipas modelit të shtojcës 4 ...”.

16. Shtojcat 1, 2 dhe 3, bashkëlidhur vendimit, zëvendësohen me shtojcat 1, 2, 3 dhe 4, që i bashkëlidhen këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

SHTOJCA 1

FORMULARI I PRIVATIZIMIT TË BANESËS

Enti Kombëtar i Banesave/Njësia e Vetqeverisjes Vendore

Banesa: _____.

Blerësi: _____.

Sipërfaqe apartamentit/njësisë së banimit (ASHK) _____m2

1. Tarifa e privatizimit të apartamentit (Ta)

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

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

c) Koeficienti i korrigjimit të vlerës (sipas tabeles 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) Kofiçenti 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 korrigjimit 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 shtesë 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) _____

VLERA 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/njësisë së banimit (ASHK)_____m2

1. Tarifa e apartamentit të dorëzuar (Ta)

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

b) Koeficienti i korrigjimit të vlerës në bazë të nivelit të banimit (sipas tabeles 2)

(në %) (1a x 1b) _____

c) Koeficienti i korrigjimit të vlerës (sipas tabeles 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) Kofiçenti 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 korrigjimit 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/Njësisë së vetëqeverisjes vendore _____ dhe z./znj. _____, përfitues të privatizimit, është parashikuar shlyerja e plotë e vlerës së privatizimit në masën _____ (_____) lekë, me _____ (_____) këste për _____ (_____) vjet.

Sot, në datën _____, në qytetin e _____, përfituesi i privatizimit, z./znj. _____, ka shlyer këstin 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			