

VENDIM
Nr. 898, datë 18.11.2020

**PËR RREGULLAT, KUSHTET, KRITERET E PROCEDURAT E PRIVATIZIMIT
TË BANESAVE DHE TË OBJEKTEVE TË KTHYERA NË FOND BANESE TË
PAPRIVATIZUARA**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikave 1, shkronjat “b”, “c” dhe ç”, 2 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:

I. Qëllimi dhe fusha e veprimit

1. Qëllimi i këtij vendimi është finalizimi i procedurave të privatizimit të objekteve të paprivatizuara për:

a) banesat e ndërtuara me fonde publike nga Enti Kombëtar i Banesave (në vijim EKB-ja), pavarësisht nëse kanë kaluar ose jo në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore ku ato ndodhen, të cilat, deri në fund të vitit 2007, kanë rezultuar me kontrata të palidhura, si dhe banesat e ndërtuara me fonde publike nga EKB-ja, që rezultojnë me kontrata të zgjidhura e të liruara me vendim gjykatë;

b) banesat dhe objektet e kthyer në fond banese, që, me vendime të Këshillit të Ministrave, i kanë kaluar në administrim EKB-së, me qëllim privatizimin e tyre;

c) banesat ose objektet e kthyer në fond banese me vendime të organeve të vetëqeverisjes vendore, ato që kanë kaluar në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore, si dhe ato që figurojnë ende në pronësi të shtetit, ku, me autorizime të dhëna nga organet kompetente, janë sistemuar me strehim banorët përpara vitit 2004;

ç) objektet që kanë mbetur të lira nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura, përveç rasteve kur me ligj të veçantë janë përcaktuar procedura të tjera për privatizimin e tyre.

2. Të drejtën për privatizim e kanë të gjithë anëtarët e familjes që rezultojnë në certifikatën e gjendjes familjare aktuale në momentin që fillon procesi i privatizimit. Privatizimi i banesave ose i objekteve të kthyer në fond banese, sipas këtij vendimi, bëhet bazuar në normat e strehimit në fuqi në momentin e privatizimit. Për efekt të llogaritjes së vlerës së privatizimit e të evidentimit të sipërfaqes së mundshme të tepërt të banimit, referimi do të bëhet në certifikatën e gjendjes familjare në momentin e miratimit të së drejtës së përfitimit të strehimit. Çdo sipërfaqe e përfituar mbi atë të normave të strehimit llogaritet me çmimin e tregut, me përjashtim të rastit të ushtarakëve dhe ish-ushtarakëve të Forcave të Armatosura, për të cilët sipërfaqja e banimit mbi normat e strehimit trajtohet njëjloj si sipërfaqja brenda normave të strehimit.

3. Rastet e privatizimit të banesave ose të objekteve të kthyer në fond banese në favor të familjeve/individëve që përfitojnë nga ky vendim do të konsiderohen në kuadrin e programit të banesave me kosto të ulët, e familjet/individët që përfitojnë nga këto privatizime do të gëzojnë të gjitha lehtësitë që parashikon ligji sipas kategorive të përfituesve.

4. Procedura e privatizimit të banesave dhe të objekteve të kthyer në fond banese, sipas këtij vendimi, fillon vetëm pasi të jetë lëshuar certifikata e pronësisë nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, përkatësisht, në emër të EKB-së ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Për objekte që privatizohen sipas këtij vendimi, por që janë në pronësi të një organi shtetëror në momentin e hyrjes në fuqi të tij, njësitë e vetëqeverisjes vendore kërkojnë kalimin e së drejtës së pronësisë mbi to, me qëllim privatizimin.

5. Për objektet ndërtimore që janë në pronësi të Ministrisë së Mbrojtjes e që janë dhënë me autorizim për marrjen në posedim, për qëllime strehimi për ish-ushtarakët dhe ushtarakët e Forcave të Armatosura, procedura e privatizimit do të kryhet sipas këtij vendimi nga EKB-ja pasi

t'i kalohet e drejta e pronësisë mbi këto objekte dhe sipas parashikimit në shkronjën "ç", të pikës 1, të këtij vendimi. Për objektet që privatizohen sipas këtij vendimi për ushtarakët e Forcave të Armatosura, lista dërgohet e konfirmuar nga Ministria e Mbrojtjes para se të fillojë procedura e privatizimit, kur subjekti nuk ka një autorizim të mëparshëm të lëshuar nga organet kompetente.

II. Detyrat e njësive përgjegjëse për privatizimin

6. Njësia përgjegjëse për privatizimin në EKB ose në njësinë e vetëqeverisjes vendore ka për detyrë:

a) të kontrollojë kërkesat e depozituara nga subjektet e interesuara për privatizim, duke dhënë ndihmën përkatëse, në rast nevojë, për plotësimin e formularëve të privatizimit;

b) të konfirmojë që objekti i kthyer në fond banese, që do të privatizohet, ndodhet brenda një zone të parashikuar për banim, në të cilën nuk parashikohet të kryhet një investim publik ose nuk parashikohen ndërtime më të larta se 5 (pesë) kate;

c) të llogarisë vlerën e privatizimit për çdo familje;

ç) të marrë vendim për pranimin ose refuzimin e privatizimit;

d) të përgatisë kontratën e privatizimit;

dh) të përgatisë dosjen e privatizimit;

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

7. Menjëherë me hyrjen në fuqi të këtij vendimi, EKB-ja dhe njësia e vetëqeverisjes vendore kryejnë këto veprime:

a) Për banesat e ndërtuara me fonde shtetërore, sipas shkronjave "a", "b" e "c", të pikës 1, të këtij vendimi:

i. njësitë e vetëqeverisjes vendore verifikojnë dokumentacionin, nëpërmjet të cilit banesat e ndërtuara nga EKB-ja, me fonde publike, kanë kaluar në pronësi të tyre;

ii. EKB-ja verifikon listën e banesave që janë ndërtuar nga EKB-ja me fonde publike dhe që deri në fund të vitit 2007 rezultojnë me kontrata të palidhura;

iii. rifreskojnë gjendjen juridike të këtyre banesave, me qëllim verifikimin e pronësisë së tyre ndaj këtyre banesave, para se të vijojnë me vënien e banesave në dispozicion të programeve të strehimit social apo privatizimin e tyre;

iv. përgatisin një raport analitik për privatizimin e banesave apo përdorimin e këtyre për njërin nga programet e strehimit social, i cili paraqitet nga kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore për miratim pranë këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose nga drejtori i Përgjithshëm i EKB-së pranë këshillit drejtues të EKB-së, kur banesat janë në pronësi të tij. Raporti specifikon banesat që janë identifikuar për t'u nënshtruar procedurës së privatizimit dhe ato për t'u përdorur për njërin nga programet e strehimit social. Analiza bazohet në mundësitë ekonomike të familjeve banuese për të përballuar kostot e privatizimit.

b) Për objektet të kthyera në banesa, sipas shkronjave "b", "c" e "ç", të pikës 1, të këtij vendimi, të cilat, me vendim të Këshillit të Ministrave, i kanë kaluar në pronësi EKB-së ose njësisë së vetëqeverisjes vendore për privatizim në favor të familjeve banuese në to, EKB-ja ose njësia e vetëqeverisjes vendore verifikojnë dhe konfirmojnë:

i. familjet që jetojnë në këto objekte dhe statusin ligjor të këtyre familjeve;

ii. dokumentin, sipas të cilit familjet e kanë poseduar objektin, të tillë si: autorizim nga organet kompetente administrative, kontratë qiraje, kontratë huapërdorjeje, procesverbal të marrjes në dorëzim, ose dokumente të tjera të ngjashme me to;

iii. ekzistencën e objektit;

iv. përmbushjen e kushteve minimale të sigurisë të banimit;

v. nëse familjet poseduese, ndonëse u është dhënë e drejta e privatizimit, e refuzojnë këtë të drejtë, sepse nuk janë dakord me vlerën e privatizimit ose janë në pamundësi financiare për të kryer privatizimin;

vi. nëse banesa është e banuar ose jo;

vii. nëse banesa është plotësisht ose pjesërisht brenda gjurmës fillestare të ndërtimit;

viii. pronësinë e truallit nën objekt;

ix. sipërfaqen e banimit.

8. Nëse, pas verifikimit sipas nënndarjeve “i” dhe “ii”, të shkronjës “b”, të pikës 7, rezulton se:

a) familjet/individët që banojnë në to nuk janë përfshirë në listat e miratuara në aktet përkatëse;

b) familjet/individët pretendojnë se i kanë blerë ose marrë me qira nga banorët e mëparshëm;

c) aktet nënligjore nuk janë të shoqëruara me listat emërore të përfituesve nga privatizimi;

ç) emrat dhe/ose mbiemrat e përfituesve kanë pasaktësi të karakterit material,

atëherë EKB-ja i kërkon njësisë së vetëqeverisjes vendore të verifikojë familjet që banojnë aktualisht e të dërgojë listën e konfirmuar me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Edhe në rastet kur objektet kanë kaluar në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, ato kryejnë për llogari të tyre të njëjtat verifikime dhe konfirmim të listave me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

9. Nëse, pas verifikimit sipas shkronjës “b”, të pikës 7, të këtij vendimi, rezulton se:

a) në objekt nuk banon asnjë familje/individ, sipas nënndarjes “vi”, të shkronjës “b”, të pikës 7, të këtij vendimi, atëherë EKB-ja ose njësitë e vetëqeverisjes vendore njoftojnë subjektin që ka emrin në listat e vendimit të Këshillit të Ministrave ose të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, në përputhje me rregullat e parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative. Nëse subjekti nuk shfaq vullnetin e tij për privatizim ose nuk paraqitet brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve nga kryerja e njoftimit në përputhje me rregullat e parashikuara në kreun II, të Kodit të Procedurave Administrative, ai konsiderohet se e ka humbur të drejtën për privatizim. Në këtë rast objekti përdoret si banesë sociale me qira duke iu shtuar fondit publik të banesave sociale;

b) në objekt janë bërë, pas datës 10.8.1991, shtesa anësore ose shtesa kati, jashtë gjurmës fillestare të ndërtimit, sipas nënndarjes “vii”, të shkronjës “b”, të pikës 7, të këtij vendimi, privatizimi do të kryhet vetëm për atë pjesë të banesës ose të objektit që bie brenda gjurmës së ndërtimit, sipas certifikatës së pronësisë. Shtesat anësore ose ato të katit trajtohen nga ASHK-ja, sipas nenit 17, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

c) sipas nënndarjes “viii”, të shkronjës “b”, të pikës 7, të këtij vendimi, trualli nën objektin, subjekt i privatizimit, është në pronësi të personave të tretë privatë, privatizimi mund të kryhet vetëm pasi pronari i truallit të jetë trajtuar në përputhje me legjislacionin në fuqi për trajtimin e pronës, sipas vendimeve të Agjencisë së Trajtimit të Pronave ose kur ATP-ja vërteton se personi i tretë ka hequr dorë nga e drejta e parablerjes, sipas formës dhe mënyrës së parashikuar ligjore.

10. Privatizimi sipas këtij vendimi nuk kryhet:

a) nëse objekti është shembur ose është i pabanueshëm;

b) nëse nga përshtatjet ka ndryshuar tërësisht planimetria dhe struktura origjinale e objekteve, aq sa nuk ekzistojnë më elementet ndërtimore të objektit fillestar;

c) kur trualli nën objekt është në pronësi të subjekteve të shpronësuara, të cilave u është njohur e drejta e parablerjes kur ato të privatizohen, sipas nenit 22, të ligjit nr. 133/2015, dhe kanë përfituar nga kjo e drejtë, duke mos hequr dorë nga e drejta e parablerjes;

ç) kur me vërtetim të ASHK-së rezulton se familja/individit disponojnë njësi banimi në territorin e njësisë së vetëqeverisjes vendore, ku banojnë aktualisht, si dhe nga vendi i origjinës, të cilën e kanë përfituar më parë nga privatizimi i banesave ose nga programe të strehimit social;

d) kur personat që banojnë në banesë nuk kanë asnjë dokumentacion që parashikohet në nënndarjen “ii”, të shkronjës “b”, të pikës 7, të këtij vendimi, që të provojë të drejtën e tyre të përdorimit të objektit, të tilla si: autorizim nga organet kompetente, procesverbal për marrjen në dorëzim, kontratë qiraje apo çdo dokument tjetër që tregon se ata kanë pasur të drejtën të banojnë në objektin përkatës, ose nuk marrin konfirmimin nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe nga EKB-ja, sipas parashikimit të pikës 8, të këtij vendimi;

dh) nëse objekti rezulton i pakthyer në fond banese nga njësia e vetëqeverisjes vendore, në juridiksionin territorial të së cilës ndodhet objekti ose nuk ka kaluar në pronësi të EKB-së, ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore;

e) kur subjekti, pavarësisht nga e drejta për të lidhur kontratë privatizimi, refuzon në formë të shprehur ose të dokumentuar, të lidhë kontratë privatizimi;

ë) kur subjektet janë në konflikt gjyqësor, pasi kanë pretendime mbi të njëjtin objekt ose banesë, deri në marrjen e vendimit të formës së prerë.

11. Banesat e objektet e kthyer në fond banese, sipas shkronjave “b” dhe “ç”, të pikës 1, të këtij vendimi, që nuk privatizohen e janë në pronësi të EKB-së, transferohen, sipas procedurave ligjore për transferimin e pronësisë, në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore për t’iu shtuar fondit publik të banesave sociale. Shpenzimet që nevojiten për procedurat e transferimit kryhen nga njësitë e vetëqeverisjes vendore. Për banesat e tjera, sipas shkronjës “a”, të pikës 1, të këtij vendimi, të mbetura pa u privatizuar, EKB-ja lidh kontrata qiraje sipas rregullave të parashikuara për programin e banesave sociale me qira, në zbatim të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”.

12. Brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e dorëzimit zyrtarisht të certifikatës së pronësisë, nga ASHK-ja për EKB-në ose njësinë e vetëqeverisjes vendore, këto njoftojnë me postë dhe me mjete të njoftimit publik familjet/individët përfitues nga privatizimi, përkatësisht sipas listës bashkëlidhur vendimit përkatës të Këshillit të Ministrave, në rastet e familjeve të miratuara me lista të tilla, ose sipas listës së miratuar nga njësitë e vetëqeverisjes vendore. Njoftimi publik përfshin njoftimin elektronik në faqen zyrtare *online* të saj, afishimin e njoftimit në mjediset e EKB-së ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore, botimin e njoftimit në gazetën e pushtetit vendor dhe/ose botimin e njoftimit në gazetën e përditshme me tirazh shitjeje më të madh në treg, njoftimin me postë, të thjeshtë ose e të porositur, dorëzimin personalisht të njoftimit, nëpërmjet të tretit apo postës, për të paraqitur kërkesat e tyre për privatizimin e banesave, të objekteve të kthyer në fond banese dhe për procedurat që duhet të ndjekin. Njoftimi përmban informacion lidhur me procedurat e dokumentacionin e nevojshëm, afatet në dispozicion të procedurës së privatizimit, si dhe hapësirën e nevojshme për të shprehur konfirmimin se përfituesi e ka marrë njoftimin.

III. Procedura e privatizimit

13. Procedura e privatizimit fillon mbi bazën e kërkesës:

a) së subjektit përfitues nga privatizimi; ose,

b) në rast vdekjeje, të trashëgimtarëve të tij; ose

c) të çdo personi që përfaqëson me prokurë nga subjekti, i përcaktuar në shkronjat “a” dhe “b”, të kësaj pike.

14. Kërkesa duhet të dërgohet me rrugë postare (letër rekomande), brenda një muaji nga njoftimi publik i EKB-së ose i njësisë së vetëqeverisjes vendore në territorin administrativ të së cilës ndodhet banesa. Kërkesa duhet të përmbajë të dhënat, si më poshtë vijon:

a) njësinë e vetëqeverisjes vendore ose EKB-në, së cilës i drejtohet;

b) të dhënat personale të plota të subjektit kërkues;

c) të dhënat lidhur me banesën ose objektin e kthyer në fond banese, për të cilin kërkohet privatizimi, me përjashtim të rastit kur këto të dhëna i kanë EKB-ja apo njësitë e vetëqeverisjes vendore;

ç) datën e kërkesës e nënshkrimin e kërkuesit; dhe

d) adresën e komunikimit, duke përfshirë dhe adresën elektronike në zgjedhje të subjektit.

15. Brenda 2 (dy) muajve nga marrja e njoftimit nga EKB-ja ose njësia e vetëqeverisjes vendore, përfituesi duhet të plotësojë dokumentacionin e nevojshëm për privatizim. Dokumentacioni duhet të përmbajë:

a) kërkesën me shkrim të qytetarit për privatizimin e banesës së miratuar;

b) dokumentin e identifikimit të kërkuesit (letërnjoftim dhe/ose pasaportë biometrike);

c) autorizimin për strehim, lëshuar nga organet kompetente, nëse ka një të tillë;

c) vendimin e këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, referuar kërkesës së EKB-së, për miratimin e familjes që do të strehohet në banesën e liruar me vendim gjykate;

d) certifikatën e gjendjes familjare aktuale për të përcaktuar subjektet që kanë të drejtë privatizimi dhe për përcaktimin e sipërfaqes tepër, mbi normën e banimit, në varësi të numrit të anëtarëve të familjes;

dh) vërtetimin negativ nga ASHK-ja për të gjithë anëtarët madhorë të familjes se nuk disponojnë njësi banimi në territorin e njësisë së vetëqeverisjes vendore ku banojnë aktualisht, të cilën e kanë përfituar më parë nga privatizimi i banesave ose nga programe të strehimit social;

e) dokumentin nga organet tatimore për kryefamiljarin dhe/ose anëtarët e familjes, nëse ushtrojnë aktivitet privat;

ë) deklaratën me shkrim nga ana e përfituesit për vërtetësinë e dokumentacionit të paraqitur për privatizim;

f) në rastin e shlyerjes së vlerës së privatizimit me këste, dokumentacionin për vërtetimin e të ardhurave familjare, si më poshtë vijon:

i. vërtetim përkatës nga punëdhënësi për vendin e punës/pozicionin dhe të ardhurat neto të kryefamiljarit e të anëtarëve të tjerë të familjes që janë në marrëdhënie pune;

ii. vërtetim nga zyra e ndihmës e përkujdesjes, pranë njësive të vetëqeverisjes vendore përkatëse, për anëtarët e familjes të përfshirë në programin e ndihmës ekonomike dhe të pagesës për personat me aftësi të kufizuara;

iii. vërtetim nga zyra e punësimit të njësive të vetëqeverisjes vendore përkatëse, për personat e përfshirë në programin e pagesës së papunësisë;

iv. vërtetim nga organet e sigurimeve shoqërore për personat në pension.

16. EKB-ja ose njësi e vetëqeverisjes vendore, brenda 45 (dyzet e pesë) ditëve nga plotësimi i dokumentacionit të përfituesve për privatizim, përfundon shqyrtimin e dosjeve dhe vendos 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 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes së njoftimit nga njësi e vetëqeverisjes vendore ose EKB-ja. Mosplotësimi i mangësive, brenda afatit të përcaktuar më sipër, sjell mospranimin e kërkesës.

18. Subjekti që nuk depoziton kërkesën e dokumentacionin të përcaktuar në pikën 15, të këtij vendimi, humbet të drejtën për të kërkuar privatizimin e banesës në të cilën është strehuar.

19. 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 dhe, për rrjedhojë, nuk dorëzon dokumentacionin e nevojshëm e nuk paraqitet për të lidhur kontratën, EKB-ja ose njësi e vetëqeverisjes vendore bën njoftimin me shpallje publike në faqen e saj zyrtare *online*. Nëse brenda 3 (tri) muajve nga shpallja publike personi përsëri nuk paraqitet, procedura e privatizimit vijon e kontrata lidhet me anëtarët e tjerë madhorë të familjes.

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

21. Kur përfituesit nga privatizimi refuzojnë që të paguajnë vlerën e privatizimit të banesës ose të objektit të kthyer në banesë, humbasin të drejtën e privatizimit dhe marrëdhënia e tyre vazhdon me statusin e qiramarrësit.

22. Pas privatizimit në emër të përfituesve që banojnë aktualisht në momentin e privatizimit, subjektet që nuk banojnë më në të, pavarësisht se përfitonin nga një listë e mëparshme bashkëlidhur një akti ligjor apo nënligjor, e humbasin të drejtën për privatizimin e tyre.

IV. Llogaritja e vlerës së privatizimit

23. Llogaritja e vlerës së privatizimit (V_p) për objektet që janë kthyer në fond banese, sipas shkronjave “b”, “c” dhe “ç”, të pikës 1, të këtij vendimi, si dhe të pikës 2, të nenit 77, të ligjit nr. 22/2018, vlera e privatizimit realizohet sipas formulës:

$$V_p = V_b + V_t - V_{sh} - V_g,$$

ku:

V_b – është vlera e njësisë së banimit që i takon një familjeje/individit, sipas normave të strehimit në fuqi. Për çdo njësi banimi, kjo vlerë llogaritet bazuar në kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, shumëzuar me vlerën e objektit. Për banesat dhe objektet e ndërtuara përpara vitit 1990, vlera e objektit llogaritet me koston e ndërtimit të banesave përpara vitit 1990, e barabartë me 400 (katërqind) lekë/m². Për banesat e ndërtuara pas vitit 1990 me fonde shtetërore nëpërmjet EKB-së, vlera e objektit është e barabartë me vlerën e investuar nga EKB-ja dhe reduktuar me normën e amortizimit 1 (një) % në vit, sipas moshës së objektit nga viti i ndërtimit deri në vitin e privatizimit, por jo më shumë se një vit nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

V_{sh} – janë shumat që qytetarët kanë paguar për lidhje kontrate provizore me EKB-në. Njësia e vetëqeverisjes vendore, me vendim të këshillit bashkiak, mund të vendosë të zbrësë pagesat e kryera për qiranë e paguar gjatë periudhës së shfrytëzimit të banesës, nëse ajo nuk ka shpenzuar fonde për administrimin e mirëmbajtjen e tyre.

V_t – është vlera e truallit e llogaritur si produkt i sipërfaqes së truallit që i takon njësisë së banimit që privatizohet sipas kuotës së pjesëmarrjes në bashkëpronësi me vlerën e truallit, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave për efekt kompensimi të pronës.

V_g – është vlera e grantit të menjëhershëm për individët/familjet që përcaktohen në pikën 1, të nenit 46, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”. Vlera e grantit të menjëhershëm llogaritet sa 10 (dhjetë) % e V_b -së.

24. Në rastin kur familja ka përshtatur objektin për banesë me fondet e veta, në vlerën e privatizimit nuk përfshihet vlera e objektit (V_b). Me përshtatje të objektit, sipas kësaj pike, kuptohen punime të kryera brenda perimetrit të objektit ekzistues, sipas njollës së regjistruar në regjistrat e kadastrës.

25. Në rastin kur objekti i kthyer në fond banese është përshtatur me fondet e vetë banorëve, procedura e privatizimit kryhet vetëm për pjesën e objektit që përputhet me kufijtë e objektit origjinal, sipas certifikatës së pronësisë.

26. 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. Ato kanë detyrimin t’i kthejnë përgjigje me shkrim brenda 10 (dhjetë) ditëve.

V. Lidhja e kontratës së privatizimit

27. Afati brenda të cilit përfituesit duhet të lidhin kontratat e privatizimit, për objektet që janë në administrim të EKB-së ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore, është deri në 2 (dy) vjet nga pajisja e tyre me certifikatën e pronësisë dhe, për ato që certifikata e pronësisë ka dalë para këtij vendimi, afati dyvjeçar fillon nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

28. Kur certifikata e pronësisë ka dalë në emër të EKB-së ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore për gjithë objektin në tërësi, institucionet përgjegjëse për privatizim bëjnë aplikim për lëshimin e certifikatave të ndara sipas banesave që përbëjnë objektin. Në këtë rast, afati dyvjeçar për lidhjen e kontratës fillon nga nxjerrja e certifikatave të pronësisë për banesat e veçanta.

29. Para nënshkrimit të kontratës, përfituesi i privatizimit paguan vlerën e shpenzimeve operacionale. Në rastin kur privatizimi kryhet nga EKB-ja, shpenzimet operacionale janë sa 4 (katër) % e vlerës së privatizimit. Kur privatizimi kryhet nga njësia e vetëqeverisjes vendore, shpenzimet e administrimit të procesit të privatizimit mbulohen nga të ardhurat që vilen nga privatizimi. Me pagimin e këtij detyrimi, përfituesi i privatizimit ka të drejtë të nënshkruajë kontratën, duke paguar vlerën e plotë të privatizimit, në mënyrë të menjëhershme ose me këste

mujore të përbalueshme, sipas parashikimeve të nenit 3, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social”, me interes jo më të lartë se 2 (dy) % në vit. Përqindja e interesit përcaktohet për EKB-në me vendim të këshillit drejtues të institucionit dhe për njësitë e vetëqeverisjes vendore me vendim të këshillit bashkiak përkatës.

30. Kontrata e privatizimit formalizohet me akt noterial dhe bëhet 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 Agjencisë Shtetërore të Kadastrës; një kopje arkivohet në dosjen e EKB-së ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Shpenzimet noteriale për lidhjen e kontratës dhe tarifa e regjistrimit, sipas legjislacionit në fuqi për kadastrën, janë në ngarkim të subjektit përfitues nga privatizimi i banesës.

31. Dosja e privatizimit për çdo njësi banimi, në banesat ose në objektet e kthyera në fond banese, që i dërgohet ASHK-së, përmban:

a) kontratën e shitjes së njësisë së banimit (kontratën e shitjes me rezervë të pronës, mbështetur në nenin 746, të Kodit Civil, kur shlyerja është parashikuar me këste ose kontratën e shitjes kur shlyerja është parashikuar të kryhet menjëherë), të lidhur përpara noterit, sipas certifikatës familjare;

b) llogaritjen e vlerës së privatizimit, sipas formularit të llogaritjes, parashikuar sipas këtij vendimi;

c) planimetrinë e njësisë së banimit të objektit;

ç) sipërfaqen e truallit që i takon njësisë së banimit;

d) planvendosjen e objektit, ku ndodhet njësia e banimit, së bashku me kufizimet e pronësisë së truallit;

dh) vërtetimin e shlyerjes së plotë të çmimit të privatizimit.

32. Për kontratat e privatizimit që shlyhen me këste, 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 e të shpenzimeve përkatëse, e cila regjistrohet në ASHK që në momentin e lidhjes, së bashku me dosjen e privatizimit.

33. Me shlyerjen e plotë të vlerës së privatizimit, struktura përgjegjëse për privatizimin në EKB ose në njësinë e vetëqeverisjes vendore, për ndjekjen dhe zbatimin e kontratës së privatizimit, lëshon vërtetimin përkatës, në favor të subjektit përfitues. Me lëshimin e vërtetimit në përfundim të përmbushjes së detyrimeve kontraktore, një kopje e tij depozitohet në dosjen e privatizimit, e cila i përcillet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, me qëllim regjistrimin e kalimit të pronësisë mbi banesën, apartamentin e truallin përkatës në favor të personit përfitues pa rezervë dhe marrjen e certifikatës së pronësisë mbi banesën, apartamentin dhe truallin përkatës.

34. Të ardhurat nga vlera e privatizimit arkëtohen përkatësisht nga njësitë e vetëqeverisjes vendore ose nga EKB-ja. Fondet e përfituara nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, nëpërmjet privatizimit të banesave, objekt i këtij akti, përdoren nga njësia e qeverisjes vendore kryesisht për financimin e programeve të strehimit social.

VI. Çështje të fundit

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

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**KRYEMINISTËR
Edi Rama**