

VENDIM

Nr., datë2019

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

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të germave b), c) dhe ç) të pikës 1, si dhe të pikës 2 dhe 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 procedurave të privatizimit për:
 - a. banesat e ndërtuara me fonde publike nga Enti Kombëtar i Banesave (EKB), pavarësisht nëse kanë kaluar ose jo në pronësi të njësisë të vetëqeverisjes vendore ku ato ndodhen, të cilat deri në fund të vitit 2007 kanë rezultuar me kontrata të palidhura;
 - b. banesat ose objektet e kthyer në banesat që janë miratuar për privatizim sipas akteve përkatëse të miratuara nga Këshilli i Ministrave ose të verifikuara dhe konfirmuara nga këshilli i njësisë të vetëqeverisjes vendore dhe që i kanë kaluar në administrim EKB, pavarësisht nëse EKB është pajisur me certifikatën e pronësisë ose jo;
 - c. banesat ose objektet e kthyer në fond banese me vendime të organeve të vetëqeverisjes vendore, që kanë kaluar në pronësi të njësisë të vetëqeverisjes vendore, si dhe ato që figurojnë ende në pronësi të shtetit, ku janë sistemuar me strehim banorët përpara vitit 2004, me autorizime të dhëna nga organet kompetente;
 - ç. objektet që kanë mbetur të lira nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura.
2. Të drejtën për privatizimin e kanë të gjithë anëtarët e familjes që rezultojnë në certifikatën e gjendjes familjare në kohën kur janë miratuar nga organet përkatëse. Privatizimi i banesave apo 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 dhe të evidentimit të sipërfaqjes së mundshme të tepërt të banimit, referimi do të bëhet në certifikatën aktuale të gjendjes familjare në momentin e privatizimit, bazuar në normat e strehimit sipas përbërjes aktuale të familjes. 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 njëlloj si sipërfaqja brenda normave të strehimit.
3. Procedura e privatizimit të banesave dhe 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 në të një organ 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.

4. Njësia përgjegjëse për privatizimin në EKB ose në njësinë e vetëqeverisjes vendore ka për detyrë të:
 - a. kontrollojë kërkesat e depozituara nga subjektet e interesuar për privatizim duke dhënë ndihmën përkatëse në rast nevojë për plotësimin e formularëve të privatizimit;
 - b. llogarisë vlerën e privatizimit, për çdo familje;
 - c. marrë vendim për pranimin ose refuzimin e privatizimit;
 - ç. përgatisë kontratën e privatizimit;
 - d. përgatisë dosjen e privatizimit;
 - dh. dërgojë dosjen përfshirë kontratën e privatizimit për regjistrim në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

5. Menjëherë me hyrjen në fuqi të këtij vendimi Enti Kombëtar të Banesave dhe njësia e vetëqeverisjes vendore:
 - a. Për banesat sipas germës a) të pikës 1 të këtij vendimi:
 - i. verifikojnë listën e banesave të ndërtuara nga EKB me fonde publike dhe nëse këto banesa kanë kaluar apo jo në pronësi të organeve të vetëqeverisjes vendore;
 - ii. verifikojnë listën e banesave në pronësi të njësive të vetëqeverisjes vendore që janë ndërtuar nga EKB me fonde publike dhe të cilat 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/objekteve të kthyer në fond banese 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 Këshillit Drejtues të Entit Kombëtar të Banesave, kur banesat janë në pronësi të tij. Raporti specifikon banesat që janë identifikuar për t'iu nënshtruar procedurës së privatizimit dhe ato për t'u përdorur për njërin nga programet e strehimit social. Analiza bazohet në mundësitë ekonomike për të përballuar kostot e privatizimit.

 - b. Për banesat ose objektet të kthyer në banesa, të cilat, me vendim të Këshillit të Ministrave i kanë kaluar në pronësi të EKB ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore për privatizim në favor të familjeve banuese në to, EKB ose njësia e vetëqeverisjes vendore verifikojnë:
 - i. familjet që jetojnë në këto objekte;
 - ii. dokumentacionin,;
 - iii. ekzistencën e objektit;
 - iv. përmbushjen e kushteve minimale të sigurisë të banimit;
 - v. 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. sipërfaqjen e banimit.

6. Nëse pas verifikimit sipas germës "b" të pikës 5 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 shoqëruar me listat emërore të përfituesve nga privatizimi;
- ç. emrat dhe/ose mbiemrat e përfituesve kanë pasaktësi të karakterit material,

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

7. Njësitë e vetëqeverisjes vendore ose EKB nuk kryejnë asnjë veprim juridik për privatizimin e objektit në secilin nga rastet e mëposhtme:

- a. Nëse objekti është shembur ose është i pabanueshëm;
- b. kur me vërtetim të ASHK rezulton se familja/individit disponojnë njësi banimi tjetër në territorin e vendit tonë, ose
- c. kur personat që banojnë në të nuk kanë asnjë dokumentacion 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, ose çdo dokument tjetër që tregon se ata kanë pasur të drejtën të banojnë në objektin përkatës.

8. Nëse pas verifikimit sipas germës b) të pikës 5 të këtij vendimi rezulton se:

- a. në objekt nuk banon asnjë familje/individ, atëhere EKB ose njësitë e vetëqeverisjes vendore njoftojnë subjektin që ka emrin në listat e vendimit të Këshillit të Ministrave ose këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, me shpallje publike në përputhje me rregullat e Kodit të Procedurave Administrative. Nëse subjekti nuk shfaq vullnetin e tij për privatizim ose nuk paraqitet brenda 45 ditëve nga shpallja publike, ai konsiderohet se e ka humbur të drejtën për privatizim. Në këtë rast objekti ngelet në pronësi të EKB ose njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe përdoret si banesë sociale me qira duke iu shtuar fondit publik të banesave sociale;
- b. objekti është pjesërisht jashtë gjurmës fillestare të ndërtimit, privatizimi do të kryhet vetëm për atë pjesë të banesës ose objektit që bie brenda gjurmës së ndërtimit;
- c. trualli nën objektin, subjekt i privatizimit është në pronësi të personave të tretë, familjet/individët përfitojnë privatizim vetëm të objektit të kthyer në banesë, por jo truallin.

9. Brenda 30 ditësh, nga data e dorëzimit zyrtarisht të certifikatës së pronësisë, nga ASHK për EKB-në ose njësinë e vetëqeverisjes vendore, ato njoftojnë me postë dhe me mjete të njoftimit publik, familjet/individët përfitues nga privatizimi përkatësisht sipas listës bashkëngjitur

vendimit të Këshillit të Ministrave përkatës 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 on line të saj, afishimin e njoftimit në mjediset e EKB 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 shitje më të madh në treg, njoftimin me postë, postë e thjeshtë ose e 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 dhe 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.

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

- a. subjektit përfitues nga privatizimi ose,
- b. në rast vdekjeje, të trashëgimtarëve të tij;
- c. ose të çdo personi që përfaqëson me prokurë nga subjekti i përcaktuar në shkronjat "a" dhe "b", më sipër.

11. Kërkesa duhet t'i dërgohet me rrugë postare (letër rekomande), brenda një muaji nga njoftimi publik i EKB-së ose 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, të cilës i drejtohet;
- b. të dhënat personale të plota të subjektit kërkues;
- c. të dhënat në lidhje 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 apo njësitë e vetëqeverisjes vendore;
- ç. datën e kërkesës dhe nënshkrimin e kërkuesit, dhe
- d. adresën e komunikimit duke përfshirë edhe adresën elektronike në zgjedhje të subjektit.

12. Brenda dy muajve nga marrja e njoftimit nga EKB ose njësia e vetëqeverisjes vendore, përfituesi duhet të plotësojë dokumentacionin e nevojshëm për privatizim. Dokumentacioni duhet të përmbajë:

- a. kërkesën me shkrim e qytetarit për privatizimin e banesës së miratuar;
- b. dokumentin e identifikimit të kërkuesit, (kartë identiteti dhe/ose pasaportë biometrike).
- c. autorizimin për strehim, të lëshuar nga organet kompetente, nëse ka një të tillë;
- ç. certifikatën e gjendjes familjare të ditës së hyrjes në fuqi të aktit që ka miratuar privatizimin e banesës a objektit të kthyer në fond banese, për të përcaktuar subjektet që kanë të drejtë privatizimi;
- d. certifikatën e gjendjes familjare të momentit të privatizimit për përcaktimin e sipërfaqjes tepër mbi normën e banimit në varës të numrit të frymëve të familjes;
- dh. Në rastin e shlyerjes së vlerës së privatizimit me këste, nevojitet dokumentacioni për vërtetimin e të ardhurave familjare, si më poshtë:
 - i. vërtetimi përkatës nga punëdhënësi për vendin e punës/pozicion dhe të ardhurat neto të kryefamiljarit dhe anëtarëve të tjerë të familjes që janë në marrëdhënie pune;

- ii. vërtetim nga zyra e ndihmës dhe përkujdesit 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;
 - v. dokumentin nga organet tatimore kur kryefamiljari apo anëtarët e familjes nëse ushtrojnë aktivitet privat;
 - vi. vërtetimin negativ nga ASHK, se nuk disponon njësi banimi për të gjithë territorin, për të gjithë anëtarët madhorë të familjes;
 - vii. deklaratë me shkrim nga ana e përfituesit për vërtetësinë e dokumentacionit të paraqitur për privatizim.
13. EKB ose njësia e vetëqeverisjes vendore, brenda 45 ditëve nga plotësimi i dokumentacionit të përfituesve për privatizim, përfundon shqyrtimin e dosjeve dhe marrjen dhe vendos për:
- a. pranimin e kërkesës;
 - b. refuzimin e kërkesës, kur nuk plotësohen kushtet dhe dokumentacionin i nevojshëm për privatizim sipas parashikimeve në këtë vendim;
 - c. kthimin e kërkesës për plotësimin e mangësive në dokumentacion.
14. Plotësimi i mangësive nga subjekti bëhet brenda 15 ditëve, nga data e marrjes së njoftimit nga njësia e vetëqeverisjes vendore. Mosplotësimi i mangësive, brenda afatit të përcaktuar më sipër, sjell refuzimin e kërkesës.
15. Subjekti që nuk depoziton kërkesën dhe dokumentacionin e përcaktuar në pikën 10 të këtij vendimi humbet të drejtën për të kërkuar privatizimin e banesës në të cilën është strehuar.
16. 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 dhe 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 tre muajve nga shpallja publike personi përsëri nuk paraqitet, procedura e privatizimit vijon dhe kontrata lidhet me anëtarët e tjerë madhorë të familjes.
17. 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 i kalon anëtarëve të tjerë të familjes duke u ndarë në pjesë të barabarta sipas rregullave për heqjen dorë të parashikuara nga Kodi Civil.
18. Kur përfituesit nga privatizimi refuzojnë që të paguajnë vlerën e privatizimit të banesës ose objektit të kthyer në banesë, humbasin të drejtën e privatizimit.
19. 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.

20. Llogaritja e vlerës së privatizimit (V_p) për objektet që janë kthyer në fond banese sipas germës b), c) dhe ç), si dhe pikës 2 të nenit 77 të ligjit nr. 22/2018, vlera e privatizimit realizohet sipas formulës si vijon:

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

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 lekë/m². Për banesat e ndërtuara pas vitit 1990 me fonde shtetërore nëpërmjet EKB, vlera e objektit është e barabartë me vlerën e investuar nga EKB dhe reduktuar me normën e amortizimit 5% 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} – shumat që qytetarët kanë paguar për lidhje kontrate provizore me EKB. Njësia e vetëqeverisjes vendore, me vendim të këshillit bashkiak mund të vendosë të zbresë pagesat e kryera për qiranë e paguar gjatë periudhës së shfrytëzimit të banesës, nëse ajo nuk ka shpenzuar fonde për administrimin dhe 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 22/2018. Vlera e grantit të menjëhershëm llogaritet sa 10% e V_b .

21. Subjekti i interesuar për privatizimin ka të drejtë t'i drejtohet me shkrim EKB-së ose njësisë së vetëqeverisjes vendore për çdo ankim, në lidhje me përlogaritjet e kryera në formularët e përcaktuar në këtë vendim. Ato kanë detyrimin t'i kthejnë përgjigje me shkrim, brenda 10 ditëve.
22. 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 dy vjet nga pajisja e tyre me certifikatën e pronësisë dhe, për ato që certifikata e pronësisë ka dalë para këtij vendimi, afati dy vjeçar fillon nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.
23. Kur certifikata e pronësisë ka dalë në emër të EKB-së ose njësisë së vetëqeverisjes vendore për gjithë objektin në tërësi, atë bëjnë aplikim për lëshimin e certifikatave të ndara sipas banesave që përbëjnë objektin. Në këtë rast, afati dy vjeçar për lidhjen e kontratës fillon nga nxjerrja e certifikatave të pronësisë për banesat e veçanta.
24. Para nënshkrimit të kontratës, përfituesi i privatizimit paguan vlerën e shpenzimeve operacionale. Në rastin kur privatizimi kryhet nga EKB, shpenzimet operacionale janë sa

4% e vlerës së privatizimit. Kur privatizimi kryhet nga njesia 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 përballeshme sipas parashikimeve të nenit 3 të ligjit 22/2018 'Për strehimin social', me interes jo më të lartë se 2% interesa në vit.

25. 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 për regjistrimin e saj në ASHK, janë në ngarkim të subjektit përfitues nga privatizimi i banesës.
26. Dosja e privatizimit për çdo njësi banimi në banesat ose objektet e kthyera në fond banese përmban:
 - a. Kontratën përfundimtare e shitjes së njësisë së banimi (shitje me rezervë e pronës ose shitje) të lidhur përpara noterit dhe familjeve sipas certifikatës familjare;
 - b. Llogaritjen e vlerës së privatizimit sipas pikës 19 të këtij vendimi;
 - c. Planimetrinë e njësisë së banimit objektit;
 - ç. Sipërfaqen e truallit që i takon njësisë së banimit;
 - d. Planvendosjen e objektit ku ndodhet njesia e banimit, së bashku me kufizimet e pronësisë së truallit;dh. Vërtetimin e shlyerjes së plotë të çmimit të privatizimit.
27. Për kontratat e privatizimit që shlyhen me këste, EKB ose njesia 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, e cila regjistrohet në ASHK që në momentin e lidhjes së bashku me dosjen e privatizimit.
28. Me shlyerjen e plotë të çmimit të privatizimit, struktura përgjegjëse për privatizimin në EKB ose njësisë së 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, dhe truallin përkatës në kalon në favor të personit përfitues pa rezervë dhe marrjen e certifikatës së pronësisë, mbi banesën, apartamentin dhe truallit përkatës.
29. Të ardhurat nga vlera e privatizimit arkëtohen përkatësisht nga njësitë e vetëqeverisjes vendore ose EKB. Fondet e përfituara nga NJVQV-ja nëpërmjet privatizimit të banesave objekt i këtij akti, përdoren nga njesia e qeverisjes vendore kryesisht për financimin e programeve të strehimit social.
30. Të gjitha banesat që nuk privatizohen dhe janë në pronësi EKB, transferohen në pronësi të njësive të vetëqeverisjes vendore sipas procedurave ligjore për transferimin e pronësisë që

të shtohen në fondin publik të banesave sociale.

31. 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.

KRYEMINISTRI

EDI RAMA

RELACION

PËR PROJEKTVENDIMIN

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

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Projektvendimi "Për rregullat, kushtet, kriteret dhe procedurat e privatizimit të banesave apo objekteve të kthyer në fond banesë" propozohet në zbatim të germave b), c) dhe ç) të pikës 1, si dhe të pikës 2 dhe 3 të nenit 77 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social". Ky projektvendim ka si qëllim përcaktimin e procedurave të privatizimit për: banesat e ndërtuara me fonde publike nga Enti Kombëtar i Banësive (EKB), të cilat deri në fund të vitit 2007 kanë rezultuar me kontrata të palidhura, për banesat ose objektet e kthyer në banesat që janë miratuar për privatizim sipas akteve përkatëse të miratuara nga Këshilli i Ministrave ose të verifikuara dhe konfirmuara nga këshilli i njëjësive të vetëqeverisjes vendore dhe që i kanë kaluar në administrim EKB, pavarësisht nëse EKB është pajisur me certifikatën e pronësisë ose jo për banesat ose objektet e kthyer në fond banesë me vendime të organeve të vetëqeverisjes vendore, që kanë kaluar në pronësi të njëjësive të vetëqeverisjes vendore, si dhe ato që figurojnë ende në pronësi të shtetit, ku janë sistemuar me strehim banorët përpara vitit 2004, me autorizime të dhëna nga organet kompetente, si dhe për objektet që kanë mbetur të lira nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura.

II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE

Projektvendimi është në përputhje të plotë me ligjin nr. 22/2018, "Për strehimin social", dhe programin politik të Këshillit të Ministrave për sa i përket politikës ekonomiko-sociale të shtetit shqiptar.

Projektvendimi është i parashikuar në programin analitik të projektakteve për vitin 2019 miratuar me VKM Nr. 764, datë 27.12.2018 "Për miratimin e programit të përgjithshëm analitik të projektakteve, që do të paraqiten për shqyrtim në Këshillin e Ministrave gjatë vitit 2019", për pikën me titull: "Për privatizimin e banesave që kanë qenë subjekt i ligjit 7652/1992 "Për privatizimin e banesave shtetërore" dhe të ligjit 9321/2004 "Për privatizimin e banesave dhe objekteve të kthyer në banesë, të ndërtuara me fondet e shoqërive dhe të ndërmarrjeve shtetërore", të cilat nuk janë regjistruara në regjistrin kadastral të pasurive të paluajtshme" propozohet në zbatim të germave b), c) dhe ç) të pikës 1, si dhe të pikës 2 dhe 3 të nenit 77 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social". Projektakti është planifikuar të miratohet në katërmujorin e tretë dhe çështjet kryesore që parashikon të rregullojë projektakti janë përcaktimi i procedurave të privatizimit të banesave që

kanë mbetur ende të paprivatizuara kur janë ndërtuar me fonde publike të EKB dhe nuk janë lidhur kontrata për to, për banesat e miratuara për privatizim nga Këshilli i Ministrave ose të verifikuara dhe konfirmuara nga këshilli i njësive të vetëqeverisjes vendore, për banesat ku janë strehuar banorë para vitit 2004 me autorizim të organeve kompetente, si dhe për objektet që kanë mbetur të lira nga nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura.

III. ARGUMENTIMI I PROJEKTAKTIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME

Projektvendimi "Për rregullat, kushtet, kriteret dhe procedurat e privatizimit të banesave apo objekteve të kthyer në fond banese" është një propozim i bazuar në ligjin nr. 22/2018, "Për strehimin social", përkatësisht në germat b), c) dhe ç) të pikës 1, si dhe të pikës 2 dhe 3 të tij. Efektet e pritshme të këtij projektvendimi janë të lidhura me përcaktimin e procedurave të privatizimit të banesave që kanë mbetur ende të paprivatizuara kur janë ndërtuar me fonde publike të EKB dhe nuk janë lidhur kontrata për to, për banesat e miratuara për privatizim nga Këshilli i Ministrave ose të verifikuara dhe konfirmuara nga këshilli i njësive të vetëqeverisjes vendore, për banesat ku janë strehuar banorë para vitit 2004 me autorizim të organeve kompetente, si dhe për objektet që kanë mbetur të lira nga nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura.

VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR

Projektvendimi është hartuar në mbështetje të nenit 118 të Kushtetutës, dhe ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social".

- a) *Përputhshmëria e aktit të propozuar me nenin 100, pikën 1 dhe pikën 2 të nenit 118 të Kushtetutës.* Akti i propozuar propozohet nga një organ kushtetues (Ministri i Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë) përpara një organi kushtetues Këshilli i Ministrave), i cili ka tagrin të miratojë këtë akt (neni 100 i Kushtetutës). Akti i propozuar ka si pasojë juridike përcaktimin e procedurave të privatizimit të banesave që kanë mbetur ende të paprivatizuara kur janë ndërtuar me fonde publike të EKB dhe nuk janë lidhur kontrata për to, për banesat e miratuara për privatizim nga Këshilli i Ministrave ose të verifikuara dhe konfirmuara nga këshilli i njësive të vetëqeverisjes vendore, për banesat ku janë strehuar banorë para vitit 2004 me autorizim të organeve kompetente, si dhe për objektet që kanë mbetur të lira nga nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura.

Bazuar në germat b), c) dhe ç) të pikës 1, si dhe të pikës 2 dhe 3 të nenit 77 të ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social", jemi në kushtet e plotësimit të kërkesave kushtetuese të parashikuara në nenin 118 të Kushtetutës për nxjerrjen e akteve nënligjore për arsye se: (i)

ligji material përcakton organin publik i cili ka tagrin të urdhërojë nxjerrjen dhe miratimin e këtij akti nënligjor (Këshilli i Ministrave), (ii) ligji i cili shërben si bazë ligjore e aktit të propozuar autorizon në mënyrë të shprehur nxjerrjen e aktit nënligjor (iii) ligji parashikon çështjet që duhen rregulluar si dhe parimet në bazë të të cilave nxirret akti i propozuar.

- b) *Përputhshmëria e aktit të propozuar me qëllimin e dispozitës përkatëse të ligjit, në funksion të propozimit.* Ligji për strehimin social ka të përcaktuara qartë edhe modalitetet që duhet të plotësojë akti sa i takon qëllimit të propozimit. Konkretisht, neni 77, pika 1, geramat b), c) dhe ç), pika 2 dhe pika 3 të ligjit 22/2018 parashikon që: "1. Privatizimi i banesave apo objekteve të kthyer në fond banese bëhet bazuar në sipërfaqet e banimit, të përcaktuara për normat e strehimit. Çdo sipërfaqe e përfituar mbi atë të normave të strehimit do të llogaritet me çmim tregu. Këtu përfshihen: b) objektet që kanë mbetur të lira nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura. Përjashtimisht për ushtarakët dhe ish-ushtarakët e Forcave të Armatosura, sipërfaqja mbi normat e strehimit trajtohet njëjloj si sipërfaqja brenda normave të strehimit. Kriteret dhe procedurat e vlerësimit të këtyre objekteve për privatizim përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave; c) banesat dhe 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) banesat dhe objektet e kthyer në fond banese me vendime të Këshillit të Ministrave, të cilat i kanë kaluar në administrim Entit Kombëtar të Banesave me qëllim privatizimin e tyre. 2. Banesat e ndërtuara me fonde publike nga Enti Kombëtar i Banesave, të cilat deri në fund të vitit 2007 rezultojnë me kontrata të palidhura dhe kanë kaluar në pronësi të organeve të vetëqeverisjes vendore ku ato ndodhen, do të përdoren në funksion të njërit prej programeve sociale të strehimit ose për privatizim nga njësitë e vetëqeverisjes vendore. Kur këto banesa nuk kanë kaluar në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore, ato mbeten në pronësi të EKB-së dhe do të përdoren në funksion të njërit prej programeve sociale të strehimit ose për privatizim. 3. Rregullat, kushtet dhe procedurat e privatizimit, sipas pikave 1 e 2, të këtij neni, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave."
- c) *Përputhshmëria e aktit me legjislacionin ndërkombëtar.* Akti nuk lidhet drejtpërdrejt me ndonjë akt ndërkombëtar.

IV. VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME *ACQUIS COMMUNAUTAIRE* (PËR PROJEKTAKET NORMATIVE)

Ky projektvendim nuk ka si objektiv të përafrohet me ndonjë akt ligjor të BE-së.

V. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektvendimi propozohet nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë në kuadër të zbatimit të politikës së qeverisë shqiptare në fushën e strehimit social, me qëllim përcaktimin e procedurave të privatizimit të banesave që kanë mbetur ende të paprivatizuara kur janë ndërtuar me fonde publike të EKB dhe nuk janë lidhur kontrata për to, për banesat e miratuara për privatizim nga Këshilli i Ministrave ose të verifikuara dhe konfirmuara nga këshilli i njëjtit të vetëqeverisjes vendore, për banesat ku janë strehuar banorë para vitit 2004 me autorizim të organeve kompetente, si dhe për objektet që kanë mbetur të lira nga nga ristrukturimi i Forcave të Armatosura.

Projektvendimi është i strukturuar në 31 pika, ku fillohet me përcaktimin e qëllimit të këtij vendimi dhe me fushën e objekteve që do të privatizohen sipas këtij vendimi. Meqënëse në situatën aktuale rezulton që të ketë ende banesa të paprivatizuara që janë ndërtuar me fondet publike të EKB, banesa që nuk janë lidhur kontratat e privatizimit deri në vitin 2007, banesa që figurojnë në pronësi të shtetit ku janë strehuar banorë deri në vitin 2004 me autorizim nga organet kompetente, banesa që kanë kaluar në administrim të EKB dhe që janë në proces transferimi të pronësisë në favor të njëjtit të vetëqeverisjes vendore, parashikohet që privatizimi i tyre t'i nënshtrohet të njëjtave procedura të trajtuara nga ky projektakt. Parashikimet e këtij projektvendimi i japin fund këtyre situatave lidhur me banesat e paprivatizuara. Meqënëse koha e kaluar nga fillimi i procesit të privatizimit të banesave është relativisht e gjatë parashikohet që këto procedura të jenë të unifikuara dhe sa më praktike, për të pasur më të lehtë zbatimin e projektvendimit në praktikë.

Në pikën 2 parashikohet se të drejtën për privatizimin e kanë të gjithë anëtarët e familjes që rezultojnë në certifikatën e gjendjes familjare në kohën kur janë miratuar nga organet përkatëse. Privatizimi i banesave apo objekteve të kthyera 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 dhe të evidentimit të sipërfaqjes së mundshme të tepërt të banimit, referimi do të bëhet në certifikatën aktuale të gjendjes familjare në momentin e privatizimit, bazuar në normat e strehimit sipas përbërjes aktuale të familjes. Çdo sipërfaqe e përfutur mbi atë të normave të strehimit llogaritet me çmimin e tregut. Kjo pikë parashikon përjashtimin në rastin e 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, mbështetur në parashikimin e vetë pikës 1, germa b) të nenit 77.

Pika 3 shënon edhe hapin e parë që është parakushti i fillimit të procedurës së privatizimit. Kështu, Procedura e privatizimit të banesave dhe objekteve të kthyera 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 në të një organit 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.

Në pikat 4 deri në 6 përcaktohet hapat e tjerë të procedurës duke filluar me listimin e veprimeve që duhet të kryejnë njësitë përgjegjëse në EKB ose në njësitë e vetëqeverisjes vendore duke filluar me kontrollin e kërkesave të depozituara nga subjektet e interesuar për privatizim e duke vijuar me plotësimin e formularëve të privatizimit, evidentimin e gjendjes familjare të personave të interesuar për privatizimin dhe llogaritjen e vlerës së privatizimit, për çdo familje. Më tej, merret vendimi për pranimin ose refuzimin e privatizimit dhe përgatitet kontrata e privatizimit dhe dosja e privatizimit të cilat i dërgohen për regjistrim Agjencisë Shtetërore të Kadastrës. Pika 5 specifikon veprimet që kryen nga EKB dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore për rastin e banesave të ndërtuara me fondet publike të EKB, të tilla si: verifikimet e listës së banesave, rifreskimin e gjendjes juridike të tyre, përgatitjen e një raporti analitik për privatizimin e banesave/objekteve të kthyer në fond banese, si dhe veprimet që kryhen në rastin e banesave ose objekteve të kthyer në banesa, të cilat, me vendim të Këshillit të Ministrave i kanë kaluar në pronësi të EKB ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore për privatizim, ku verifikohen familjet që banojnë në to, dokumentacioni mbi bazën e të cilit këto familje janë sistemuar, pornësia e truallit, etj. Kur pas verifikimit rezulton se familjet/individët që banojnë në to, nuk janë përfshirë në listat e miratuara në aktet përkatëse ose pretendojnë se i kanë blerë ose marrë me qira nga banorët e mëparshëm, ose aktet nënligjore nuk janë të shoqëruar me listat emërore të përfituesve nga privatizimi, atëherë EKB i kërkon njësisë së vetëqeverisjes vendore të verifikojë familjet që banojnë aktualisht dhe të dërgojë listën e konfirmuar me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

Në pikën 7 parashikohen disa raste kur nuk kryhet privatizimi për shembull, kur objekti është shembur ose është i pabanueshëm, kur me vërtetim të ASHK rezulton se familja/individ disponojnë njësi banimi tjetër në territorin e vendit tonë, ose kur personat që banojnë në të nuk kanë asnjë dokumentacion 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, ose çdo dokument tjetër që tregon se ata kanë pasur të drejtën të banojnë në objektin përkatës.

Pika 8 liston raste të tjera përjashtimore dhe ofron zgjidhen e këtyre situatave të tilla si: rasti kur në objekt nuk banon asnjë familje/individ, atëherë EKB ose njësitë e vetëqeverisjes vendore njoftojnë subjektin që ka emrin në listat e vendimit të Këshillit të Ministrave ose këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, me shpallje publike në përputhje me rregullat e Kodit të Procedurave Administrative. Nëse subjekti nuk shfaq vullnetin e tij për privatizim ose nuk paraqitet brenda 45 ditëve nga shpallja publike, ai konsiderohet se e ka humbur të drejtën për privatizim. Në këtë rast objekti ngelet në pronësi të EKB ose njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe përdoret si banesë sociale me qira duke iu shtuar fondit publik të banesave sociale. Kur objekti është pjesërisht jashtë gjurmës fillestare të ndërtimit, privatizimi do të kryhet vetëm për atë pjesë të banesës ose objektit që bie brenda gjurmës së ndërtimit dhe kur trualli nën objektin, subjekt i privatizimit është në pronësi të personave të tretë, familjet/individët përfitojnë privatizim vetëm të objektit të kthyer në banesë, por jo truallin.

Nga pika 9 deri në pikën 19 projektvendimi përcakton afatin 30 ditor të njoftimit të EKB dhe Njësive të vetëqeverisjes vendore për familjet/individët që përfitojnë nga privatizimi sipas këtij projektvendimi dhe rradhit elementët e nevojshëm proceduralë të privatizimit. Procedura e privatizimit fillon me paraqitjen e kërkesës për privatizim nga subjekti përfitues ose, në rast vdekjeje, të trashëgimtarëve të tij; ose çdo person i autorizuar me prokurë nga subjekti i pajisur me autorizim. Pika 10 parashikon edhe situatën që është krijuar në gjendjet familjare të familjeve me kalimin e një afati relativisht të gjatë kohor nga dhënia e autorizimit të banesës dhe, për këtë arsye, është parashikuar edhe kalimi i së drejtës së privatizimit tek trashëgimtarët. Në pikën 11, 12 dhe 13 sqarohen modalitetet që lidhen me paraqitjen e kërkesës e cila i dërgohet brenda një muaji nga njoftimi publik i parashikuar EKB-se ose njësisë së qeverisjes vendore në territorin administrativ të së cilës ndodhet banesa. Kërkesa duhet të përmbajë subjektin që i drejtohet, EKB ose njësinë e vetëqeverisjes vendore, të dhënat personale të subjektit kërkues, të dhënat në lidhje me banesën ose objektin e kthyer në fond banese, për të cilin kërkohet privatizimi dhe datën e kërkesës dhe nënshkrimin e kërkuesit. Kërkesa shoqërohet me dokumentacionin që plotësohet brenda dy muajve nga marrja e njoftimit dhe që përmban kërkesën me shkrim e qytetarit për privatizimin e banesës së miratuar; dokumentin e identifikimit të kërkuesit, (kartë identiteti dhe/ose pasaportë biometrike), autorizimin për strehim, të lëshuar nga organet kompetente, nëse ka një të tillë; certifikatën e gjendjes familjare të ditës së hyrjes në fuqi të aktit që ka miratuar privatizimin e banesës a objektit të kthyer në fond banese, për të përcaktuar subjektet që kanë të drejtë privatizimi; certifikatën e gjendjes familjare të momentit të privatizimit për përcaktimin e sipërfaqjes tepër mbi normën e banimit në varës të numrit të frymëve të familjes, si dhe përcakton dokumentat e nevojshëm, në rastin e shlyerjes së vlerës së privatizimit me këste, që lidhen me vërtetimin e të ardhurave familjare, ku përfshihen: mivërtetimi përkatës nga punëdhënësi, vërtetim nga zyra e ndihmës dhe përkujdesit 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 kufizuar; vërtetim nga organet e sigurimeve shoqërore për personat në pension, vërtetimin negativ nga ASHK, se nuk disponon njësi banimi për të gjithë territorin, për të gjithë anëtarët madhorë të familjes, etj.

Në pikat 13, 14 dhe 15 trajtohet procesi vendimmarrës i EKB ose njësitë përgjegjëse për privatizimin në njësinë e vetëqeverisjes vendore lidhur me privatizimin e banesës që merr vendim për pranimin e kërkesës, ose për refuzimin e kërkesës. Kur nuk plotësohen kushtet dhe dokumentacioni i nevojshëm për privatizim sipas parashikimeve në këtë vendim ose për kthimin e kërkesës për plotësimin e mangësive në dokumentacion. Plotësimi i mangësive nga subjekti bëhet brenda 15 ditëve nga data e marrjes së njoftimit nga EKB ose njësia e vetëqeverisjes vendore. Mosplotësimi i mangësive, brenda afatit të përcaktuar më sipër, sjell mospranimin e kërkesës. Subjekti që nuk depoziton kërkesën dhe dokumentacionin e përcaktuar humbet të drejtën për të kërkuar privatizimin e banesës në të cilën është strehuar.

Në pikat 16 deri në 19 trajtohen disa situata të vecanta që ndohmojnë në cbllokimin e procesit të privatizimit 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 dhe nuk paraqitet për të lidhur kontratën, kur ndonjë nga anëtarët madhorë të familjes që figuron si pjesëtar i certifikatës së gjendjes familjare të saj, heq dorë nga privatizimi, kur përfituesit nga privatizimi refuzojnë që të paguajnë vlerën e privatizimit të banesës ose objektit të kthyer në banesë, humbasin të drejtën e privatizimit. 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.

Nga pika 20 deri në pikën 21 jepet mënyra e llogaritjes së vlerës privatizimit dhe tarifatat përbërëse të saj dhe formula përkatëse. Vlera e privatizimit përbëhet nga 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 dhe nga 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 duke zbritur shumat që qytetarët kanë paguar për lidhje kontrate provizore me EKB dhe vlera e grantit të menjëhershëm për individët/familjet që përcaktohen në pikën 1 të nenit 46 të ligjit 22/2018. Subjekti i interesuar për privatizimin ka të drejtë t'i drejtohet me shkrim EKB-së ose njësisë së vetëqeverisjes vendore për çdo ankim, në lidhje me përlllogaritjet e kryera në formularët e përcaktuar në këtë vendim. Ato kanë detyrimin t'i kthejnë përgjigje me shkrim, brenda 10 ditëve.

Në pikat 22 deri në pikën 26 jepen modalitetet e kontratës, të lidhjes dhe të përmbushjes së saj, si dhe të përgatitjes së dosjes së privatizimit. 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 dy vjet nga pajisja e tyre me certifikatën e pronësisë dhe, për ato që certifikata e pronësisë ka dalë para këtij vendimi, afati dy vjeçar fillon nga hyrja në fuqi e këtij vendimi. Kur certifikata e pronësisë ka dalë në emër të EKB-së ose njësisë së vetëqeverisjes vendore për gjithë objektin në tërësi, atë bëjnë aplikim për lëshimin e certifikatave të ndara sipas banesave që përbëjnë objektin. Në këtë rast, afati dy vjeçar për lidhjen e kontratës fillon nga nxjerrja e certifikatave të pronësisë për banesat e veçanta. Para nënshkrimit të kontratës, përfituesi i privatizimit paguan vlerën e shpenzimeve operacionale. Në rastin kur privatizimi kryhet nga EKB, shpenzimet operacionale janë sa 4% e vlerës së privatizimit. Kur privatizimi kryhet nga njesia 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 përballueshme sipas parashikimeve të nenit 3 të ligjit 22/2018 'Për strehimin social', me interes jo më të lartë se 2% interesi në vit. Kontrata e

privatizimit formalizohet me akt noterial dhe bëhet në 4 (katër) kopje identike, prej të cilave një kopje i dërgohet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës. Shpenzimet noteriale, për lidhjen e kontratës dhe për regjistrimin e saj në ASHK, janë në ngarkim të subjektit përfitues nga privatizimi i banesës.

Në pikat 27 deri në 28 trajtohen kontratat me rezervë pronësie që rastin kur vlera e privatizimit shlyhen me këste. Me shlyerjen e plotë të çmimit të privatizimit, struktura përgjegjëse për privatizimin në EKB ose njësisë së 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, dhe truallin përkatës në kalon në favor të personit përfitues pa rezervë dhe marrjen e certifikatës së pronësisë, mbi banesën, apartamentin dhe truallit përkatës.

Në pikat 29 dhe 30 përcaktohet se të ardhurat nga vlera e privatizimit arkëtohen përkatësisht nga njësitë e vetëqeverisjes vendore ose EKB. Fondet e përfituara nga NJVQV-ja nëpërmjet privatizimit të banesave objekt i këtij akti, përdoren nga njësia e qeverisjes vendore kryesisht për financimin e programeve të strehimit social. Të gjitha banesat që nuk privatizohen dhe janë në pronësi EKB, transferohen në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore sipas procedurave ligjore për transferimin e pronësisë që të shtohen në fondin publik të banesave sociale.

VI. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT

Me zbatimin e këtij projektvendimi ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore, EKB dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

VII. PERSONAT DHE INSTITUCIONET QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT

Ky projekt vendim u hartua në kuadrin e një bashkëpunimi midis Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë (MFE) si ministria përgjegjëse për strehimin dhe UNDP-së e Këshillit të Europës, me asistencën e ekspertëve kombëtarë dhe ndërkombëtarë. Ekspertët kombëtarë u kontraktuan nga UNDP-ja mbështetur në procedurat e UNDP-së.

Pranë MFE-së u ngrit grupi i punës me anëtarë nga stafi i MFE-së dhe në bashkëpunim me specialistët, ekspertët dhe drejtuesit e Entit Kombëtar të Banesave, si dhe me konsulencën e ekspertëve kombëtarë dhe ndërkombëtarë, të cilët në takime të vazhdueshme dhe periodike diskutuan lidhur me metodologjinë e punës dhe të bashkëpunimit për të vlerësuar situatën aktuale,

ligjore dhe faktike të bashkëpunimit ndërinstitucional me njesitë e vetëqeverisjes vendore për marrjen e ofndeve nga buxheti i shtetit. Draftet e përgatitur nga ekspertë u rishikuan disa here në takime të përbashkëta të grupit të punës për të pasqyruar në to çdo problematikë të ndeshur në praktikën e deritanishme. Grupi i punës dhe ekspertët analizuan edhe aktet nënligjore përkatëse që kanë mbuluar rregullimet e këtij projektvendimi për të konstatuar nga pikëpamja historike evoluimin e rregullimit ligjor.

VIII. RAPORTI I VLERËSIMIT TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Zbatimi i ligjit 22/2018 “Për Strehimin Social” përcjell kosto shtesë financiare për të gjitha programet, një pjesë e të cilave do të përballohen nga buxheti qendror dhe nga buxheti i njësive të vetëqeverisjes vendore. Specifikisht për këtë akt që lidhet me metodën e llogaritjes së masës së qirasë për banesat sociale nuk mbart kosto financiare shtesë.

Lidhur me kostot institucionale, projektvendimi nuk kërkon ndryshim të numrit të të punësuarve pranë njësive të vetëqeverisjes vendore apo institucioneve të qeverisjes qendrore të ngarkuara me zbatimin e këtij vendimi.

MINISTRI PROPOZUES

Anila Denaj