

VENDIM

Nr. __ datë __/__/2023

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, pikës 1, shkronjat “b”, “ç” dhe pikës 3, të nenit 77, të ligjit nr. 22/2018, “Për strehimin social” i ndryshuar, 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 apo të blera në treg të lirë me fonde publike nga Enti Kombëtar i Banesave (në vijim EKB-ja), pavarësisht nëse kanë kaluar ose jo në pronësi të njësisive 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 apo të blera në treg të lirë me fonde publike nga EKB-ja, që rezultojnë me kontrata të zgjidhura apo të liruara me vendim gjykatë të formës së prerë;

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 njësisive 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 tepërt të banimit, referimi do të bëhet në certifikatën e gjendjes familjare në momentin e privatizimit. Çdo sipërfaqe e përfituar mbi atë të normave të strehimit llogaritet me koston aktuale të ndërtimit, si dhe do të paguhet në mënyrë të menjëherëshme ose me këste deri në një vit nga lidhja e kontratës së privatizimit.

3. Rastet e privatizimit të banesave ose të objekteve të kthyer në fond banese në favor të familjeve apo individëve që përfitojnë nga ky vendim do të konsiderohen në kuadrin e programit të banesave me kosto të ulët, dhe familjet apo 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 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 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 të përcaktuara në shkronjën “ç”, të pikës 1 të kreut I, të këtij vendimi, që janë në pronësi të Ministrisë së Mbrojtjes, referuar dokumentacionit të dërguar nga Ministria e Mbrojtjes, Enti Kombëtar i Banesave kryen matjet, harton katalogun hipotekor dhe aplikon në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës për t'u pajisur me certifikatat e pronësisë. Për listën e pronave që dërgohen nga Ministria e Mbrojtjes, ASHK të kryejë procedurat për kalimin e pronësisë së tyre si banesa në favor të EKB-së dhe procedura e privatizimit për këto objekte do të kryhet nga EKB. Për këto objekte, në rastet kur subjekti i interesuar për privatizim nuk ka një autorizim të mëparshëm të lëshuar nga organet kompetente, EKB i kërkon konfirmim zyrtar Ministrisë së Mbrojtjes para se të fillojë procedura e privatizimit, për emrin e subjektit që do të përfitojë privatizimin e objektit të futur në proces privatizimi.

II. DETYRAT E NJËSIVE PËRGJEGJËSE PËR PRIVATIZIMIN

1. 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 dokumentacionit të privatizimit;

b) të konfirmojë që objekti i kthyer në 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. Në rastet kur privatizimi kryhet nga EKB, ky i fundit i drejtohet njësisë së vetëqeverisjes vendore për të marrë këtë konfirmim.

c) të llogarisë vlerën e privatizimit për çdo familje;

ç) të njoftojë zyrtarisht nëpërmjet platformës e-albania subjektin e interesuar për pranimin ose refuzimin e privatizimit;

d) të përgatisë kontratën tip të privatizimit;

dh) të përgatisë dosjen e privatizimit;

e) të dërgojë dosjen e privatizimit pranë zyrës noteriale, për vijimin e procedurës me lidhjen e kontratës së privatizimit dhe regjistrimin në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

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

a) Për banesat e ndërtuara apo të blera në treg të lirë me fonde shtetërore, sipas shkronjave “a”, “b” dhe “c”, të pikës 1, të këtij vendimi:

i. njësitë e vetëqeverisjes vendore verifikojnë dokumentacionin e dorëzuar nga EKB, nëpërmjet të cilit banesat e ndërtuara me fonde publike nga EKB kanë kaluar ose janë në proces për kalimin, në pronësi të tyre;

ii. EKB verifikon listën e banesave që janë ndërtuar apo blerë në treg të lirë me fonde publike të cilat deri në fund të vitit 2007 rezultojnë me kontrata të palidhura dhe që nuk janë marrë në dorëzim me dokumentacion nga NJVV-të apo nuk kanë kaluar në pronësi të tyre;

iii. Kërkon gjendjen juridike të këtyre banesave, me qëllim verifikimin e pronësisë së tyre, para se të vijojnë me procedurat e privatizimit. Nëse pas konfirmimit të gjendjes juridike, rezulton se banesat e dorëzuara me dokumentacion nga EKB pranë njësisë të vetëqeverisjes vendore figurojnë ende në pronësi të EKB-së, procedurat e privatizimit të këtyre banesave kryhen nga njësitë e vetëqeverisjes vendore;

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'iu 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 banesat dhe objektet të kthyer në banesa, sipas shkronjave "a", "b", "c" dhe "ç", të pikës 1, të kreut I, të këtij vendimi, të cilat, janë në pronësi EKB-së apo të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose u kanë kaluar atyre në pronësi me vendim të Këshillit të Ministrave për privatizim në favor të familjeve banuese në to, EKB ose njësia e vetëqeverisjes vendore verifikojnë dhe konfirmojnë:

i. familjet që jetojnë në këto banesa apo objekte dhe statusin që gëzon çdo pjesar i familjes, për t'iu orientuar për mundësinë e përfitimit të grantit të menjëhershëm, sipas përcaktimeve ligjore të nenit 46 të ligjit nr.22/2018 "Për strehimin social" i ndryshuar;

ii. dokumentin, sipas të cilit familjet e kanë poseduar banesën apo objektin, të tillë si: autorizim nga organet kompetente administrative, listë emërore e miratuar me akt administrativ apo akt ligjor/nënligjor, kontratë qiraje, kontratë huapërdorje, 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. Nëse rezulton se objekti i kthyer në banesë ka nevojë për kryerjen e një akt ekspertimi për qëndrueshmërisë, shpenzimet për kryerjen e këtij akt ekspertimi do të përballohen nga subjekti/subjektet e interesuara për privatizim në mënyrë proporcionale;

v. nëse familjet poseduese, shprehen paraprakisht për privatizimin e banesës apo për trajtimin me bonus qiraje ;

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;

x. Nëse banesat e ndërtuara ose të blera me fonde publike nga EKB, janë të liruara me vendim gjykatë të formës së prerë apo te liruara vullnetarisht nga poseduesi

3. Nëse, pas verifikimit sipas nënndarjeve "i" dhe "ii", të shkronjës "b", të pikës 2, të kreut II, rezulton se:

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

b) familjet apo 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,

d) EKB referuar rasteve të mësipërme të kësaj pike, i kërkon njësisë së vetëqeverisjes vendore të konfirmojë me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, emrin/listën e familjeve që banojnë aktualisht në këto banesa apo objekte të kthyera në banesë. Për familjet që banojnë në banesat e ndërtuara apo të blera në treg të lirë me fonde publike nga EKB, përpara miratimit dhe konfirmimit me vendim të këshillit bashkiak, njësia e vetëqeverisjes vendore verifikon paraprakisht nëse individ/familja i interesuar gëzon statusin “e pastrehë”. 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.

4. Nëse, pas verifikimit sipas shkronjës “b”, të pikës 2 të kreut II, të këtij vendimi, rezulton se:

a) në objektin e banimit nuk banon asnjë familje/individ, sipas nënndarjes “vi”, të shkronjës “b”, të pikës 2, të kreut II, të këtij vendimi, atëherë EKB ose njësitë e vetëqeverisjes vendore njoftojnë nëpërmjet publikimit në faqen zyrtare të institucionit dhe me shpallje në territorin ku ndodhet banesa/objekti, 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 njoftimi formal, në përputhje me rregullat e parashikuara në nenet 155-163 të Kodit të Procedurave Administrative, ai konsiderohet se e ka humbur të drejtën për privatizim. Në këtë rast objekti i kthyer në banesë i cili transferohet në pronësi të njësinë e vetëqeverisjes vendore, ky objekt banimi përdoret si banesë sociale me qira duke iu shtuar fondit publik të banesave sociale, 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”;

b) në objekt janë bërë, shtesa anësore ose shtesa kati, pas datës 10.8.1991, jashtë gjurmës fillestare të ndërtimit, sipas nënndarjes “vii”, të shkronjës “b”, të pikës 2, të kreut II, 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.

c) sipas nënndarjes “viii”, të shkronjës “b”, të pikës 2, të kreut II, të këtij vendimi, truallin nën objektin, subjekt i privatizimit, është në pronësi të personave të tretë privatë, privatizimi 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;

ç) banesa e ndërtuar ose e blerë në treg të lirë me fonde publike nga EKB, rezulton e lirë, apo është liruar me vendim gjykate të formës së prerë, apo është liruar vullnetarisht nga poseduesi, EKB i kërkon njësisë së vetëqeverisjes vendore miratimin e një familje tjetër përfituese për t’u strehuar në këtë banesë.

d) subjekti posedues i banesës së ndërtuar apo të blerë në treg të lirë nga EKB i cili është i përfshirë në listën e “familjeve të pastreha” të njësisë së vetëqeverisjes vendore në territorin e së cilës ndodhet banesa që do të privatizohet, nuk shpreh vullnetin për të kryer privatizimin sipas kushteve të përcaktuara dhe brenda afatit ligjor për shkak të vështirësisë ekonomike dokumentuar me vërtetimet për të ardhurat familjare për të gjithë anëtarët e familjes, brenda 3

(tre) muajve nga njoftimi zyrtar i EKB-së dërguar nëpërmjet e-Albania, atij i ofrohet trajtimi me programin e subvencionimit të qirase, nëse plotëson kushtet sipas lënit 33 të ligjit nr. 22/2018 “Për stehimin social”, i ndryshuar

5. 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 shtetërore ose nga programe të strehimit social. Përfshihen nga ky kufizim rastet kur një nga pjestarët e familjes subjekti i interesuar për privatizim është shkëputur nga trangu familjar, ka krijuar familje më vete dhe sipërfaqja e përfituar në bashkëpronësi tek kjo banesë është nën normat e strehimit;
- d) kur personat që banojnë në banesë nuk kanë asnjë dokumentacion që parashikohet në nënndarjen “i”, të shkronjës “b”, të pikës 2, të kreut II, 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, sipas parashikimit të pikës 3, të kreut II të këtij vendimi;
- dh) nëse objekti rezulton i kthyer në fond banese në njësinë e vetëqeverisjes vendore;
- ë) Kur subjekti, pavarësisht nga e drejta për të lidhur kontratë privatizimi, refuzon në formë të shprehur ose të dokumentuar, të lidhë kontratë privatizimi;
- f) Deri në marrjen e vendimit të formës së prerë, kur subjektet vërtetojnë me dokument zyrtar se janë në konflikt gjyqësor, pasi kanë pretendime mbi të njëjtin objekt ose banesë.

6. Banesat e objektet e kthyera në fond banese, sipas shkronjave “b” dhe “ç”, të pikës 1, të kreut I, të këtij vendimi, që nuk privatizohen e janë në pronësi të EKB-së, transferohen, sipas procedurave ligjore për transferimin e pronësisë, në pronësi të njësisë së 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 kreut I, 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 stehimin social”, i ndryshuar.

7. 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, dokumentacionin, dhe afatet në dispozicion të procedurës së privatizimit.

III. PROCEDURA E PRIVATIZIMIT

1. Procedura e privatizimit fillon mbi bazën e kërkesës:

- a) së subjektit kërkues/të interesuar për privatizimin; ose,
- b) në rast vdekjeje, të trashëgimtarëve të tij; ose
- c) të çdo personi që përfaqëson me prokurë subjektin, përcaktuar në shkronjat "a" dhe "b", të kësaj pike.

2. Kërkesa dërgohet nëpërmjet sistemit e-Albania në shërbimin me titull "Aplikim dhe dorëzim dokumentacioni për kryerjen e procedurave për privatizimin e objekteve/banesave" brenda një muaji nga njoftimi publik i EKB-së ose i njësisë së vetëqeverisjes vendore në territorin administrativ të së cilës ndodhet banesa. Menjëherë pas kryerjes së aplikimit online dokumentacioni të nisët edhe me rrugë postare (letër rekomande). Kërkesa përmban 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 ka EKB apo njësitë e vetëqeverisjes vendore;

3. Brenda 1 (një) muaji nga marrja e njoftimit publik të shpallur nga EKB ose njësia e vetëqeverisjes vendore, subjekti kërkues/i interesuar në platformën e-Albania– ngarkon dokumentacionin e mëposhtëm për privatizim.

- a) Dokumentacioni që ngarkohet nga kërkuesi në sistemin e-Albania është si më poshtë:
 - i. kërkesë e plotësuar online në sistemin e-Albania;
 - ii. Prokurë në rastet kur kërkuesi përfaqësohet nga të tjerë;
 - iii. autorizimin për strehim ose vendimin e këshillit bashkiak ose listën emërore të vendimit të Këshillit të Ministrave, lëshuar nga organet kompetente, nëse ka një të tillë;
 - iv. vërtetim 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 si dhe nga vendi i origjinës, të cilën e kanë përfitur më parë nga privatizimi i banesave shtetërore ose nga programe të strehimit social;
 - v. vërtetim i të ardhurave familjare në rastin e shlyerjes së vlerës së privatizimit me këste, 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 apo vërtetim nga zyra e ndihmës e përkujdesjes, pranë njësisë të

vetëqeverisjes vendore përkatëse, për anëtarët e familjes të përfshirë në programin e ndihmës ekonomike dhe të pagesës për personat me aftësi të kufizuar apo vërtetim nga zyra e punësimit të njësisive të vetëqeverisjes vendore përkatëse, për personat e përfshirë në programin e pagesës së papunësisë.

- vi. kopje të dokumentit që vërteton statusin e veçantë për efekt të llogaritjes së sipërfaqes së strehimit, sipas përcaktimeve ligjore në VKM nr. 301 datë 15.04.2020 "Për normat e strehimit si dhe kushtet e standartet për banesat sociale me qira që blihen në treg dhe banesat me kosto të ulët".

b) Dokumentacioni që sigurohet nga EKB ose NJVV përfshin:

- i. Konfirmimin përkatës sipas një vendimi të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore referuar pikës 3, të kreut II, në mungesë të dokumentacionit të parashikuar në ndarjen iii) të shkronjës a) të pikës 3 të kreut III të kësaj VKM-je.
- ii. 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 gjykatë të formës së prerë, apo të liruara vullnetarisht nga poseduesi (si në rastet e zgjidhjes së kontratës me mirëkuptim);
- iii. 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;
- iv. dokumentin nga organet tatimore për të gjithë anëtarët madhorë të familjes, që vërteton se asnjë prej tyre nuk është subjekt i tatimit mbi vlerën e shtuar si biznes i madh;
- v. vërtetim nga organet e sigurimeve shoqërore për personat në pension.

4. EKB ose njësia 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 dhe dokumentacioni i nevojshëm për privatizim, sipas parashikimeve në këtë vendim;
- c) kthimin e kërkesës për plotësimin e mangësive në dokumentacion;

Për të treja rastet kthimi i përgjigjes kryhet nëpërmjet platformës e-Albania, me shkresë zyrtare të firmosur elektronikisht (nënshkrim elektronik) sipas afatëve të përcaktuara në këtë vendim.

5. Subjekti i interesuar për privatizimin ka të drejtën:

- a) Në rast refuzimi të aplikimit, të ankimojë refuzimin e privatizimit ndaj EKB-së ose njësisë së vetëqeverisjes vendore brenda 10 ditëve. Ankimimi i drejtohet strukturës përgjegjëse të përbërë nga 3 anëtarë të ngritur pranë EKB ose NJVV-ve
- b) Në rastet e mangësive në dokumentacion, të plotësojë mangësitë brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e marrjes së njoftimit të dërguar nga platforma e-Albania nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose EKB-ja. Mosplotësimi i mangësive, brenda afatit të përcaktuar më sipër, sjell refuzimin e kërkesës.

Për të dyja rastet, EKB-së ose njësisë së vetëqeverisjes vendore ka detyrimin t'i kthejnë përgjigje nepermjet portalit e-Albania subjektit brenda 10 (dhjetë) ditëve.

6. Subjekti që nuk kryhen aplikimi online për privatizim ose nuk depoziton dokumentacionin të përcaktuar në pikën 3, të kreut III, të këtij vendimi, humbet të drejtën për të kërkuar privatizimin e banesës në të cilën është strehuar.

7. 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 njësia 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.

8. 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.

9. Kur subjektet e aprovuara për privatizim refuzojnë që të paguajnë vlerën e privatizimit të banesës ose të objektit të kthyer në banesë, ata humbasin të drejtën e privatizimit dhe marrëdhënia e tyre vazhdon me statusin e qiramarrësit.

10. 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

1. 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 kreut I, të këtij vendimi, si dhe të pikës 2, të nenit 77, të ligjit nr. 22/2018, i ndryshuar vlera e privatizimit realizohet sipas formulës:

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

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 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 shumatat që qytetarët kanë paguar për lidhje kontrate provizore me EKB-në. Njësia e vetëqeverisjes vendore, me vendim të këshillit bashkiak, 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.

Vt – 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.

Vst – është vlera e sipërfaqes tepër të banimit që rezulton nga llogaritja e kryer referuar normave të strehimit në fuqi në momentin e privatizimit.

Vg – 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” i ndryshuar. Vlera e grantit të menjëhershëm llogaritet sa 10 (dhjetë) % e Vb-së.

Vd - është vlera e banesës që dorëzohet nga subjekti kërkues/ i interesuar për privatizim, që i zbritet vlerës së banesës/objektit të kthyer në banesë që privatizon subjekti i interesuar.

1/1. Kur subjekti që kërkon të përfitojë nga privatizimi i banesës apo objektit të kthyer në banesë që ka në posedim, ka detyrimin ligjor të përcaktuar me një akt administrativ apo vendimarrës, për të dorëzuar banesën të cilën e ka përfituar më parë nga shteti, EKB ose NJVV kryejnë llogaritjet për vlerësimin e kësaj banese që dorëzohet, kalimi i pronësisë të së cilës bëhet në favor të EKB apo NJVV nëpërmjet një kontrate kalimi pronësie. Në këto raste nuk aplikohet tatimi mbi kalimin e pasurisë së paluajtshme nga ASHK. Shpenzimet noteriale për lidhjen e këtyre kontratave të kalimit të pronësisë paguhen nga subjekti që dorëzon banesën.

1/2. Vlerësimi i banesës që dorëzohet do të llogaritet me të njejtën mënyrë llogaritje me të cilën privatizohet banesa/objekti i kthyer në banesë që përfitohet nga subjekti i interesuar.

Privatizimi i banesës që dorëzohet do të kryhet me vlerën që ka rezultuar në momentin e dorëzimit (kalimit të pronësisë) të kësaj banese EKB-së, duke shtuar edhe shpenzimet operacionale.

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

1/3. Në rastin kur procedura e privatizimit të banesës apo objektit të kthyer në banesë kryhet nga EKB, edhe banesa e dorëzuar nga subjekti privatizohet nga EKB në favor të familjes që është miratuar me vendim të këshillit bashkiak të NJVV-së. Kur nuk ka një miratim të tillë, EKB vepron sipas pikës 8 të kësaj VKM-je duke i kërkuar NJVV-së emrin/listën e konfirmuar me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore për këtë banesë. Të njejtën procedurë ndjekin edhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kur procedura e privatizimit kryhet prej tyre.

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

3. 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.

4. Subjekti kërkues, i interesuar për privatizimin ka të drejtë t'i drejtohet EKB-së ose njësisë së vetëqeverisjes vendore për çdo ankim lidhur me përlllogaritjet e kryera në formularët e

përcaktuar në këtë vendim brenda 10 ditëve. EKB-së ose njësisë së vetëqeverisjes vendore ka detyrimin t'i kthejnë përgjigje me shkresë zyrtare, subjektit brenda 10 (dhjetë) ditëve.

V. LIDHJA E KONTRATËS SË PRIVATIZIMIT

1. Afati brenda të cilit përfituesit 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 banesa apo objekte të kthyer në banesë kur certifikata e pronësisë ka dalë para këtij vendimi, afati dyvjeçar fillon nga hyrja në fuqi e këtij vendimi. Për banesat e ndërtuara me fonde publike nga EKB, të liruara me vendim gjykatë të formës së prerë apo të liruara vullnetarisht nga poseduesi (si në rastin e zgjidhjes së kontratës me mirëkuptim), afati dy vjeçar fillon nga data e marrjes së këtij vendimi gjyqësor nga EKB në rrugë zyrtare.
2. 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.
3. 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 njësi e vetëqeverisjes vendore, shpenzimet e administrimit të procesit të privatizimit mbulohen nga të ardhurat që grumbullohen 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", i ndryshuar 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.
4. 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 nga zyra noteriale; 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.
5. Dosja e privatizimit për çdo njësi banimi, në banesat ose në objektet e kthyer 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.

6. Për kontratat e privatizimit që shlyhen me këste, EKB ose njësia e vetëqeverisjes vendore lidh me subjektin/subjektet përfituese kontratë shitjeje me rezervë të pronës me afat jo më shumë se 25 vjet 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.

7. 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 i përcillet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, me qëllim regjistrimin e kalimit të pronësisë pa kufizim mbi banesën, apartamentin e truallin përkatës në favor të subjektit përfitues dhe pajisjen e tij me certifikatën e pronësisë mbi banesën, apartamentin dhe truallin përkatës.

8. Të ardhurat nga vlera e privatizimit arkëtohen përkatësisht nga njësitë e vetëqeverisjes vendore ose nga EKB. 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. DISPOZITA KALIMTARE

1. Ngarkohen Enti Kombëtar i Banesave, njësitë e vetëqeverisjes vendore.
2. Ngarkohet Agjencia Kombëtare e Shoqërisë të Informacionit për ngritjen e sistemit online brenda 3 muajve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.
3. Me hyrjen në fuqi të këtij vendimi, Vendimi i Këshillit të Ministrave nr.898 datë 18.11.2022, shfuqizohet.

Ky vendim hyn në fuqi tre muaj pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama