

## RELACION

### PËR

### PROJEKTVENDIMIN

**“PËR DISA SHTESA DHE NDRYSHIME NË VENDIMIN NR. 179, DATË 26.02.2020, TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE “PËR RREGULLAT, KUSHTET DHE PROCEDURAT E PRIVATIZIMIT TË BANESAVE QË KANË QENË SUBJEKT I LIGJIT NR. 7652, DATË 23.12.1992 “PËR PRIVATIZIMIN E BANESAVE SHTETËRORE”, DHE TË LIGJIT NR. 9321, DATË 25.11.2004, “PËR PRIVATIZIMIN E BANESAVE DHE OBJEKTEVE TË KTHYERA NË BANESA, TË NDËRTUARA ME FONDET E SHOQËRIVE DHE TË NDËRMARRJEVE SHTETËRORE”, I NDRYSHUAR**

#### **I. QËLLIMI I PROJEKTVENDIMIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN**

Qëllimi kryesor i këtij projektvendimi konsiston në rishikimin dhe përmirësimin e procedurave të privatizimit që kryen Enti Kombëtar i Banesave EKB, dhe bashkitë në zbatim të tij, për privatizimin e banesave dhe objekteve të kthyer në fond banese dhe që kanë qenë subjekt i ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 dhe ligjit nr. 9321 datë 25.11.2004 të cilat mbetën pa u privatizuar dhe aktualisht janë në pronësi të shtetit apo EKB-së, në rastin e këtyre të fundit nuk u pranuan nga njësitë e vetëqeverisjes vendore përkatëse dhe si rrjedhojë nuk mundën të dorëzoheshin pranë tyre sipas detyrimit ligjor që parashikonte ligji nr. 9232/ 2004, i ndryshuar (aktualisht i shfuqizuar).

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

Hartimi dhe miratimi i këtij projektvendimi është parashikuar në Planin e Përgjithshëm Analitik të Projektakteve për vitin 2026.

#### **III. ARGUMENTIMI I PROJEKTVENDIMIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT DHE EFEKTET E PRITSHME**

Rregullimi në aspektin juridik të aktit nënligjor ekzistues konsiston në rishikimin dhe përmirësimin e tij, kryesisht lidhur me procedurat e privatizimit që kryen Enti Kombëtar i Banesave dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore në zbatim të tij, për privatizimin e banesave dhe objekteve të kthyer në fond banese, subjekt të këtij akti, si dhe të përfituesve.

---

Relacion për projektvendimin “Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 179, datë 26.02.2020, të këshillit të ministrave “për rregullat, kushtet dhe procedurat e privatizimit të banesave që kanë qenë subjekt i ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 “për privatizimin e banesave shtetërore”, .....”

Miratimi i këtij projektvendimi do të zgjidhi ngërçet ligjore të hasura ndër vite për qytetarët, të cilët jetojnë në banesa prej më shumë se 30 vitesh por nuk kanë mundur t'i privatizojnë. Projektvendimi propozohet në kuadër të zbatimit të politikës së qeverisë shqiptare në fushën e strehimit social, me qëllim përcaktimin e procedurave të privatizimit dhe përfutjesve për banesat dhe objektet e kthyer në fond banese dhe që kanë qenë subjekt i këtij akti, të cilat vijnë në jenë në pronësi të shtetit apo të EKB-së dhe rezultojnë të paprivatizuara.

#### **IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR**

Projektvendimi është hartuar në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, si dhe në përputhje të plotë me shkronjën "a" të pikës 1 dhe të pikës 3, të nenit 77 të ligjit nr. 22 datë 03.05.2018 "Për strehimin social" i ndryshuar.

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

Ky projektvendim nuk ka për qëllim përafrimin e legjislacionit me Acquis Communautaire.

#### **VI. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT**

Ky projektvendim është i përbërë nga pesëmbëdhjetë pika, si më poshtë vijon:

1. Në shkronjën b të pikës 1, hiqet togfjalëshi "*administrim dhe/ose*".

Ky ndryshimi është bërë duke në zbatim të ligjit nr. 22/2018 "Për Strehimin Social" i ndryshuar, ku në pikën 7/1 të nenit 77 "Dispozita Kalimtare", parashikohet se: "*Banesat e përcaktuara në shkronjën "a" të pikës 1 të këtij neni, të cilat figurojnë në pronësi të shtetit, transferohen në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore për kryerjen e procedurave të privatizimit, sipas pikës 3 të këtij neni*".

2. Në pikën 2, pas togfjalëshit "figurojnë në pronësi të shtetit, ....", shtohet togfjalëshi "*nga njësitë e vetëqeverisjes vendore,*".

Ky ndryshimi është pasqyruar me qëllim saktësimin e institucionit që ngarkon VKM nr. 179/2020, në rastin e privatizimeve të banesave që kanë qenë subjekt i Ligjit nr. 7652/1992, pasi në aktin nënligjor ekzistues rezulton një paqartësi lidhur me institucionin që kryen procedurat e privatizimit për këto raste dhe që ka krijuar konfuzion, evidentuar kjo nga raste të ndryshme të familjeve që janë përcjellë nga NJVV-të tek EKB për kryerje procedure privatizimi për këto banesa. Ndërkohë që aktualisht këtë e ka sanksionuar edhe ndryshimi i fundit i Ligjit nr. 22/2018 "Për strehimin social" i ndryshuar.

3. Pika 3, ndryshon, dhe bëhet si më poshtë:

---

Relacion për projektvendimin "*Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 179, datë 26.02.2020, të këshillit të ministrave "për rregullat, kushtet dhe procedurat e privatizimit të banesave që kanë qenë subjekt i ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 "për privatizimin e banesave shtetërore", .....*"

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

Këto ndryshime konsistojnë së pari lidhur me saktësimin e institucionit që kryen procedurat e privatizimit të banesave dhe objekteve të kthyer në fond banese dhe që kanë qenë subjekt i ligjit nr. 9321/ 2004. Së dyti, sqarojmë se gjatë zbatimit të procedurave që përcakton ky akt nënligjor ekzistues është evidentuar se në pikën 3 të këtij vendimi cilësohet se privatizimi i këtyre banesave do të bëhet në emër të personit/ ave që bëjnë pjesë në certifikatën e gjendjes familjare të datës 1.12.2004. Ndërkohë, në shkronjën “b” të pikës 11 të këtij vendimi ku është përcaktuar dokumentacioni që duhet të plotësojë çdo person/ subjekt i interesuar për privatizim sipas kësaj VKM-je, kërkohet certifikata e gjendjes familjare e datës 1.12.1992 si dhe ajo aktuale në momentin që do të kryhet privatizimi. Kjo mospërputhje ka sjellë paqartësi në kryerjen e procedurave të privatizimit dhe për këtë arsye është bërë propozimi përkatës duke patur parasysh që edhe sipërfaqja e banesës mbi normat e strehimit llogaritet në bazë të certifikatës së gjendjes aktuale, pra të gjendjes familjare në momentin që kryhet privatizimi.

4.“Çdo sipërfaqe *banimi* e përfituar mbi atë të normave të strehimit do të llogaritet me *koston aktuale të ndërtimit.*”

Ky ndryshimi është pasqyruar duke patur parasysh ndryshimet e ligjit nr. 22/2018 “Për Strehimin Social”, ku fjalja e fundit e paragrafit të parë të nenit 77 “Dispozitat Kalimtare” ka pësuar ndryshime duke përcaktuar: “*Çdo sipërfaqe banimi e përfituar mbi atë të normave të strehimit do të llogaritet me-koston aktuale të ndërtimit.*”

5. Fjalja e fundit e pikës 5, ndryshon, me përmbajtjen si më poshtë:

*“Nëse EKB ka filluar procedurën e transferimit të banesave dhe të objekteve të kthyer në banesa në pronësi të njësisë të vetëqeverisjes vendore ose kur këto banesa apo objekte të kthyer në banesa rezultojnë të regjistruara me pronësi “shtet”, këto të fundit (NJVV-të), përfundojnë procedurën e regjistrimit të këtyre objekteve në emër të tyre dhe kryejnë privatizimin.”*

6. Pas pikës 5, shtohen pikat 5/1, 5/2, 5/3, si poshtë:

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

---

Relacion për projektvendimin “Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 179, datë 26.02.2020, të këshillit të ministrave “për rregullat, kushtet dhe procedurat e privatizimit të banesave që kanë qenë subjekt i ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 “për privatizimin e banesave shtetërore”, .....”

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

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

Ndryshimet janë pasqyruar duke patur parasysh përsëri ndryshimet që ka pësuar ligji nr. 22/2018 “Për Strehimin Social”, konkretisht me pikën 7/1 të nenit 77.

7. Shkronja b e pikës 11, ndryshon, me përmbajtjen si më poshtë:

*“b) Certifikatë e gjendjes familjare e datës 1.12.1992 dhe certifikatë aktuale të gjendjes familjare në momentin e privatizimit. Sipas certifikatës aktuale të gjendjes familjare do të llogaritet edhe sipërfaqja e banesës që i takon familjes, bazuar në normat e strehimit në momentin e privatizimit dhe përcaktimi i sipërfaqes së tepërt mbi normën e strehimit, nëse ka një të tillë.”*

Ky ndryshim është pasqyruar për të mënjeluar keqinterpretimet nga strukturat përgjegjëse për privatizimin duke qartësuar dhe saktësuar llogaritjen e sipërfaqes tepër të banimit referuar pikërisht gjendjes aktuale familjare në momentin e privatizimit.

8. Pika 15, ndryshon, me përmbajtjen si më poshtë:

*“15.EKB ose njësia përgjegjëse e privatizimit në njësinë e vetëqeverisjes vendore identifikon përfutuesit e privatizimit, sipas pikave 2 e 3, të këtij vendimi.”*

Ky ndryshimi është pasqyruar për të saktësuar institucionet e ngarkuara nga akti nënligjor për procedurat e privatizimit dhe njëkohësisht për të bërë të mundur njehsimin e dokumenteve (hequr certifikatë e gjendjes familjare të datës 1.12.1992) që kërkohen nga VKM-ja në të gjitha pikat e saj siç kemi sqaruar dhe më sipër.

9. Pas pikës 19 shtohen pikat 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5 me përmbajtjen si më poshtë:

*19/1. 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 përfutuar 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.*

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

---

Relacion për projektvendimin “Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 179, datë 26.02.2020, të këshillit të ministrave “për rregullat, kushtet dhe procedurat e privatizimit të banesave që kanë qenë subjekt i ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 “për privatizimin e banesave shtetërore”, .....”

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

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

19/5. Në rastin kur procedura e privatizimit të banesës apo objektit të kthyer në banesë kryhet nga EKB referuar pikës 3 të VKM-së, edhe banesa e dorëzuar nga subjekti, privatizohet nga EKB në favor të familjes që është miratuar sipas listës së trashëguar nga ish ndërmarrjet shtetërore. Kur nuk ka një emër të miratuar në këto lista, EKB i drejtohet NJVV-së për miratimin e emrit të subjektit që do të përfitojë me vendim të këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore strehim në këtë banesë. Të njëjtën procedurë ndjekin edhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kur procedura e privatizimit kryhet prej tyre referuar pikës 2 të VKM-së.

Këto ndryshime janë pasqyruar për realizimin e procedurave të privatizimit në rastet e apartamenteve që shkëmbehen, pra rastet kur qytetarët/familjet kanë përfituar zgjerim me kushtin për të dorëzuar apartamentin që kanë në pronësi për llogari të një familje tjetër që do të trajtohet me strehim tek ky apartament. Nga evidentimi i rasteve të paraqitura nga degët rajonale të EKB-së rezulton se në një pjesë të konsiderueshme të këtyre apartamenteve jetojnë familjet të cilat me autorizim kanë përfituar të drejtën për të privatizuar apartamentet e dorëzuara, por që nuk kanë lidhur kontratë me EKB-në, pasi qytetarët që kanë përfituar zgjerim nuk kanë dorëzuar pranë EKB-së apartamentet që kanë aktualisht në pronësi. Pra ka një bllokim të procedurave të privatizimit për të dy kategoritë e këtyre familjeve, si ata që kanë përfituar të drejtën për zgjerim banese edhe për ata që kanë përfituar të drejtën për t'u strehuar në apartamentet që dorëzohen nga familjet që marrin zgjerim banese. Konkretisht është propozuar mënyra e kalimit të pronësisë së apartamenteve që shkëmbehen/dorëzohen, mënyra e vlerësimit të këtyre apartamenteve dorëzuara etj..

10. Pas fjalisë së fundit të pikës 24, shtohet fjalia me përmbajtjen si vijon:

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

Këto ndryshimet përkatëse janë pasqyruar për të evidentuar shpenzimet operationale të EKB-së që aplikohet nga EKB në çdo procedurë privatizimi që kryen në rastet kur privatizimi kryhet nga ky institucion.

11. Pika 25, ndryshon, me përmbajtjen si më poshtë:

*“25.Para nënshkrimit të kontratës, përfituesi i privatizimit paguan shpenzimet administrative dhe operationale të parashikuara në pikën 24, të këtij vendimi. Me pagimin e këtyre*

---

Relacion për projektvendimin “Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 179, datë 26.02.2020, të këshillit të ministrave “për rregullat, kushtet dhe procedurat e privatizimit të banesave që kanë qenë subjekt i ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 “për privatizimin e banesave shtetërore”, .....”

detyrimeve, përfituesi i privatizimit ka të drejtë të nënshkruajë kontratën, duke paguar vlerën e privatizimit në mënyrë të menjëhershme ose me këste mujore të përballueshme, sipas parashikimeve të nenit 3, të ligjit nr. 22/2018, "Për strehimin social", me 2% interesa në vit." 12.Pika 27, ndryshon, dhe bëhet si më poshtë: "27.Kontrata e privatizimit formalizohet me akt noterial dhe mbahet në 4(katër) kopje identike, prej të cilave: 1 (një) kopje e mban noteri, 1 (një) kopje i jepet subjektit përfitues, 1 (një) kopje mbahet nga struktura përgjegjëse në dosjen e privatizimit dhe 1 (një) kopje së bashku me dokumentacionin e dosjes së privatizimit i përcillet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrim nga zyra noteriale që realizon lidhjen e kontratës

Ky ndryshim konsiston në evidentimin dhe saktësimin e shpenzimeve që paguhet nga përfituesi i privatizimit para lidhjes së kontratës.

12. Në pikën 29, togfjalëshi "... sipas modelit të shtojcës 2", ndryshon dhe bëhet "... sipas modelit të shtojcës 3".

Këto ndryshimet përkatëse janë pasqyruar për të saktësuar procedurën e mbajtjes së dokumentacionit të privatizimit dhe saktësimin e dërgimit të praktikës së privatizimit në ASHK nëpërmjet zyrave noteriale referuar ndryshimeve të legjislacionit përkatës.

13. Pika 31 ndryshon me përmbajtjen si më poshtë:

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

Këto ndryshime janë pasqyruar për të saktësuar dhe përcaktuar më qartë afatet ligjore brenda të cilave subjekti i interesuar mund të kryejë privatizimin dhe njëkohësisht institucionet përkatëse mund ta ofrojnë këtë shërbim, pasi nisur nga problematikat e evidentuara, përveç parashikimit të një afati nga momenti i pajisjes së institucioneve përkatëse që kryejnë privatizimin me certifikatë pronësie, ka rezultuar e nevojshme edhe parashikimi i një afati në rastet kur disponohen certifikatat e pronësisë por për shkak të pengesave që janë bërë prezente gjatë zbatimit të këtij akti nënligjor të cilat janë trajtuar me ndryshimet e propozuara nuk është arritur të kryhet procedura e privatizimit brenda afatit 2 vjeçar nga dalja e certifikatës së pronësisë.

13. Në pikën 36, togfjalëshi "... sipas modelit të shtojcës 3", ndryshon dhe bëhet "... sipas modelit të shtojcës 4".

Ky ndryshim konsiston në evidentimin e ndryshimit që ka pësuar renditja e shtojcave pjesë përbërëse e VKM-së, për shkak të shtojcës së re

15. Shtojcat 1, 2, 3, 4, bashkëlidhur vendimit nr 179, datë 26.2.2020, i ndryshuar, zëvendësohen me shtojcat me të njëjtin numër.

## VII. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E AKTIT.

---

Relacion për projektvendimin "Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 179, datë 26.02.2020, të këshillit të ministrave "për rregullat, kushtet dhe procedurat e privatizimit të banesave që kanë qenë subjekt i ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 "për privatizimin e banesave shtetërore", ....."

Me zbatimin e këtij vendimi ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore, Enti Kombëtar i Banesave dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

#### VIII. PERSONAT DHE INSTITUCIONET QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTVENDIMIT

Hartimi i këtij projektvendimi është realizuar në Ministrinë e Ekonomisë dhe Inovacionit në komunikim të vazhdueshëm dhe periodik të kryer nëpërmjet institucioneve të cilat adresojnë drejtpërdrejt këtë problem, siç janë Enti Kombëtar i Banesave dhe Bashkia Tiranë, si bashkia më e madhe e cila ka dhe numrin më të lartë të objekteve të paprivatizuara. Me këto institucione janë kryer takime të njëpasnjëshme dhe konsultative me qëllim pasqyrimin e qartë të çdo problematike të evidentuar në praktikën e deritanishme, duke dhënë nga ana e tyre edhe sygjerime me ndryshimet konkrete.

Projektvendimi do t'i dërgohet për mendim Ministrisë së Drejtësisë, Ministrisë së Financave, Ministrisë së Punëve të Brendshme, Këshilli Konsultativ i Qeverisjes Qendrore-Vetëqeverisjes Vendore, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Ministrisë së Shtetit për Pushtetin Vendor dhe Agjencisë Kombëtare të Shoqërisë së Informacionit.

#### IX. RAPORTI I VLERËSIMIT TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Akti ka karakter procedural dhe nuk shoqërohet me efekte financiare në buxhetin e shtetit por përkundrazi sjell të ardhura shtesë për buxhetin e Entit Kombëtar të Banesave dhe bashkive të vendit.

MINISTRI

Delina Ibrahimaj



Relacion për projektvendimin "Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 179, datë 26.02.2020, të këshillit të ministrave "për rregullat, kushtet dhe procedurat e privatizimit të banesave që kanë qenë subjekt i ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 "për privatizimin e banesave shtetërore", ....."