



Republika e Kosovës
Republika Kosovo - Republic of Kosovo
Kuvendi - Skupština - Assembly

Ligji Nr. 04/L-061

**PËR SHITJEN E BANESAVE PËR TË CILAT EKZISTON E DREJTA
BANESORE**

Kuvendi i Republikës së Kosovës;

Në bazë të nenit 65 (1) të Kushtetutës së Republikës së Kosovës,

Miraton

**LIGJ PËR SHITJEN E BANESAVE PËR TË CILAT EKZISTON E
DREJTA BANESORE**

KREU I
DISPOZITAT E PËRGJITHSHME

Neni 1
Qëllimi

Me këtë ligj rregullohen kushtet dhe mënyra e shitjes së banesave në pronësi shoqërore dhe publike për të cilat ekziston e drejta banesore apo e drejta e shfrytëzimit me qira për kohë të pacaktuar, së bashku me pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës si dhe mënyra e përcaktimit të çmimit shitës të banesës dhe shuarja e së drejtës banesore.

Neni 2

Fusha e zbatimit

Ky ligj zbatohet për banesat në pronësi shoqërore dhe publike për të cilat ekziston e drejta banesore.

Neni 3

Përkufizimet

1. Shprehjet e përdorura në këtë ligj kanë këtë kuptim:

1.1. **Ndërtesë banimi** - tërësia ose pjesa më e madhe e saj, është e destinuar dhe shfrytëzohet për banim;

1.2. **Banesë** - një ose më tepër hapësira, të destinuara dhe të përshtatshme për banim së bashku me hapësirat ndihmëse, të cilat sipas rregullit përbëjnë një tërësi dhe kanë hyrje të veçantë;

1.3. **Hapësira ndihmëse** - hapësirat ose hapësirat e përbashkëta të cilat qëndrojnë ndaras nga ndërtesa banesore, por janë në funksion të ndërtesës banesore, përpos garazheve;

1.4. **Shitje e banesës** - shitja e banesës në pronësi shoqërore, respektivisht në pronësi publike për të cilën ekziston e drejta banesore e bartësit të së drejtës banesore dhe personave të tjerë të autorizuar, që përcaktohen me këtë ligj;

1.5. **Pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës së banimit** - pjesët dhe pajisjet të cilat i shërbejnë ndërtesës si tërësi, përfshirë themelet, muret kryesore, kulmi, shkallët, oxhaqet, ashensorët, fasada, bodrumi, tavani, korridori, ndriçimi, vendi për larjen dhe tharjen e rrobave, hapësirat për mbeturina, hapësirat për këshillin e ndërtesës, pajisjet elektrike, rrufepritësi, kanalizimi, ujësjellësi, rrjeti telefonik, pajisjet e ngrohjes qendrore, kazanet, gazi dhe uji i ngrohtë dhe instalimi i antenës telefonike;

1.6. **Bartës i së drejtës banesore** - personi fizik të cilit i është ndarë banesa - i është dhënë në shfrytëzim dhe i cili ka lidh kontratë mbi shfrytëzimin e banesës;

1.7. **Anëtarë të ngushtë të bashkësisë familjare të bartësit të së drejtës banesore** - bashkëshorti, fëmijët e lindur në martesë dhe jashtë martese, të adaptuarit, thjeshtit, njerka, adaptuesi, si dhe personat e tjerë të cilët bartësi i së drejtës banesore ka për detyrë t'i mbajë sipas ligjit, apo këta persona sipas ligjit, kanë për detyrë të ushqejnë bartësin e së drejtës banesore, e të cilët bashkëjetojnë;

1.8. **Blerës** - personi që sipas kushteve të këtij ligji, mund të blejë banesën për të cilën ekziston e drejta banesore, e që përfshinë bartësin e të drejtës banesore si dhe anëtarët e

ngushtë të bashkësisë familjare të bartësit të së drejtës banesore, me pëlqimin e tij të dhënë gjatë jetës ose pas vdekjes së tij, me aktvendim të trashëgimisë;

1.9. **Shitës** - person juridik, bartësi i të drejtës së disponimit për banesat në pronësi publike, Agjencia Kosovare e Privatizimit për banesat në pronësi shoqërore, respektivisht komunat, për banesat të cilave pronari është i panjohur;

1.10. **Kontratë** - kontrata për shitjen e banesës për të cilën ekziston e drejta banesore e lidhur në pajtim me dispozitat e këtij ligji;

1.11. **Koficienti i lirim** - zbritja nga çmimi shitës i banesës i caktuar në kuptim të nenit 17, 18, 19, 20 dhe 21 të këtij ligji;

1.12. **Ministria** - Ministria përkatëse e mjedisit dhe planifikimit hapësinor.

Neni 4

1. Banesa shitet me pjesët e përbashkëta dhe pajisjet e ndërtesës të cilat i shërbejnë ndërtesës si tërësi.

2. Objekt i shitjes është edhe garazhi, nëse ajo është pjesë e ndërtesës së banimit, apo nëse bartësit të së drejtës banesore i është ndarë për përdorimin e tij/saj si pjesë e banesës.

Neni 5

1. Nuk konsiderohen si banesa në kuptimin e këtij ligji:

1.1. hapësirat në ndërtesa që shërbejnë për vendosje të përkohshme; dhe

1.2. hapësirat afariste dhe administrative në ndërtesa.

Neni 6

1. Banesat në pronësinë e personave juridikë, selia e të cilëve është në territorin e shtetit tonë, të cilat gjinden në territorin e ndonjë shteti të dalë nga ish Jugosllavia, do të shiten në përputhje me dispozitat e marrëveshjeve ndërmjet shteteve dhe nën kushtet e reciprocitetit, në qoftë se ndryshe nuk është rregulluar me marrëveshjet bilaterale.

2. Shtetasit e huaj mund të blejnë banesë sipas kushteve të përcaktuara me këtë ligj, vetëm nëse është e mundur që edhe shtetasit e Republikës së Kosovës të blejnë banesë me kushte të njëjta në shtetin përkatës.

KREU II

E DREJTA PËR BLERJEN E BANESËS

Neni 7

1. Çdo bartës i së drejtës banesore, përkatësisht shfrytëzues i banesës në pronësi shoqërore apo publike, përveç në rastet nga neni 11 i këtij ligji, duhet të paraqesë kërkesë me shkrim për blerjen e banesës.
2. Kërkesa për blerjen e banesës i paraqitet:
 - 2.1. Agjencisë Kosovare për Privatizim, për banesat që bartës i të drejtës së disponimit është në pronësi shoqërore;
 - 2.2. Institucionit publik i cili e ka ndarë banesën, përkatësisht i cili është bartës i të drejtës së disponimit të banesës, për banesat që bartës i të drejtës së disponimit është në pronësi publike.
3. Kërkesa nga paragrafi 1. i këtij neni, duhet të dorëzohet në afat prej dy (2) vitesh, nga dita e hyrjes në fuqi të këtij ligji, kurse kontrata e shitjes së banesës duhet të lidhet në afat prej tre (3) muajsh, nga dita e paraqitjes së kërkesës për blerjen e banesës.
4. Nëse shitësi, përkundër kërkesës së bartësit të së drejtës banesore, respektivisht blerësit të autorizuar i cili ka të drejtë të blej banesë, refuzon ose nuk lidhë kontratë brenda afatit të paraparë në paragrafin 3. të këtij neni, blerësi fiton të drejtën që në procedurën jashtëkontestimore të kërkojë nga gjykata kompetente që të nxjerr aktvendim i cili e zëvendëson kontratën.
5. Përjashtimisht, afati për lidhjen e kontratës për blerjen e banesës për të cilën në kohën e paraqitjes së kërkesës për blerje nuk dihen të gjitha faktet relevante që janë thelbësore për shitjen e saj, afati i ri do të fillojë prej ditës kur këto fakte bëhen të njohura.
6. Faktet e njohura për shitblerjen e banesës vlerësohen në kohën e lidhjes së kontratës.
7. Shitësi është i detyruar që në afat prej tre (3) muajsh, nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të informojë bartësin e së drejtës banesore, përkatësisht shfrytëzuesin e banesës për të drejtat e tij të përcaktuara me këtë nen.

Neni 8

Anëtarët e ngushtë të bashkësisë familjare të bartësit të së drejtës banesore kanë të drejtë banimi në banesën e cila shitet sipas dispozitave të këtij ligji.

Neni 9

1. Kur të drejtën banesore e ka fituar njeri nga bashkëshortët të cilët jetojnë në familjen e përbashkët, bartësi i së drejtës banesore është edhe bashkëshorti tjetër.
2. Bashkëshortët mund ta blejnë bashkërisht banesën, kurse njëri nga ata vetëm me pajtim të tjetrit.
3. Në rastet kur bashkëbanuesit janë bartës të së drejtës banesore, ata e blejnë banesën bashkërisht, secili për pjesën në të cilën është bartësi i së drejtës banesore, në qoftë se ata nuk arrijnë marrëveshje tjetër.
4. Përbashkërisht nga paragrafi 3. i këtij neni, vlen rasti kur një ose më shumë bashkëbanues nuk dorëzojnë kërkesë për blerjen e pjesës së tij/saj të banesës brenda afatit të paraparë në dispozitat e paragrafit 3. të nenit 7 të këtij ligji, në ato raste bashkëbanuesit tjerë fitojnë të drejtën të blejnë banesën në tërësi.
5. Marrëveshja, nga paragrafi 2. dhe 3. i këtij neni, bëhet në formë të kontratës me shkrim dhe vërtetohet në Institucionin kompetent.
6. Në rast të mosmarrëveshjeve, vendoset në procedurë gjyqësore.

Neni 10

1. Banesat, për të cilat është vërtetuar se shitësi i tyre është i panjohur, të drejtën e shitjes e bartë komuna në territorin e së cilës ndodhet banesa.
2. Në kuptim të këtij ligji, banesat me shitës të panjohur konsiderohen ato banesa në lidhje me të cilat bartësi i së drejtës së disponimit është personi juridik i cili nuk e ka regjistruar veprimtarinë, ose ka ndërprerë aktivitetet e tij dhe suksesori i tij është i pa njohur, ose selia e tij nuk dihet dhe bartësi i së drejtës banesore nuk është në gjendje të bëjë kërkesë për blerjen e banesës brenda afatit të përcaktuar me paragrafin 3. të nenit 7 të këtij ligji.
3. Në rastet nga paragrafi 1. i këtij neni, bartësi i së drejtës banesore, i parashtron kërkesë për blerjen e banesës organit të autorizuar të administratës komunale në territorin e së cilës gjendet banesa.

4. Organi komunal i autorizuar, pas përfundimit të procedurës së caktuar, aprovon kërkesën për blerjen e banesës së bartësit të së drejtës banesore i cili i ka plotësuar kushtet e parapara me këtë ligj dhe nënshkruan kontratën brenda afatit të përcaktuar me nenin 7 të këtij ligji.

KREU III PËRJASHTIMI NGA E DREJTA PËR BLERJEN E BANESËS

Neni 11

1. Nga shitja, sipas dispozitave të këtij ligji, përjashtohet:

1.1. banesa e cila gjendet në ndërtesat ndaj të cilave është iniciuar procedura e rrënimit;

1.2. banesa e cila gjendet në ndërtesat administrative të cilat shfrytëzohen për ushtrimin e veprimtarisë së administratës shtetërore, gjyqësisë, shëndetësisë, si dhe ndërtesat tjera reprezentative të cilat shfrytëzohen për nevojat e institucioneve lokale dhe qendrore;

1.3. banesa e cila gjendet në institucionet bamirëse, respektivisht që i ka takuar institucionit bamirës dhe e cila mund ta vazhdojë edhe më tutje realizimin e qëllimeve për të cilat është themeluar, ndërtesës së ngritur ose të blerë nga mjetet e dhëna ose të mbledhura për bamirësi dhe qëllime tjera për interes publik;

1.4. banesa e cila shfrytëzohet për banim të pensionistëve dhe personave tjerë, në kuptim të mbrojtjes sociale.

2. Bartësit të së drejtës banesore duhet ti kompensohet në mënyrë ekuivalente.

KREU IV KOMPETENCAT PËR CAKTIMIN E STATUSIT TË BANESËS

Neni 12

1. Komuna përcakton se cilat banesa bëjnë pjesë në ndërtesat administrative ose reprezentative, sipas nenit 11 të këtij ligji.

2. Komuna, me kërkesën e personit të interesuar, vërteton se cilat banesa janë ngritë ose blerë nga mjetet e dhëna ose të mbledhura për qëllime bamirësie ose qëllime tjera me interes publik, sipas nenit 11 të këtij ligji.

Neni 13

1. Para nënshkrimit të kontratës për shitjen e banesës, shitësi është i detyruar që të kërkojë nga Agjencia Kosovare për Prona, që të vërtetojë se a është ushtruar ndonjë kërkesë për atë banesë në Drejtorinë për Çështje Pronësore Banesore e themeluar me rregulloren e UNMIK-ut 1999/23, dhe 2000/60, apo në Agjencinë Kosovare për Prona e themeluar me rregullore të UNMIK-ut 2006/50 e ndryshuar dhe e plotësuar me Ligjin Nr. 03/L-079.

2. Nëse Agjencia Kosovare për Prona apo trashëgimtari i saj vërteton se për banesën që është objekt i shitjes, është ushtruar kërkesë në institucione nga paragrafi 1. i këtij neni, detyrohet që shitësit t'ia dërgojë kopjen e certifikuar të vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore Banesore, përkatësisht të Komisionit të Kosovës për Kërkesa Pronësore, që shitësi duhet ta respektojë.

3. Banesat të cilat janë objekt i konfliktit të së drejtës banesore nuk mund të shiten deri në marrjen e vendimit të plotfuqishëm të gjykatës apo institucionit tjetër kompetent.

Neni 14

Përmbajtja e Kontratës për Shitjen e Banesës

1. Shitja e banesës realizohet në bazë të kontratës e cila përpilohet me shkrim dhe përmban:

1.1. palët kontraktuese;

1.2. kohën dhe vendin e lidhjes së kontratës;

1.3. të dhënat e banesës e cila është lëndë e kësaj kontrate;

1.4. çmimin;

1.5. deklaratën e shitësit që pranon bartjen e të drejtës pronësore në blerësin dhe regjistrimin e saj në regjistrin mbi pronën e paluajtshme;

1.6. deklaratën e blerësit që pranon regjistrimin e hipotekës mbi banesë, në rastet e pagesës së çmimit me këste;

1.7. kushtet, mënyrën dhe afatin e përmbushjes së kontratës; dhe

1.8. shkaqet për shkëputjen e kontratës.

Neni 15

1. Kontrata e lidhur nga palët kontraktuese duhet të respektojë afatin e përcaktuar me paragrafin 3. të nenit 7 të këtij ligji.
2. Kontrata e nënshkruar nga palët kontraktuese vërtetohet në institucionin kompetent.

Neni 16

Caktimi i Çmimit të Shitjes

1. Çmimi bazë për përllogaritjen e çmimit të shitjes për banesa është njëqind (100) Euro për m².
2. Koeficienti i lirimit është $KI=0.03$ për çdo vit vjetërsie.

Neni 17

1. Çmimi i shitjes së banesës llogaritet sipas formulës:

$$\text{Çsh} = VI - (VI \times Vj \times KI)$$

Ku:

Csh - çmimi i shitjes;

VI - vlera e banesës;

Vj - vjetëria e banesës;

KI - koeficienti i lirimeve.

Neni 18

1. Koeficienti i lirimit gjatë procesit të përllogaritjes së çmimit të shitjes së banesës zbatohet për periudhën e vjetërsisë së banesës prej pesëmbëdhjetë (15) deri tridhjetë (30) vite.
2. Për banesat që janë më të vjetra se tridhjetë (30) vite, aplikohet koeficienti i lirimit sikurse te ato me vjetërsi me tridhjetë (30) vite.

Neni 19

Çmimi i garazhit caktohet në mënyrën e përcaktuar sipas paragrafit 1. të nenit 16 të këtij ligji, por blerësi nuk ka të drejtë në lirime dhe duhet të paguaj shumën e çmimit të garazhit sipas nenit 20 të këtij ligji.

Neni 20

Mënyra e Pagesës së Çmimit të Shitjes së Banesës

1. Pagesa e çmimit të shitjes së banesës dhe garazhit mund të bëhet me mjete të gatshme me ç'rast përfitohet zbritja prej 20% nga çmimi i shitjes. Afati i pagesës me mjete të gatshme nuk mund të jetë më i gjatë se pesëmbëdhjetë (15) ditë, pas ditës së nënshkrimit të kontratës.
2. Pagesa e çmimit të shitjes së banesës mund të bëhet edhe me këste mujore për një periudhë jo më të gjatë se dhjetë (10) vjet.

Neni 21

Nëse blerësi i banesës nuk i përmbahet kontratës mbi mënyrën e pagesës, për vonesat e konstatuara do të zbatohen kamatat ndëshkuese sipas ligjit në fuqi.

Neni 22

Pamundësia e Pagesës së Çmimit të Banesës

1. Nëse blerësi i banesës nuk mund ta paguajë borxhin për shkak të humbjes së të ardhurave të rregullta që i ka pasur ai dhe anëtarët e bashkësisë familjare të tij/saj të cilët banojnë me të, shkëputet kontrata mbi shitjen e banesës dhe krijohet bashkëpronësia në pjesën e banesës në përpjesëtueshmëri me numrin e kësteve të paguara në raport me numrin e përgjithshëm të kësteve të kontraktuara.
2. Në rastin nga paragrafi 1. i këtij neni, blerësi i banesës vazhdon ta shfrytëzojë banesën në cilësinë e qiramarrësit të banesës për pjesën e banesës në të cilën nuk e ka fituar pronësinë.

KREU V

REGJISTRIMI I TË DREJTËS SË PRONËSISË NË BANESË

Neni 23

1. Blerësi fiton të drejtën e pronësisë mbi banesën, me rastin e regjistrimit të banesës në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme.
2. Nëse blerësi ka kontraktuar mënyrën e pagesës së çmimit blerës me këste, e drejta e regjistrimit të pronësisë në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme fitohet me pagesën e këstit të fundit.
3. Nëse prona e paluajtshme nuk është e regjistruar në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme, e drejta e pronësisë mbi banesë për të cilën është kryer pagesa fitohet me vërtetimin dhe regjistrimin e kontratës në organin kompetent në territorin e së cilës gjendet banesa.
4. Zyra e kadastrës së komunës i regjistron të drejtat e pronave të paluajtshme në regjistër sipas autorizimit të Agjensionit të Kadastrës të Kosovës dhe në pajtim me ligjin në fuqi.

Neni 24

Në rastin e kontraktimit të pagesës së çmimit në këste, kontrata për shitjen e banesës duhet të përmbajë deklaratën e blerësit me të cilën atij/asaj i mundësohet regjistrimi i të drejtës së hipotekës në llogari të shitësit mbi banesën e blerë, për lartësinë e çmimit dhe interesit.

Neni 25

1. E drejta e hipotekës fitohet me regjistrimin e saj në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme.
2. Në komunat ku nuk është themeluar regjistri i të drejtave mbi pronën e paluajtshme, e drejta e hipotekës fitohet me regjistrimin e kësaj të drejte në një regjistër tjetër adekuat për regjistrimin e të drejtës së pengut mbi pronën e paluajtshme.
3. Në rastet kur organi kompetent pranon kërkesën për regjistrimin ose njohjen e të drejtës së pronësisë mbi banesë, ajo duhet, sipas detyrës zyrtare, ta regjistrojë edhe të drejtën e hipotekës në llogari të shitësit për lartësinë e çmimit shitës dhe interesit.

Neni 26

E drejta banesore do të shuhet në ditën në të cilën bartësi i të drejtës banesore ose i autorizuari i tij, nënshkruan kontratën mbi shitblerjen e banesës.

Neni 27

Për kontratat e shitjes së banesave, sipas dispozitave të këtij ligji, nuk paguhet tatim-qarkullimi për pronë të paluajtshme.

KREU VI MËNYRA E SHPËRNDARJES SË MJETEVE TË REALIZUARA NGA SHITJA E BANESAVE

Neni 28

1. Mjetet e realizuara nga shitja e banesave, që bartës të së drejtës së disponimit janë ndërmarrjet shoqërore, paguhen në llogarinë e ndërmarrjes shoqërore dhe shfrytëzohen sipas legjislacionit në fuqi për privatizimin e ndërmarrjeve shoqërore.

2. Mjetet e realizuara nga shitja e banesave paguhen në:

2.1. në buxhetin e komunës kur bartës i të drejtës së disponimit janë komunat;

2.2. në buxhetin e Kosovës kur bartësi i të drejtës së disponimit janë institucionet publike qendrore.

3. Mjetet e realizuara sipas paragrafit 2. të këtij neni shfrytëzohen për zgjidhjen e nevojave të banimit sipas nenit 11 të Ligjit nr. 03/L-164 për financimin e programeve të veçanta të banimit.

KREU VII DISPOZITAT E VEÇANTA

Neni 29

1. Statusi ligjor i banesave të papërfunduara dhe mënyra e privatizimit të tyre do të rregullohet me ligj të veçantë.

2. Banesë e papërfunduar, në kuptim të këtij ligji, konsiderohet çdo banesë e ndërtuar e cila nuk i është nënshtruar kontrollit teknik dhe për të cilën nuk është lëshuar leja e përdorimit.

Neni 30

Organi i autorizuar për udhëheqje me të dhënat - regjistrat e banesave, është i detyruar që me kërkesën e shitësit ose blerësit, të mundësojë qasjen në ato të dhëna që janë të rëndësishme për shitjen e banesave.

KREU VIII DISPOZITAT NDËSHKIMORE

Neni 31

Me dënim në të holla në lartësinë prej pesëqind (500) deri në njëmijë (1000) Euro, do të gjobitet personi përgjegjës i organit të autorizuar në qoftë se ai nuk vepron në përputhje me dispozitat e nenit 30 të këtij ligji.

KREU IX DISPOZITAT KALIMTARE DHE PËRFUNDIMTARE

Neni 32

Kontratat mbi shfrytëzimin e banesës të cilat janë arritur në pajtim me dispozitat e Ligjit mbi Marrëdhëniet Banesore ("Gazeta Zyrtare e KSAK"-së, Nr. 11/83, 29/86 dhe 42/86), që formalisht janë lidhur deri në ditën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, do të jenë të vlefshme deri në dy (2) vite, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 33

1. Nëse bartësi i të drejtës banesore nuk lidh kontratë të shitblerjes para skadimit të afatit të përcaktuar me nenin 32 të këtij ligji, vazhdon ta shfrytëzojë banesën si qiramarrës.

2. Shuma e qirasë dhe raportet e qiramarrësit dhe qiradhënësit përcaktohen nga Komuna sipas Ligjit për Financimin e Programeve të Veçanta të Banimit.

Neni 34
Dispozitat shfuqizuese

Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, shfuqizohen të gjitha dispozitat ligjore, aktet dhe rregulloret të cilat janë në kundërshtim me këtë ligj.

Neni 35
Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi pesëmbëdhjetë (15) ditë pas publikimit në Gazetën zyrtare të Republikës së Kosovës.

Ligji Nr. 04/ L-061
21 dhjetor 2011

Kryetari i Kuvendit të Republikës së Kosovës,

Jakup KRASNIQI