



Financuar nga
Bashkimi Evropian

EURALIUS
Consolidation of the
Justice System in Albania

Heqje dorë nga përgjegjësia:

Jeni të lutur të vini re se ky dokument përbën një konsolidim jozyrtar të destinuar vetëm për qëllime informimi. Teksti nuk jep asnjë të drejtë dhe nuk imponon asnjë detyrim të ndryshëm nga çfarë parashikohet në legjislacionin e miratuar dhe të botuar në Fletoren Zyrtare. EURALIUS nuk garanton saktësinë dhe nuk mban përgjegjësi për përdorimin që mund t'i bëhet informacionit të mëposhtëm.

VENDIM

Nr. 465, datë 22.6.2016

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE DHE RREGULLAVE PËR KALIMIN E SË DREJTËS SË PRONËSISË MBI
PARCELËN NDËRTIMORE TË OBJEKTEVE INFORMALE
(Ndryshuar me Vendimin Nr. 19, datë 11/01/2017)¹**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të shkronjës "d", të pikës 1, të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. E drejta e pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objektit të legalizuar transferohet nëpërmjet aktit administrativ (vendim i Këshillit të Ministrave), sipas përcaktimeve të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.
2. Kur parcela e ndërtimit të legalizuar shtrihet mbi pasuri të paluajtshme në pronësi private, të subjekteve joposeduese të ndërtimit, nëpërmjet të njëjtit akt administrativ miratohet masa dhe vlera e kompensimit financiar për sipërfaqet takuese, pronë private, që preken nga ndërtimi.
3. Vendimi i Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit për sipërfaqet, pronë private, që preken nga ndërtimet e legalizuara, është i vlefshëm për regjistrimin përfundimtar të parcelës ndërtimore në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

¹ Ky vendim përmban edhe dispozita të tjera dhe është në vijim të vendimit të parë.

II. PROCEDURAT E KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË DHE MIRATIMIT TË MASËS E VLERËS SË KOMPENSIMIT

4. Propozimi për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit financiar përgatitet nga drejtoritë e ALUIZNI-t, pranë ministrisë përgjegjëse për zhvillimin urban, pas miratimit të lejes së legalizimit. Paraqitja skematike e të dhënave për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe kompensimin financiar përcaktohet me udhëzim të drejtorit të përgjithshëm të ALUIZNI-t.

5. Në hartimin e propozimit drejtoritë e ALUIZNI-t bazohen në dokumentacionin teknik (genplan) dhe në informacionin mbi gjendjen juridike të pronës, pavarësisht nga lloji i pasurisë.

Përcaktimet e këtij vendimi, në asnjë rast, nuk cenojnë të drejtën e pronarit joposedues të truallit për kompensim, sipas nenit 15/1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar. Nëse pas përfundimit të procedurave, sipas këtij vendimi, ka pretendime pronësie të mbështetura mbi tituj të paregjistruar dhe më të hershëm, atëherë ZVRPP-ja i kërkon ALUIZNI-t hartimin e propozimeve për procedurat e kompensimit të pronarit joposedues.

6. Procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe miratimit të masës e vlerës së kompensimit financiar zbatohen pavarësisht se parcela ndërtimore u përket anëtarëve të familjes të poseduesit të ndërtimit të legalizuar apo personave me të cilët ai ka lidhje fisnore/gjinore. Bën përjashtim rasti kur pasuria përfshihet në bashkësinë ligjore të poseduesit, sipas përcaktimeve të Kodit të Familjes.

7. Nëse poseduesi është bashkëpronar në pasurinë ku ndodhet ndërtimi i legalizuar, për rregullimin e pronësisë në parcelën ndërtimore zbatohen këto rregulla:

- a) Kur pjesët takuese ideale të bashkëpronësisë janë të papërcaktuara, ato prezumohen të barabarta (në përpjesëtim me numrin e të gjithë bashkëpronarëve);
- b) Pjesa takuese ideale e poseduesit llogaritet në sipërfaqen e parcelës ndërtimore. Nëse, pas kësaj, nuk plotësohet sipërfaqja e parcelës ndërtimore, për sipërfaqen e mbetur të saj kryhet kalimi i pronësisë në favor të poseduesit, si dhe kompensimi i bashkëpronarëve të tjerë, sipas pjesëve të tyre ideale;
- c) Mosmarrëveshjet për ndarjen e parcelës dhe për masat e pjesëve takuese zgjidhen nga gjykata.

8. Nëse një nga bashkëposeduesit e ndërtimit të legalizuar është pronar i vetëm i pasurisë ku ndodhet parcela, krijohet bashkëpronësia mbi parcelën ndërtimore, duke u transferuar poseduesve të tjerë pjesët takuese (ideale), të parcelës. Nëpërmjet të njëjtit vendim të Këshillit të Ministrave miratohet edhe masa e vlera e kompensimit financiar për këto pjesë takuese.

I njëjti parim zbatohet edhe kur pronarë të pasurisë janë disa nga bashkëposeduesit e ndërtimit.

9. Për rastet e parashikuara në pikat 6, 7 dhe 8, të këtij vendimi, palët mund të realizojnë, paraprakisht, marrëveshje civile për rregullimin e raporteve të pronësisë në parcelën ndërtimore, të cilën duhet ta dorëzojnë

pranë drejtorisë së varësisë së ALUIZNI-t ose ZVRPP-së, brenda 60 ditëve nga data e miratimit të lejes së legalizimit. Në të kundërt, vijohet me procedurat sipas pikave 6, 7 dhe 8 të vendimit.

10. Kur parcela e ndërtimit të legalizuar shtrihet mbi pasuri të paluajtshme, e cila, sipas informacionit mbi gjendjen juridike, rezulton “pronar i pavërtetuar” (PPV), procedurat e kalimit të pronësisë vijnë në përputhje me përcaktimet e këtij vendimi, si për pasuritë “shtet”.

11. *(Ndryshuar me Vendimin Nr. 19, datë 11/01/2017)* Për shtesat anësore në tejkalim të lejes së ndërtimit, të miratuar nga autoriteti përgjegjës, procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe miratimit të masës e vlerës së kompensimit financiar zbatohen vetëm kur tejkalohej gjurma e sheshit të ndërtimit, përcaktuar në dokumentacionin e lejes përkatëse ose kur gjendja juridike e pronësisë së sheshit të ndërtimit ka ndryshuar.

12. Hipotekat që rëndojnë mbi parcelën ndërtimore nuk pengojnë kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit financiar. Kreditori hipotekar ka të drejtë garancie mbi shumën e kompensimit financiar. E drejta e garancisë pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave, në një seksion të veçantë, për efekt të zbatimit të vendimit nga ATP-ja. ATP-ja detyrohet të caktojë shumën e kompensimit financiar në një llogari bankare të posaçme. Kjo shumë nuk mund të vendoset në dispozicion të subjektit përfitues ose të tretëve pa miratimin apo marrëveshjen e kreditorit.

13. Kur ndërtimi i legalizuar është ngritur mbi pasurinë në pronësi të të tretëve, e sekuestruar sipas nenit 560, të Kodit të Procedurës Civile, ALUIZNI-i njofton përmbaruesin gjyqësor për të vijuar me ekzekutimin e detyrueshëm mbi shumën e kompensimit financiar, sipas pjesës IV, të titullit II, të kreut IV, të këtij Kodi.

Procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe kompensimit financiar vazhdojnë pas konfirmimit, brenda 30 ditëve, nga përmbaruesi.

Në seksionin e veçantë të vendimit të Këshillit të Ministrave pasqyrohen shënimet për ekzekutimin e detyrueshëm mbi shumën e kompensimit financiar. Agjencia e Trajtimit të Pronës detyrohet të caktojë këtë shumë në një llogari bankare të posaçme dhe ajo nuk mund të vendoset në dispozicion të subjektit përfitues (debitorit) pa përfunduar procedura e ekzekutimit të detyrueshëm.

Nëse përmbaruesi nuk konfirmon brenda 30 ditëve apo pretendon pezullimin e procedurave të kalimit të pronësisë dhe kompensimit, drejtorja e ALUIZNI-t njofton ministrin e Drejtësisë për nisjen e procedimit disiplinor.

14. Në rastin e të drejtave të tjera të të tretëve (qira, enfitozë, uzufukt etj.) zbatohen të njëjtat rregulla si ato të pikës 12, të këtij vendimi.

15. Kur ka kufizim mbi pasurinë, sipas neneve 59 dhe 75, pika 2, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, për arsye që lidhen me vlefshmërinë e titullit të pronësisë, shuma e kompensimit financiar vendoset nga Agjencia e Trajtimit të Pronës në një llogari bankare të posaçme dhe nuk mund të disponohet nga subjekti përfitues pa zgjidhjen e shkakut të kufizimit në rrugë gjyqësore. Në këto raste, kufizimi pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave, në një seksion të veçantë, për efekt të zbatimit të vendimit nga Agjencia e Trajtimit të Pronës.

Pavarësisht sa më sipër, kufizimet, në asnjë rast, nuk pengojnë kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit financiar.

16. Situata e mbivendosjes së titujve nuk pengon procedurat, sipas këtij vendimi. Mbivendosja në parcelën ndërtimore shuhet me hyrjen në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave që miraton kalimin e së drejtës së pronësisë dhe vlerën e masën e kompensimit financiar. Në këto raste, kompensimi financiar miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues të tij, duke pasqyruar faktin e mbivendosjes së titujve në seksionin e veçantë të vendimit të Këshillit të Ministrave.

Për zbatimin e kësaj pike, Agjencia e Trajtimit të Pronës detyrohet të caktojë, në një llogari bankare të posaçme, shumën e miratuar të kompensimit financiar. Ajo do të vendoset në dispozicion të subjektit që do të rezultojë përfitues pasi të jetë zgjidhur, në rrugë gjyqësore, mosmarrëveshja për të drejtat mbi këtë shumë mes zotëruesve të titujve që krijonin mbivendosje.

17. Për parcelat e ndërtimeve të legalizuara, të cilat janë brenda territoreve apo objekteve ish-ushtarake, në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Mbrojtjes, ALUIZNI-i, përpara se të nisë procedurat e kalimit të pronësisë, i paraqet kërkesë për procedim ministrit të Mbrojtjes. Në mbështetje të kësaj kërkesë, kur territoret nuk do t’u mbeten Forcave të Armatosura, Ministria e Mbrojtjes, brenda 30 ditëve, nis procedurat për pasqyrimin e ndryshimeve në inventarin e pronave të paluajtshme të shtetit dhe/ose ndryshimin e përgjegjësisë së administrimit.

Për territoret apo objektet ish-ushtarake që nuk janë në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Mbrojtjes, ose për territore të tjera në përgjegjësi administrimi të institucioneve qendrore, projekt-vendimi i Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë i përcillet për bashkërendim këtyre institucioneve. Përcaktimet për ndryshimin/ shuarjen e përgjegjësisë së administrimit pasqyrohen në vendimin e Këshillit të Ministrave, në një seksion të veçantë. Në zbatim të vendimit individual, kryhen ndryshimet përkatëse në inventarin e pronave të paluajtshme të shtetit.

18. Procedurat për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën e objektit të legalizuar, sipas këtij vendimi, zbatohen edhe për rastet, kur:

- a) ndërtimi i legalizuar gjendet brenda apo në lidhje funksionale me sipërfaqen e oborrit në përdorim, sipas vendimit nr. 578, datë 29.8.2012, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim”, të ndryshuar;
- b) ndërtimi i legalizuar gjendet brenda apo në lidhje funksionale me truallin e objekteve të ngritura para datës 10.8.1991, për të cilat nuk zotërohen akte të fitimit të pronësisë, sipas vendimit nr. 608, datë 5.9.2012, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991, e të truallit funksional të tyre, kur nuk posedohen akte fitimi pronësie, si dhe për regjistrimin e tyre”, të ndryshuar.

Në këto raste, çmimi i parcelës ndërtimore, mënyrat dhe rregullat e tjera të pagesës zbatohen sipas legjislacionit për legalizimin e ndërtimeve pa leje.

19. Kërkesa për miratim nga bashkia kompetente, sipas pikës 2, të nenit 15/1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, paraqitet nga drejtoritë e varësisë së ALUIZNI-t, përpara miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe masës e vlerës së kompensimit financiar. Kjo kërkesë paraqitet për të gjitha parcelat ndërtimore në pasuritë e transferuara në pronësi të bashkisë, brenda territorit të njësisë administrative përbërëse.

Kërkesa merret në shqyrtim nga këshilli bashkiak, i cili duhet të vendosë për miratimin e tjetërsimit, duke nxjerrë pasuritë (ose pjesë të tyre) nga inventari i pronave të bashkisë.

Kur bashkia ka vetëm të drejta administrimi mbi pasurinë, ajo njoftohet për faktin e kalimit të pronësisë përpara miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave, me qëllim nxjerrjen e pasurisë (ose pjesës së saj) nga inventari i pronave të bashkisë.

20. Nuk i nënshtrohen kalimit të së drejtës së pronësisë parcelat e ndërtimeve të legalizuara që “disponohen sipas një akti të ligjshëm, të paregjistruar”, në përputhje me përcaktimet e nenit 16, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

21. Nëse konsolat (volumet ndërtimore të mbështetura vetëm në një krah) projektohen në trotuare, këto sipërfaqe nuk u nënshtrohen procedurave të kalimit të pronësisë.

22. Për ndërtimet e llojit “shtesë në lartësi”, në pallate të regjistruara, kur poseduesi i shtesës nuk është pronar i njësisë ndërtimore në objektin ekzistues, kryhet kalimi i së drejtës së pronësisë për pjesën takuese ideale që i transferohet poseduesit, në hapësirën e përbashkët (në bashkëpronësi të detyrueshme) dhe kompensimi i banorëve të tjerë, sipas procedurave të këtij vendimi.

Pas miratimit të vendimit përkatës të Këshillit të Ministrave, ZVRPP-ja zbaton përcaktimet e pikës 25, të vendimit nr. 1095, datë 28.12.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës

ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”.

III. RREGULLIM I POSAÇËM PËR VENDIMET E MIRATUARA TË KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË/KOMPENSIMIT FINANCIAR DHE DISPOZITA TË FUNDIT

23. Për vendimet e Këshillit të Ministrave, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, kalimi i së drejtës së pronësisë është i vlefshëm, pa qenë nevoja për lidhjen e kontratës. Kur leja e legalizimit nuk është nxjerrë ende, procedurat e kalimit të pronësisë konsiderohen të përfunduara në momentin e miratimit të lejes.

Masa përfundimtare e parcelës, për të cilën fitohet dhe regjistrohet titulli i pronësisë, është ajo e përcaktuar në lejen e legalizimit, sipas genplanit shoqëruar.

24. Kur të drejtat mbi ndërtimin informal janë transferuar më parë, nëpërmjet veprimeve juridiko-civile, të realizuara pas miratimit të kalimit të së drejtës së pronësisë, drejtoritë e varësisë së ALUIZNI-t përgatitin propozimet e ndryshimit të vendimit përkatës të Këshillit të Ministrave, përpara se të legalizohet ndërtimi.

25. Vendimet e Këshillit të Ministrave, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 50/2014, “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar”, që kanë transferuar të drejtën e pronësisë mbi parcelën ndërtimore, nuk rishikohen, për efekt të zbatimit të kufizimeve mbi sipërfaqen, sipas pikës 1, të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

26. Kur është i nevojshëm ndryshimi i vendimeve të Këshillit të Ministrave, që kanë të përcaktuar masën dhe vlerën e kompensimit financiar, zbatohen këto rregulla:

- a) Në rastin e zvogëlimit të sipërfaqes për kompensim, të korigjimit të listës emërore të bashkëpronareve dhe të numrave të pasurisë apo zonës kadastrale, çmimi që do të përdoret për llogaritjen e vlerës së kompensimit financiar do të jetë ai i përdorur në vendimin fillestar të Këshillit të Ministrave;
- b) Në rastin e zmadhimit të masës (sipërfaqes) së kompensimit për të njëjtën pasuri, çmimi që do të përdoret, për pjesën e sipërfaqes shtesë, do të jetë ai i përcaktuar në bazë të vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, në fuqi në momentin e ndryshimit.

27. Pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi, për parcelat ndërtimore që ndodhen në toka bujqësore, të fituara nëpërmjet akteve të marrjes së tokës në pronësi (AMTP), ALUIZNI do të kryejë procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe të miratimit të masës e vlerës së kompensimit financiar pasi të jenë zbatuar parashikimet e vendimit nr. 994, datë 9.12.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për procedurën e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi”, të ndryshuar, nëse është rasti.

Kur AMTP-ja figuron e regjistruar, pas paraqitjes nga ALUIZNI të kërkesës për informacion mbi gjendjen juridike, ZVRPP-ja detyrohet të nisë menjëherë procedurat e parashikuara në vendimin e sipërpërmendur, për verifikimin e titullit të pronësisë mbi tokën bujqësore, nëse ky verifikim nuk është kryer më parë.

28. Për parcelat ndërtimore që shtrihen në prona të të tretëve, për të cilat është miratuar kalimi i së drejtës së pronësisë, ALUIZNI, brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, përgatit propozimet për miratimin e masës dhe vlerës së kompensimit financiar të pronarëve joposedues, pasi të jetë miratuar leja e legalizimit në favor të poseduesve të ndërtimeve informale.

29. Në çdo rast, deri në përfundimin e procedurave të kalimit të së drejtës së pronësisë dhe/ose kompensimit të pronarëve joposedues apo rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë mbi parcelën ndërtimore në rrugë juridiko-civile apo gjyqësore, ndërtimi i legalizuar qëndron i regjistruar sipas pikës 14, të vendimit nr. 1095, datë 28.12.2015, të Këshillit të Ministrave.

30. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban, Ministria e Drejtësisë, Ministria e Mbrojtjes, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Agjencia e Trajtimit të Pronës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi në datën 15 Korrik 2016.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

VENDIM

Nr. 19, datë 11.1.2017

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË LEGALIZIMIT TË OBJEKTEVE ME LEJE NDËRTIMI, NË TË CILAT JANË KRYER SHITESA ANËSORE DHE/OSE NË LARTËSI OSE NDRYSHIME TË FUNKSIONIT TË HAPËSIRAVE DHE TË OBJEKTEVE SHUMËKATËSHE PA LEJE, TË DESTINUARA PËR KALIMIN E SË DREJTËS SË PRONËSISË APO QIRADHËNIEN

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 36 e 43/1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. LEGALIZIMI NË FAVOR TË POSEDUESVE TË OBJEKTEVE ME LEJE NDËRTIMI, NË TË CILAT JANË KRYER SHITESA ANËSORE DHE/OSE NË LARTËSI OSE NDRYSHIME TË FUNKSIONIT TË HAPËSIRAVE

1. Procedurat e legalizimit të objektit me leje ndërtimi, në të cilin janë kryer shtesa anësore dhe/ose në lartësi ose ndryshim i funksionit të hapësirave, kryhen në favor të poseduesve (si porositës apo pronarë trualli, sipas kontratave të porosisë/sipërmarrjes ose aktmarrëveshjes) në rastet e mëposhtme:

a) Subjekti ndërtues/investitori është në kushtet e nenit 99 (ose 187) të ligjit nr. 9901, datë 14.4.2008, "Për shoqëritë tregtare", të ndryshuar; ose

b) Subjekti ndërtues/investitori nuk dorëzon brenda 30 (tridhjetë) ditësh nga data e njoftimit dokumentacionin e kërkuar zyrtarisht nga ALUIZNI sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, ose nuk shlyen, brenda të njëjtit afat, detyrimet financiare sipas nenit 43, të të njëjtit ligj. Këtu përfshihet dhe rasti kur subjekti rezulton me veprimtari të pezulluar prej të paktën 1 viti, sipas informacionit të administruar nga Qendra Kombëtare e Biznesit; ose

c) Subjekti ndërtues/investitori nuk ka paraqitur aplikim për legalizim, deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

2. Kur plotësohen kushtet e pikës 1, të këtij vendimi, drejtoritë e ALUIZNI-t vijojnë legalizimin në favor të poseduesve të apartamenteve ose ambienteve me funksion social-ekonomik, në vijim të quajtura "njësi individuale", sipas rregullave dhe procedurave të parashikuara në këtë vendim.

3. Drejtoritë e varësisë të ALUIZNI-t, pas kryerjes së procedurave të evidentimit në terren, hartojnë listat e ndërtimeve të ngritura nga subjektet që gjenden në kushtet e pikës 1, të këtij vendimi, si dhe listën e poseduesve të njësive individuale dhe i afishojnë ato në faqen zyrtare të ALUIZNI-t, në ambientet e drejtorive dhe të objekteve që do t'i nënshtrohen procesit të legalizimit, si dhe pranë njësive të qeverisjes vendore.

4. Legalizimi dhe regjistrimi për objektet që trajtohen sipas këtij kreu, në varësi të gjendjes ligjore, kryhen në dy faza:

a) Miratimi i lejes së legalizimit për objektin kryesor (sipas projektit të miratuar nga organi kompetent) së bashku me shtesat anësore dhe/ose në lartësi të realizuara dhe të deklaruara nga subjekti ndërtues dhe regjistrimi i tyre në ZVRPP në emër të ALUIZNI-t.

b) Miratimi i lejes së legalizimit për shtesat anësore dhe/ose në lartësi të realizuara dhe të deklaruara nga vetë subjektet poseduese.

5. U nënshtrohen kriterëve kualifikuese të parashikuara në vendimin nr. 280, datë 1.4.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, vetëm shtesat në tejkallim të lejes së ndërtimit. Nëse shtesa gjendet në kushtet e përjashtimit nga legalizimi, legalizohet dhe regjistrohet vetëm objekti kryesor.

6. Poseduesit e njësive individuale duhet të dorëzojnë brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e afishimit publik sipas pikës 3, të këtij vendimi, dokumentacionin që provon marrëdhënien juridiko-civile me subjektin ndërtues/investitor. Miratimi i lejeve të legalizimit për njësitë individuale në favor të poseduesve kryhet pas zbatimit të procedurës së përcaktuar në shkronjën “a”, të pikës 4, të këtij vendimi.

7. Nëse objekti me leje ndërtimi, në të cilin janë kryer shtesa anësore dhe/ose në lartësi ose ndryshim i funksionit të hapësirave, është ngritur në truall privat, pronarët e truallit përfitojnë pjesët përkatëse në objektin kryesor dhe në shtesat e realizuara nga subjekti ndërtues/investitor, në përputhje me shkronjën “c”, të nenit 37, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

8. Njësitë individuale, për të cilat nuk janë lidhur kontrata porosie/sipërmarrjeje ose aktmarrëveshje, legalizohen në emër të subjektit ndërtues /investitor, me përjashtim të atyre që i takojnë pronarit të truallit sipas paragrafit të dytë, të shkronjës “c”, të nenit 37, të ligjit të sipërpërmendur. Në rastet e shkronjës “a”, të pikës 1, të këtij vendimi, kur mbi njësinë individuale nuk ka pretendime nga të tretë, ajo legalizohet në favor të shtetit.

9. Në rastet e ekzekutimit të detyrueshëm mbi objektin apo mbi njësitë individuale zbatohen përcaktimet e pikave 8/3 deri në 8/7, të vendimit nr. 280, datë 1.4.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, të ndryshuar.

Në çdo rast, ekzekutimi i detyrueshëm, që lidhet me pasuritë e subjektit ndërtues/investitor, nuk mund të shtrihet mbi njësitë individuale të poseduesve ose mbi shtesat e realizuara dhe të deklaruara prej tyre.

10. Kur për të njëjtën njësi individuale ka pretendime pronësie nga dy apo më shumë persona, mosmarrëveshja zgjidhet nga gjykata. Procedurat e legalizimit pezullohen vetëm për njësinë individuale që është objekt i

mosmarrëveshjes, me paraqitjen e vërtetimit gjyqësor nga pala e interesuar apo me vendim gjyqësor për vendosjen e masës së sigurimit të padisë. Këto procedura rinisin në përputhje me dispozitivin e vendimit gjyqësor të formës së prerë, të dorëzuar nga subjekti i interesuar.

11. Procedurat e legalizimit sipas këtij kreu nuk pengohen nga detyrimet kontraktore që mund të ekzistojnë ndërmjet poseduesve dhe subjektit ndërtues/investitor lidhur me njësitë individuale dhe as nuk i shuajnë këto detyrime.

12. Regjistrimi i njësive individuale dhe i pjesës takuese të bashkëpronësisë kryhet sipas lejes së legalizimit. Për këtë qëllim, zbatohen procedurat e parashikuara në vendimin nr. 1095, datë 28.12.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së, dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”. Poseduesit e njësive individuale, krahas pagesës së tarifës së regjistrimit për këto njësi, paguajnë solidarisht edhe tarifën e regjistrimit të objektit në tërësi sipas shkronjës “a”, të pikës 4, të këtij vendimi.

13. Akti për qëndrueshmëri konstruktive të objektit në tërësi, sipas nenit 37, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, depozitohet nga poseduesit e njësive individuale.

14. Për pagesën e tarifës së shërbimit nga poseduesit zbatohen pikat 2 deri në 4/1, të vendimit nr. 860, datë 10.12.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim”, të ndryshuar.

15. Penalitetet sipas nenit 43, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, dhe detyrimet tatimore, të parashikuara nga nenet 11 dhe 20, të ligjit nr. 8438, datë 28.12.1998, “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar, mbarten nga subjekti ndërtues/investitor dhe nuk pengojnë legalizimin në favor të poseduesve, sipas këtij kreu.

Penalitetet llogariten nga drejtoria e ALUIZNI-t dhe i njoftohen Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve. Nëse subjekti është duke iu nënshtruar procedurave të falimentit, ato i njoftohen edhe personit të ngarkuar me likuidimin e shoqërisë tregtare dhe Agjencisë së Mbikëqyrjes së Falimentit.

Detyrimet tatimore mbarten nga subjekti ndërtues, edhe pse kalimi i së drejtës së pronësisë mbi njësitë individuale kryhet nga ALUIZNI nëpërmjet lejes së legalizimit. Sipas kësaj pike, ALUIZNI përcjell pranë Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve informacionin dhe dokumentacionin e nevojshëm për vlerësimin e detyrimeve tatimore.

Pagesa për taksën e ndikimit në infrastrukturë nuk pengon legalizimin sipas këtij kreu dhe kryhet në çdo rast nga subjekti ndërtues/investitor.

16. Rastet e parashikuara në shkronjën “a”, të pikës 1, të këtij vendimi, për efekt të detyrimeve të subjektit ndërtues/investitor për pagesën e penaltetit dhe tatimit, trajtohen në përputhje me legjislacionin në fuqi nga institucionet tatimore dhe ato të mbikëqyrjes së shoqërive tregtare.

II. LEGALIZIMI NË EMËR TË SUBJEKTIT NDËRTUES/INVESTITOR

17. Për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, që nuk trajtohen sipas kreut I, të këtij vendimi, leja e legalizimit miratohet për subjektin ndërtues/investitor që rezulton i tillë nga leja e ndërtimit apo për subjektin që ka fituar të drejta mbi ndërtimin, nëpërmjet:

- a) veprimeve juridiko-civile (kontrata, akte noteriale) për kalimin e të drejtave mbi objektin, nga investitori/ndërtuesi te një subjekt tjetër;
- b) vendimit gjyqësor të formës së prerë.

18. Legalizimi nuk pengohet nga detyrimet tatimore që kanë palët si rezultat i veprimeve të kryera më parë për kalimin e të drejtave mbi objektin dhe as nuk i shuan këto detyrime. Sipas kësaj pike, ALUIZNI, në momentin e dërgimit të lejes së legalizimit për regjistrim, përcjell kopje të dokumentacionit të praktikës për vlerësimin e detyrimeve tatimore, pranë drejtorisë rajonale të tatimeve.

Kur kalimi i të drejtave mbi objektin është kryer pa kundërshtëpërblim, zbatohen përcaktimet e pikës 9, të udhëzimit të përbashkët të ministrit të Financave dhe ministrit të Drejtësisë nr. 9, datë 26.2.2008, të ndryshuar.

19. Rregullat e përcaktuara në pikat 4, 5 dhe 9, të këtij vendimi, zbatohen edhe për objektet që legalizohen sipas këtij kreu.

III. LEGALIZIMI I OBJEKTEVE SHUMË-KATËSHE PA LEJE NDËRTIMI, TË DESTINUARA PËR KALIM PRONËSIE APO QIRADHËNIE

20. Evidentimi i objekteve shumëkatëshe (mbi 5 kate), të ngritura pa leje ndërtimi të organeve kompetente, për qëllim shitblerjeje apo qiradhënieje të njërive individuale të banimit apo shërbimit, kryhet nga drejtoritë e ALUIZNI-t, nëpërmjet bashkërendimit dhe shkëmbimit të informacionit me njësitë e qeverisjes vendore si dhe nëpërmjet procedurave të evidentimit në terren.

21. Subjekti, që ka ngritur ndërtimin shumëkatësh pa leje me qëllim shitblerjeje dhe/ose qiradhënieje, paguan:

a) taksën e ndikimit në infrastrukturë sipas ligjit për sistemin e taksave vendore. Procedura që ndiqet në zbatim të kësaj pike është ajo e përcaktuar në pikën 5, të vendimit nr. 860, datë 10.12.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim”, të ndryshuar.

b) tarifën për legalizim, në po të njëjtën masë.

Tarifa për legalizim paguhet nga subjekti që ka ngritur ndërtimin, pranë ALUIZNI-t, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e njoftimit me shkrim, duke ndjekur të njëjtën procedurë si në pikën 4/1, të vendimit nr. 860, datë 10.12.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim”, të ndryshuar.

22. Nëse për legalizimin e objektit shumëkatësh kanë aplikuar si ndërtuesi ashtu dhe banorët, procedurat e legalizimit për objektin kryhen vetëm në emër të ndërtuesit. Përgjithësisht, kur subjekti, që ka ngritur ndërtimin, u ka kaluar të drejtat mbi njësitë individuale përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi ose kur nuk plotëson dokumentacionin e nevojshëm për legalizim, procedurat vijojnë në favor të banorëve.

23. Kur leja e legalizimit miratohet për banorët e njërive individuale, ata paguajnë vetëm taksën e ndikimit në infrastrukturë, në përputhje me paragrafin e tretë, të pikës 3, të nenit 27, të ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar.

24. Veprimet juridiko-civile të ndërtuesit (aplikues për legalizim), të kryera pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi, për kalimin e të drejtave mbi objektin që legalizohet sipas këtij kreu apo mbi njësitë individuale, nuk merren parasysh nga drejtoritë e ALUIZNI-t. Përgjithësisht nga ky rregull bëjnë rastet kur procedurat e legalizimit kryhen për poseduesit e njërive individuale.

IV. DISPOZITA TË FUNDIT

25. Problematikat e pozicionimit të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit dhe/ose të sheshit të ndërtimit zgjidhen duke u mbështetur në gjendjen faktike ndërtimore, të evidentuar në terren. Drejtoritë e ALUIZNI-t vijojnë legalizimin e objektit sipas këtij evidentimi, pavarësisht nga ndryshimi midis gjendjes faktike dhe dokumentacionit të lejes së lëshuar nga autoriteti vendor.

26. Në rastin kur rezulton se objekti/sheshi i ndërtimit shtrihet jashtë truallit të përcaktuar në lejen e ndërtimit, drejtoritë e ALUIZNI-t procedojnë sipas neneve 15/1 dhe 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, dhe akteve nënligjore në zbatim të tyre, nëse nuk arrihet marrëveshje juridiko-civile mes palëve private.

Këto dispozita zbatohen edhe kur ka ndryshime të gjendjes juridike të pronësisë të sheshit të ndërtimit, në raport me dokumentacionin e lejes përkatëse të ndërtimit.

27. Për efekt të llogaritjes dhe arkëtimit të taksës së ndikimit në infrastrukturë nga njësitë e qeverisjes vendore, për të gjitha ndërtimet që trajtohen sipas këtij vendimi, drejtoritë e ALUIZNI-t zbatojnë procedurat e parashikuara në pikën 5, të vendimit nr. 860, datë 10.12.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim”, të ndryshuar.

28. Në fund të pikës 11, të vendimit nr. 465, datë 22.6.2016, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, shtohen fjalët “... ose kur gjendja juridike e pronësisë së sheshit të ndërtimit ka ndryshuar.”.

29. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban, Ministria e Drejtësisë, Ministria e Financave, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve dhe Agjencia e Mbikëqyrjes së Falimentit për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Edi Rama