

VENDIM
Nr. 488, datë 22.7.2014

PËR PËRCAKTIMIN E ÇMIMIT FAVORIZUES TË SHITJES SË PARCELËS NDËRTIMORE PËR NDËRTIMET PA LEJE ME FUNKSION BANIMI DHE TË PËRZIER, TË SUBJEKTEVE QË PËRFITOJNË FALJE TË PAGESËS, SI DHE TË MËNYRËS E AFATEVE TË PAGESËS¹
(Ndryshuar me VKM nr.725, datë 2.11.2014; nr.1099, datë 28.12.2015; nr.368, datë 26.4.2017)

(I përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 6, 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 dhe Turizmit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. ÇMIMI I SHITJES SË PARCELËS NDËRTIMORE PËR OBJEKTET ME FUNKSION BANIMI DHE TË PËRZIER

1. Çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi (përfshirë dhe shtesat në ndërtime me leje), llogaritet si përqindje mbi vlerën e pronës, sipas llojit “tokë truall”, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Për ndërtimet pa leje me funksion banimi, çmimi i shitjes për një metër katror është 50% e vlerës së përcaktuar për pasurinë “tokë truall”, në njësinë administrative dhe zonën kadastrale përkatëse.

Për ndërtimet pa leje të ndërtuara brenda *territorit të njërive administrative fshat*, kur çmimi për metër katror, i përlllogaritur sipas kësaj pike, është më i vogël se 400 (katërqind) lekë apo më i madh se 1 500 (një mijë e pesëqind) lekë, çmimi që do të aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore do të jetë në këto vlera kufi.

Për ndërtimet pa leje, të ndërtuara brenda *territorit të njërive administrative qytet*, kur çmimi për metër katror, i përlllogaritur sipas kësaj pike, është më i vogël se 500 (pesëqind) lekë apo më i madh se 2 000 (dy mijë) lekë, çmimi që do të aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore do të jetë në këto vlera kufi.

Për shtesat në ndërtime me leje, me funksion banimi, pavarësisht nga territori ku ato janë ngritur, kur çmimi për metër katror, i përlllogaritur sipas kësaj pike, është më i vogël se 1 000 (një mijë) lekë apo më i madh se 3 000 (tre mijë) lekë, çmimi që do të aplikohet për sipërfaqen përkatëse do të jetë në këto vlera kufi.

2/1. Për ndërtimet pa leje, me funksion banimi, dhe për shtesat, me funksion banimi, çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore, deri në/dhe përfshirë 500 m², llogaritet sipas pikave 1 e 2, të këtij vendimi.

3. Për ndërtimet pa leje me funksion të përzier (banim dhe social-ekonomik), çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore llogaritet në raport me sipërfaqen e ndërtimit pa leje, që shfrytëzohet për secilin nga funksionet e mëposhtme:

a) Sipërfaqja e parcelës ndërtimore, në raport me sipërfaqen e ndërtimit pa leje që shfrytëzohet për funksion social-ekonomik, shitet sipas vlerës së pronës, të llojit “tokë truall”, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave;

b) Sipërfaqja e parcelës ndërtimore, në raport me sipërfaqen e ndërtimit pa leje që shfrytëzohet për banim, shitet sipas çmimit të përcaktuar në pikën 2 të këtij vendimi.

II. KATEGORITË E SUBJEKTEVE QË PËRFITOJNË FALJE TË PAGESËS

4. *Për poseduesit e ndërtimeve pa leje, që kanë statusin e invalidit paraplegjik dhe/ose tetraplegjik, në kuptim të ligjit nr.8626, datë 22.6.2000, “Për statusin e invalidit paraplegjik dhe tetraplegjik”, të ndryshuar, e që kanë statusin e të verbrit, sipas ligjit nr.8098, datë 28.3.1996, “Për statusin e të verbrit”, të ndryshuar, me paraqitjen e dëshmisë zyrtare përkatëse pranë drejtorisë së ALUIZNI-t, detyrimi financiar për vlerën e parcelës ndërtimore falet.*

¹ VKM nr.488, datë 22.7.2014 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.120, datë 4 gusht 2014.
VKM nr.725, datë 2.11.2014 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.173, datë 13 nëntor 2014.
VKM nr. 1099 datë 28.12.2015 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.243, datë ,11 janar 2015.
VKM nr.368, datë 26.4.2017 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.100, datë 9 maj 2017.

Për poseduesit e ndërtimeve pa leje, që kanë në përbërje familjare persona me statusin e invalidit paraplegjik dhe/ose tetraplegjik apo me statusin e të verbrit, detyrimi financiar për parcelën ndërtimore zbritet në masën 50% nga vlera e llogaritur, në bazë të kreut I, të këtij vendimi.

4/1. Për poseduesit e ndërtimeve pa leje, që kanë statusin e invalidit të punës ose që kanë bashkëshortë me këtë status, në kuptim të ligjit nr. 7889, datë 14.12.1994, “Për statusin e invalidëve të punës”, me paraqitjen e dëshmisë zyrtare përkatëse, pranë drejtorisë së ALUIZNI-t, detyrimi financiar për parcelën ndërtimore zbritet në masën 50%, nga vlera e llogaritur në bazë të kreut I, të këtij vendimi.

5. Poseduesit e ndërtimeve pa leje, që janë subjekte të ndihmës ekonomike, në kuptim të ligjit nr. 9355, datë 9.3.2005, “Për ndihmën dhe shërbimet shoqërore”, të ndryshuar, përfitojnë zbritje në masën 30% nga vlera e parcelës e llogaritur në bazë të kreut I të këtij vendimi.

5/1. Subjektet e parashikuara në pikat 4, 4/1 dhe 5, të këtij vendimi, përfitojnë vetëm një herë faljen apo zbritjen nga detyrimi për parcelën ndërtimore, cilido qoftë funksioni i ndërtimit. Lehtësitë, sipas pikave të mësipërme, përfitohen për ato ndërtime për të cilat nuk është shlyer ende detyrimi financiar për parcelën ndërtimore. Këto lehtësi aplikohen pavarësisht nëse subjektet kanë përfituar legalizim të ndërtimeve të tjera, përpara datës 4 gusht 2014.

5/2. Përfitojnë faljen apo zbritjen e detyrimit për parcelën ndërtimore subjektet që janë aplikues për legalizim ose që u janë njohur të drejta mbi ndërtimin pa leje, me vendim gjyqësor të formës së prerë. Nuk përfitojnë lehtësitë, për shkak të statusit të veçantë, të parashikuara në pikat 4, 4/1 e 5, të këtij vendimi, subjektet të cilëve u është transferuar e drejta e legalizimit të ndërtimit pa leje përmes një veprimi juridiko-civil.

5/3. Bashkësitë fetare, që kanë lidhur marrëveshje me Këshillin e Ministrave, për objektet e kultit, institucionet e arsimit parashkollor, parauniversitar dhe universitar, objektet me destinacion për shërbime sociale a shëndetësore, përjashtohen nga pagesa për parcelën ndërtimore, në përputhje me nenin 12, të ligjit nr. 10140, datë 15.5.2009, “Për financimin nga buxheti i shtetit të bashkësive fetare, që kanë nënshkruar marrëveshje me Këshillin e Ministrave”.

Ky përjashtim vlen edhe për objektet e tjera, në kuptim të nenit 25, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

III. MËNYRA DHE AFATET E PAGESËS SË PARCELËS NDËRTIMORE, SI DHE PËRQINDJET E PËRDORIMIT TË BONOVE TË PRIVATIZIMIT

6. Shlyerja e vlerës së parcelës ndërtimore nga poseduesi i ndërtimit pa leje bëhet pas njoftimit me shkrim nga Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integrimit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI), në të cilin janë përcaktuar vlera, mundësia për pagesën në pjesë, si dhe afatet e shlyerjes.

Pagesë e menjëhershme do të konsiderohet shlyerja nga poseduesi i ndërtimit pa leje i vlerës së parcelës ndërtimore, brenda 45 (dyzet e pesë) ditëve nga data e njoftimit me shkrim.

6/1. Njoftimi dërgohet në rrugë postare ose i jepet në dorëzim subjektit, nga drejtoria përkatëse e ALUIZNI-t, pas miratimit të kalimit të së drejtës së pronësisë me vendim të Këshillit të Ministrave.

6/2. Kur njoftimi nuk mund të dërgohet në rrugë postare, për shkak të mungesës së adresës, apo kur subjekti refuzon të marrë në dorëzim njoftimin, ai afshohet për 30 ditë në një vend të dukshëm, pranë njësisë administrative ku ndodhet ndërtimi pa leje. Llogaritja e afatit për pagesën, në këtë rast, fillon të nesërmen e ditës së fundit të afishimit.

7. Pagesa e detyrimit financiar për parcelën ndërtimore, pavarësisht nga funksioni i objektit pa leje, mund të kryhet:

- a) në lekë, në vlerë të plotë monetare;*
- b) me bono privatizimi, deri në 50% të vlerës së parcelës.*

8. Për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik, pagesa e vlerës së parcelës ndërtimore bëhet menjëherë.

9. Nëse pagesa e vlerës së parcelës ndërtimore kryhet menjëherë, përfitohet zbritje prej 20% nga vlera e mbetur e detyrimit, pavarësisht nga funksioni i ndërtimit pa leje.

Kjo zbritje përfitohet edhe për vlerën e parcelës ndërtimore për objektet e dyta pa leje, sipas përcaktimeve të nenit 25, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

Në kuptim të kësaj pike, vlerë e mbetur e detyrimit, konsiderohet ajo e përftuar pas aplikimit të rregullit të përcaktuar në shkronjën “b”, të pikës 7, të këtij vendimi.

10. Deri në shlyerjen e detyrimit financiar të parcelës ndërtimore, ndërtimi i legalizuar regjistrohet me

hipotekë ligjore, sipas nenit 54, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.

10/1. Kur kalimi i së drejtës së pronësisë është miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, përpara datës 31.12.2015, dhe nuk është lëshuar ende leja e legalizimit, ALUIZNI njofton subjektin për detyrimin financiar, sipas procedurës së përcaktuar në këtë vendim. Subjekti ka 60 ditë afat për shlyerjen e detyrimit financiar.

Për subjektet posedues të ndërtimeve pa leje, që janë njoftuar nga ALUIZNI për detyrimin financiar deri në datën 31.12.2015, për të cilët nuk është lëshuar ende leja e legalizimit, do të respektohet afati 6-mujor për shlyerjen e detyrimit, duke filluar nga data e njoftimit.

Në rast mospagese të detyrimit financiar, sipas afateve të përcaktuara në këtë pikë, ALUIZNI miraton lejen e legalizimit dhe e dërgon për regjistrim me hipotekë ligjore, sipas nenit 54, të ligjit nr.33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”

11. Pas zbatimit të rregullave, sipas këtij kreu, mbi vlerën e mbetur të parcelës ndërtimore aplikohet një zbritje 10 për qind, për të nxitur poseduesit të zbatojnë detyrimet kontraktore të furnizimit me energji elektrike.

11/1. Të drejtat, detyrimet dhe procedurat e parashikuara në krerët II e III, të këtij vendimi, zbatohen si për objektet pa leje edhe për shtesat në ndërtime me leje, që i nënshtrohen kalimit të pronësisë mbi parcelën ndërtimore.

11/2. Në përputhje me nenin 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar, rregullat e parashikuara në kreun III, të këtij vendimi, aplikohen mbi vlerën e plotë të detyrimit financiar për parcelën ndërtimore. Me “vlerë të plotë” kuptohet vlera që i përket sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, pas zbatimit të rregullave të përcaktuara në shkronjat “a”, “b” dhe “c”, të pikës 1, të nenit të sipërpërmendur.

11/3. Rregullat e parashikuara në kreun III, të këtij vendimi, zbatohen edhe për objektet e tjera, sipas nenit 25, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar.”

12. Për detyrimet e parcelës ndërtimore, të llogaritura, por të pashlyera nga poseduesit deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, do të aplikohen çmimet, mënyra dhe afatet e përcaktuara në këtë vendim.

13. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban dhe Turizmit dhe Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama