

LIGJ
Nr.9209, datë 23.3.2004

PËR LEGALIZIMIN E SHITESAVE NË NDËRTIME

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83 pika 1 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

Objekti

Ky ligj ka objekt legalizimin e ndërtimeve, tërësisht ose karabina, me sipërfaqe më të madhe se projekti i miratuar me vendim të KRRT-ve të njërive të qeverisjes vendore.

Neni 2

Dokumentacioni dhe kriteret e legalizimit

Për kryerjen e procesit të legalizimit të shtesave në ndërtime, çdo subjekt juridik i interesuar duhet të plotësojë dokumentacionin dhe këto kriteret legalizimi:

1. Të ketë depozituar në njësinë vendore përkatëse, brenda datës së hyrjes në fuqi të këtij ligji, procesverbalin e përfundimit të karabinasë.

2. Objekti të jetë në përputhje me planet rregulluese të miratuara.

3. Të ketë zbatuar funksionet e mjediseve nën tokë të objektit në përputhje me lejen e ndërtimit.

4. Të garantojë qëndrueshmërinë konstruktive dhe estetike të objektit.

5. Të dorëzojë raportin e vlerësimit për anën teknike dhe konstruktive të ndërtesës ose të karabinasë, të hartuar nga dy konstruktorë të licencuar, të cilit t'i bëhet oponenca nga institute të specializuara, të përcaktuara nga ministria që mbulon veprimtarinë e ndërtimit.

6. Të mos pengojë realizimin e studimeve të miratuara, të çdo niveli, dhe të mos përbëjë rrezik për njerëzit dhe mjedisin.

7. Të mos cenojë integritetin e monumenteve të kulturës.

8. Të shlyejë pranë njësisë vendore përkatëse detyrimet e mëposhtme:

a) 20 për qind të vlerës së investimit të sipërfaqes tej lejes së miratuar për banesa;

b) 50 për qind të vlerës së investimit të sipërfaqes tej lejes së miratuar për objekte të natyrave të tjera;

c) në rastet kur pika 3 është teknikisht e pazbatueshme, investitori paguan 100 për qind të vlerës së ndërtimit për sipërfaqen e miratuar si vend parkimi;

ç) taksat që lidhen me marrjen e lejes së ndërtimit, sipas përcaktimeve në dispozitat ligjore në fuqi.

9. Për sipërfaqet tej lejes së miratuar dhe jashtë kushteve të kontratës së lidhur me pronarin e truallit, ku është kryer ndërtimi, të paraqesë dokumentacionin e zgjidhjes së konflikteve me pronarin e truallit.

10. Për sipërfaqet tej lejes së miratuar, që kanë cenuar drejtpërdrejt ose tërthorazi pronësinë private kufitare, të paraqesë dokumentacionin e zgjidhjes së konflikteve për pronësinë dhe distancat urbane.

11. Për sipërfaqet tej lejes së miratuar, që kanë cenuar drejtpërdrejt ose tërthorazi pronësinë publike, të bëhet vlerësimi i sipërfaqes së truallit të cenuar, duke marrë për bazë mesataren e vlerës së

shitblerjeve për zonën përkatëse që ka Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP) në tre muajt e fundit nga data që bëhet kërkesa. Në bazë të çmimit të caktuar për vlerësimin e sipërfaqes së truallit, këshilli i njësisë vendore vendos për kalimin në pronësi private të sipërfaqes së pronës në favor të kërkuarit të legalizimit të sipërfaqes tej lejes së miratuar.

12. Vërtetim nga Policia Ndërtimore dhe njësia vendore përkatëse për shlyerjen ose mosshlyerjen e detyrimeve për ndryshimet në objekt. Gjambat e paguara zbriten nga pagesat, që do të bëjë subjekti i interesuar.

13. Vërtetim nga dega e tatimeve, që konfirmon se subjekti ndërtues ka derdhur detyrimet tatimore për TVSH-në dhe tatimin mbi fitimin për shtesat që kërkohet të legalizohen.

Neni 3 **Ndarja e të ardhurave**

Të ardhurat e krijuara, sipas nenit 2 pika 8 shkronjat “a”, “b” dhe “c”, ndahen si më poshtë:
80 për qind për njësitet e qeverisjes vendore;
20 për qind për Buxhetin e Shtetit.

Neni 4 **Strukturat përgjegjëse**

Legalizimi i shtesave të ndërtimeve, të parashikuara nga ky ligj, kryhet nga njësia e urbanistikës e njësisë vendore përkatëse. Procedurat dhe mënyrat e realizimit të këtij procesi do të përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 5 **Dokumentet e legalizimit**

1. Për rastet e shkeljeve në ndërtimet e papërfunduara, të cilat kanë sipërfaqe më të madhe se projekti i miratuar, pas kryerjes së procedurave të parashikuara në nenin 2, subjekti pajiset me leje të re ndërtimi, e cila përfshin edhe sipërfaqen e legalizuar dhe truallin funksional përkatës të shtuar.

2. Për rastet e shkeljeve në ndërtimet e përfunduara, pas kryerjes së procedurave të parashikuara në nenin 2, njësia e urbanistikës e pajis subjektin me dokumentin e legalizimit.

Për rastet e parashikuara në pikën 2 subjekti pajiset me dokumentin e legalizimit, sipas formularit (Legalizim shtesë) të përcaktuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

KREU II DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

Neni 6 **Afatet**

1. Pranimi i kërkesave është deri në 3 muaj nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.
2. Afati i plotësimit të dokumentacionit, të parashikuar në nenin 2 të këtij ligji, është deri në një vit nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.
3. Brenda 6 muajve nga dorëzimi i dokumentacionit, njësia e urbanistikës e njësisë vendore duhet të vendosë për legalizimin ose jo të shtesave në ndërtime.

Neni 7 **Përjashtime**

Paragrafi i parë i pikës 11 të nenit 20 dhe paragrafi i dytë i nenit 54 të ligjit nr.8405, datë 17.9.1998 “Për urbanistikën” nuk zbatohen për rastet që janë objekt i këtij ligji.

Neni 8
Aktet nënligjore

Ngarkohet Këshilli i Ministrave të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të neneve 4 dhe 5 të këtij ligji.

Neni 9
Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**Shpallur me dekretin nr.4214, datë 23.4.2004 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë,
Alfred Moisiu**