

LIGJ
Nr. 9482, datë 3.4.2006

**PËR LEGALIZIMIN, URBANIZIMIN DHE INTEGRIMIN E NDËRTIMEVE
PA LEJE**

*(Ndryshuar me ligjet: nr. 9786, datë 19.7.2007; nr. 9895, datë 9.6.2008¹; nr. 10 099, datë 19.3.2009;
nr. 10 169, datë 22.10.2009; nr. 10 219, datë 4.2.2010; nr. 10 219, datë 4.2.2010;
nr. 141/2013, datë 2.5.2013; nr. 50/2014, datë 14.5.2014; nr. 62/2015, datë 11.6.2015)*

(I përditësuar)

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 i ligjit

*(Ndryshuar pika 1 dhe zëvendësuar fjalë në pikën 4 me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; ndryshuar pika 2 nr.
50/2014, datë 15.5.2014)*

Ky ligj ka për objekt:

1. Legalizimin e ndërtimeve informale dhe të objekteve me leje, me shtesa informale në objekt.
2. Kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore, ku është ngritur ndërtimi pa leje, sipas përcaktimeve të këtij ligji.
3. Urbanizimin e zonave, blloqeve informale e të ndërtimeve informale, si dhe integrimin e tyre në zhvillimin territorial dhe infrastrukturor të vendit, duke përmirësuar kushtet e jetesës.
4. Procedurat për realizimin e legalizimit të ndërtimeve informale/objekteve me leje, me shtesa informale në objekt dhe ngritjen e funksionimit të strukturave përgjegjëse për realizimin e tyre.

Neni 2

Fusha e zbatimit

*(Shfuqizuar pika 3, shtuar pika 4/1 dhe 4/2, ndryshuar fjalë në pikën 5 me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008;
shtuar paragraf pas pikës së parë, ndryshuar pika 4/2 me ligjin nr. 141/2013, datë 2.5.2013; ndryshuar me ligjin
nr. 50/2014, datë 15.5.2014; shfuqizuar pika 2 me ligjin nr. 62/2015, datë 11.6.2015)*

1. Ky ligj zbatohet për ndërtimet pa leje të ndërtuara deri më 27.6.2014, me funksione banimi,

¹ Ndryshuar me vendimi e Gjykatës Kushtetuese nr. 3, datë 2.2.2009.

veprimtari ekonomike apo funksione të tjera social-kulturore, dhe që disponohen nga individë apo persona juridikë të regjistruar, përfshirë dhe ndërtimet pa leje, për të cilat subjektet nuk kanë kryer procedurën e vetëdeklarimit për legalizim, sipas afateve të përcaktuara në këtë ligj.

2. Shfuqizuar.

3. Objektet ndihmëse në shërbim të ndërtimeve pa leje legalizohen vetëm në qoftë se janë ngritur brenda sipërfaqes së parcelës ndërtimore.

4. Të gjitha ndërtimet e tjera pa leje, të cilat nuk u përgjigjen kushteve të përcaktuara në pikat 1 dhe 3 të këtij neni, trajtohen në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 9780, datë 6.7.2007, “Për inspektimin e ndërtimit, të ndryshuar.

Neni 3

Përkufizime

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; ndryshuar shkronja “a” me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014; shfuqizuar shkronja “gj1” me ligjin nr. 62/2015, datë 11.6.2015)

Në këtë ligj, termit e mëposhtëm kanë këtë kuptim:

a) “Ndërtim pa leje” është objekti, për të cilin është përfunduar karabinaja, i destinuar për banim, veprimtari ekonomike dhe/ose funksione të tjera, (si, për shembull, social-kulturore, arsim, shëndetësi e të tjera të këtij lloji), për të cilin nuk janë respektuar procedurat e përcaktuara në kuadrin ligjor në fuqi për planifikimin e territorit.

Në ndërtimet pa leje bëjnë pjesë edhe tejkallimet dhe shtesat informale të objekteve të ndërtuara me leje brenda vendbanimeve formale nga subjekte, persona fizikë dhe juridikë, privatë, për qëllime shitblerjeje dhe/ose qiradhënieje (banesa, zyra, dyqane, punishte, parkim etj.) ose për vete.

b) “Zonë me ndërtime të legalizuara” është territori me sipërfaqe mbi 5 ha, i zënë nga ndërtime të legalizuara, që nuk gëzon mbrojtje të veçantë nga aktet ligjore e nënligjore në fuqi.

c) “vendbanim me ndërtime të legalizuara” është territori me sipërfaqe mbi 5 ha, i miratuar zyrtarisht për zonë të banuar urbane (qytet) ose rurale (fshat), i zënë nga ndërtime të legalizuara.

ç) “bllokbanim me ndërtime të legalizuara” është territori me sipërfaqe mbi 1 ha deri në 5 ha, brenda ose jashtë vendbanimit formal, i zënë me ndërtime të legalizuara.

d) “kufiri i zonës/vendbanimit/bllokbanimit me ndërtime të legalizuara” është vija gjeografike e shtrirjes territoriale të ndërtimeve të legalizuara, për të cilin do të miratohet studimi urbanistik, sipas dispozitave në fuqi, nga KKT –ja dhe/ose autoriteti vendor i planifikimit përkatës.

dh) “Vendbanim formal” është territori i përfshirë brenda vijave kufizuese (të verdha), të miratuara zyrtarisht për zonat e banuara urbane (qytet) ose rurale (fshat).

e) Shfuqizuar.

ë) “Territore të tjera” janë tokat bujqësore (tokë arë, sipërfaqe fruti/perime-kulturë, ullishte, vreshta) dhe tokat jobujqësore (pyje, kullota e toka të pafrytshme).

f) “Parcela ndërtimore” janë sipërfaqet e zëna nga pronari i ndërtimit pa leje.

g) “Pronar i ndërtimit pa leje” është personi fizik ose juridik, që ka kryer vetë ose ka qenë investitor i ndërtimit pa leje dhe vërteton se e posedon ose e disponon lirisht atë dhe parcelën ndërtimore, pavarësisht nga fakti se pronësia mbi to është e paregjistruar në emër të tij në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZRPP).

gj/1. Shfuqizuar.

h) “Njësi e qeverisjes vendore” janë komuna dhe bashkia. Njësi bashkiake (për Tiranën) dhe qarku referohen në këtë ligj jo me emërtimin “njësi e qeverisjes vendore”, por përkatësisht me emërtimin “njësia bashkiake” dhe “qarku”.

i) “ALUIZNI” është agjencia e posaçme shtetërore e krijuar sipas këtij ligji, me emërtimin “Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave/Ndërtimeve Informale”, e cila

bashkërendon punën nëpërmjet organeve qendrore shtetërore dhe njësive të qeverisjes vendore/njësive bashkiake dhe jep lejen e legalizimit sipas këtij ligji.

KREU II

ORGANET QENDRORE DHE VENDORE PËR LEGALIZIMIN, URBANIZIMIN DHE INTEGRIMIN E ZONAVE/NDËRTIMEVE DHE SHITESAVE INFORMALE

Neni 4

Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

1. Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI) është institucioni përgjegjës për:

- a) hartimin dhe miratimin e studimeve urbanistike.
- b) bashkëpunimin dhe njësimin e procedurave me organet qendrore shtetërore dhe njësitet e qeverisjes vendore, për procesin e legalizimit, urbanizimit dhe integritit të zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara;
- c) programimin e fondeve nga Buxheti i Shtetit për legalizimin dhe urbanizimin e territoreve informale;
- ç) programimin e fondeve nga Buxheti i Shtetit për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale dhe rregullimet e nevojshme ose, sipas rastit, në vendbanimet formale;
- d) dhënien e lejes së legalizimit, sipas nenit 28 të këtij ligji.

2. ALUIZNI, në zbatim të detyrave të vendosura nga ky ligj, kryen:

- a) fushatën kombëtare të informimit dhe të sensibilizimit të qytetarëve, në bashkëpunim me mjetet e informimit të gjerë publik, në nivel kombëtar;
- b) fushatën kombëtare të informimit dhe të sensibilizimit të qytetarëve, në bashkëpunim me mjetet e informimit të gjerë publik, në nivel kombëtar;
- c) ngritjen e bazës së të dhënave për ndërtimet pa leje dhe ecurinë e legalizimit;
- ç) përgatitjen e manualeve të procedurave, udhëzimeve dhe formularëve.

3. Mënyra e organizimit dhe e funksionimit të kësaj agjencie, të drejtorisë qendrore, drejtorive në nivel qarku dhe zyrave pranë njësive të veçanta të qeverisjes vendore përcaktohen nga Këshilli i Ministrave.

Neni 5

Detyrat e njësisë së qeverisjes vendore

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

Sipas këtij ligji, njësia e qeverisjes vendore ka këto detyra:

a) ngre strukturat e nevojshme për pranimin, trajtimin dhe kontrollin e vetëdeklarimeve të objekteve pa leje, si dhe për zbatimin e detyrave të përcaktuara në këtë ligj, për kryerjen e procesit të legalizimit.

Në Bashkinë e Tiranës vetëdeklarimi kryhet pranë 11 njësive bashkiake të qeverisjes vendore, njësi të krijuara dhe të organizuara sipas ligjit nr.8654, datë 31.7.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e Bashkisë së Tiranës”;

b) identifikon në terren ndërtimet pa leje, për të cilat nuk është bërë vetëdeklarimi, identifikon të gjitha rastet eventuale të ndërtimeve pa leje, të kryera pas miratimit të këtij ligji dhe nis procedurat për prishjen e tyre, sipas ligjit nr.9780, datë 16.7.2007 “Për inspektimin e ndërtimit”;

c) arkëton pagesat e kryera nga subjekti, që legalizon ndërtimin në përputhje me këtë ligj, me

përfshirje të truallit të parcelës ndërtimore;

ç) administron të ardhurat e krijuara dhe monitoron përdorimin e tyre në përputhje me këtë ligj;
d) bashkërendon punën, sipas rastit, me këshillin e qarkut, ALUIZNI-n, ministrinë e linjës dhe KKT-së, për mbarëvajtjen dhe ecurinë e procesit të legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të zonave informale.

Neni 6

Detyrat e njësisë së urbanistikës të njësisë së qeverisjes vendore

Njësia e urbanistikës pranë njësisë së qeverisjes vendore, sipas këtij ligji, ka këto detyra:

a) verifikon gjendjen reale të ndërtimeve në vend dhe sipas dokumentacionit të përcaktuar në pikën 3 të nenit 2 të këtij ligji, harton ose porosit hartografinë dhe ndërton sistemet e nevojshme të informacionit;

b) bën përditësimin teknik të planvendosjes në terren të ndërtimeve pa leje dhe të territoreve të zëna nga këto të fundit, në kufijtë dhe shtrirjen sipërfaqësore të vendbanimit formal, të zonës informale (miratuar nga KKT) ose të territoreve të tjera;

c) harton detyrat e projektimit për studimet urbanistike dhe harton ose porosit studimet urbanistike, sipas këtij ligji;

ç) mbledh dokumentacionin gjatë procesit të vetëdeklarimit dhe ia dorëzon atë zyrës përkatëse të ALUIZNI-t për shqyrtim për leje legalizimi.

Për ushtrimin e përgjegjësisë së caktuara në këtë ligj, këto struktura mund të punësojnë personel shtesë.

KREU III

PROCEDURAT DHE AFATET

Neni 7

Vetëdeklarimi

1. Të gjitha subjektet që disponojnë ndërtime pa leje janë të detyruara që, duke filluar nga 60 ditë pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, t'i vetëdeklarojnë ato (objektin pa leje dhe parcelën ndërtimore) pranë zyrës së urbanistikës të njësisë përkatëse.

1.1. Zyra e urbanistikës pranë njësisë së qeverisjes vendore, në përputhje me detyrat e ngarkuara nga ky ligj, është e detyruar të pranojë vetëdeklarimet për një periudhë 4-mujore nga data e fillimit të afatit të parashikuar në pikën 1 të këtij neni. Për organet e qeverisjes vendore, të organizuara në njësi administrative ose rajone, vetëdeklarimi kryhet pranë këtyre njësive ose zyrave të rajonit.

Ndërtimi pa leje dhe sipërfaqja e parcelës ndërtimore vetëdeklarohen sipas formularit, që i bashkëlidhet këtij ligji dhe është shtojca "A" e tij.

2. Periudha e vetëdeklarimit është një proces vullnetar për të gjitha subjektet gjatë 2 muajve të parë, ndërsa gjatë 2 muajve të dytë të saj procesi i vetëdeklarimit shoqërohet me sanksione, sipas nenit 8 të këtij ligji. Sanksionet e zbatuara sipas nenit 8 të këtij ligji, kalojnë për llogari të qeverisjes vendore ku kryhet vetëdeklarimi.

Neni 8

Sanksionet e zbatueshme për mosrespektim afati

Kur vetëdeklarimi nuk kryhet brenda afateve ligjore të përcaktuara në pikat 1 dhe 2 të nenit 7 të këtij ligji, vendoset kjo masë gjore:

I. Për "vendbanimet informale" dhe "territore të tjera":

a) brenda muajit të tretë, vetëdeklarimi shoqërohet me gjobë 10 lekë për metër katror sipërfaqe toke të zënë;

b) brenda muajit të katërt, vetëdeklarimi shoqërohet me gjobë 20 lekë për metër katror sipërfaqe toke të zënë;

c) në përfundim të afatit të vetëdeklarimit subjektit i humb e drejta e legalizimit.

II. Për “vendbanimet formale” zbatohen të njëjtat tarifa dhe afate, por i referohen:

a) sipërfaqes së parcelës, për ndërtime “vila”;

b) sipërfaqes së ndërtuar (m² ndërtim) për shtesa familjare, jo për qëllime shitblerjeje;

c) sipërfaqes së ndërtuar (m² ndërtim) shumëzuar me koeficientin 3, për shtesa komerciale nga subjektet fizike dhe juridike, për qëllime shitblerjeje/qiradhënieje.

Neni 9

Zyra përgjegjëse për vetëdeklarim

Vetëdeklarimi nga subjektet, që kanë ngritur ndërtimet pa leje, kryhet pranë zyrës së urbanistikës në njësinë vendore, në territorin e së cilës është ndërtuar objekti pa leje. Për Bashkinë e Tiranës vetëdeklarimi kryhet në njësitë bashkiake, në territorin e së cilës ndodhet trualli, sipas nenit 3 të ligjit nr.8654, datë 31.7.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e Bashkisë së Tiranës”.

Në rastet kur:

a) ndërtimi pa leje ndodhet në situata të paqarta administrative, atëherë ato vetëdeklarohen pranë njësisë më të afërt të qeverisjes vendore, duke pasur si kriter orientimi njësinë vendore, që ka regjistruar personin fizik ose banorët e zonës si votues në listën zgjedhore për zgjedhjet për legjislaturën e 17-të të Kuvendit;

b) ndërtimi pa leje shtrihet në kufijtë administrativë të më shumë se një njësie vendore, atëherë ndërtimi deklarohet pranë njësisë vendore që zë sipërfaqen më të madhe të parcelës ndërtimore.

Neni 10

Procedura për fillimin e legalizimit të ndërtimeve pa leje

(Ndryshuar paragrafi i fundit me ligjin nr. 10 099, datë 19.3.2009)

Procedura që ndiqet për fillimin e procesit të legalizimit është si më poshtë:

a) vetëdeklarimi nga ana e subjekteve, që kanë ngritur objekte pa leje kryhet në zyrën e urbanistikës, sipas nenit 7 të këtij ligji;

b) organi i përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji, në të njëjtën periudhë me vetëdeklarimin, kryen në terren evidentimin e ndërtimeve pa leje, për përfshirjen e tyre në procesin e legalizimit. Brenda afateve të përcaktuara në këtë ligj, njësia e urbanistikës e qeverisjes vendore përgatit raportin për gjendjen faktike, së bashku me argumentimin teknik e ligjor të zonës;

c) për zonat informale dhe vendbanimet informale, në kuptim të këtij ligji, depozitimi i raportit të gjendjes faktike, së bashku me argumentimin teknik e ligjor, bëhet në këshillin e qarkut brenda 30 ditëve me mbarimin e afatit të vetëdeklarimit. Shqyrtimi dhe miratimi i zonave informale në këshillin e qarkut bëhet brenda 30 ditëve nga dorëzimi i materialit përkatës. Zonat i propozohen për miratim KRRTRSH-së në mbledhjen më të afërt;

ç) për bllokbanimet dhe ndërtimet informale, brenda ose ngjitur vijave kufizuese (të verdha), të miratuara zyrtarisht për zonat e banuara urbane (qytet) ose rurale (fshat), depozitimi i gjendjes faktike dhe argumentimi teknik bëhen në zyrën e urbanistikës të njësisë së qeverisjes vendore përkatëse brenda 30 ditëve nga mbarimi i afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji. Shqyrtimi dhe miratimi i materialeve bëhen në këshillin bashkiak ose komunal dhe autoritetin vendor të planifikimit të bashkisë/komunës përkatëse brenda 30 ditëve;

d) për objektet/parcelat informale deri në 1 ha, për bllokbanimet dhe ndërtimet pa leje, të veçuara ose në territore të tjera dhe për “shtesa pa leje në ndërtime me leje” vendos njësia e urbanistikës dhe autoriteti vendor i planifikimit përkatës i njësisë së qeverisjes vendore. Depozitimi i gjendjes faktike, i argumentimit teknik, shqyrtimi dhe miratimi bëhen në zyrën e urbanistikës dhe të këshillit të qeverisjes vendore brenda 6 muajve nga mbarimi i afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji.

Për ndërtimet pa leje në “territore të tjera”, zyra e urbanistikës përkatëse kërkon miratimin e këshillit të qarkut dhe të drejtorive rajonale të bujqësisë dhe ushqimit dhe agjencive rajonale të mjedisit. Këshilli i qarkut dhe drejtoritë rajonale të bujqësisë dhe ushqimit dhe agjencitë rajonale të mjedisit i kthejnë përgjigje zyrës së urbanistikës brenda 30 ditëve nga depozitimi i kërkesës dhe i paraqitjes së dokumentacionit.

Zyra e urbanistikës dorëzon menjëherë dokumentacionin përkatës pranë këshillit të qarkut dhe drejtorive rajonale të bujqësisë e mjedisit jo më vonë se 30 ditë nga paraqitja e kërkesës dhe dokumentacionit.

Në rast se pas kalimit të afateve, zyrat e urbanistikës apo këshillat e qarqeve nuk ushtrojnë përgjegjësitë e përcaktuara në këtë nen, atëherë ALUIZNI merr përsipër ushtrimin e tyre. Afatet, mënyra dhe koha e ushtrimit të këtyre përgjegjësjve përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 11

Shqyrtimi në KKT

1. Në rastet kur, sipas nenit 10 të këtij ligji, procesi i legalizimit të ndërtimit miratohet nga KKT-ja, njësia e qeverisjes vendore ose këshilli i qarkut depozitojnë pranë ALUIZNI-t, brenda 30 ditëve nga përfundimi i procedurave në njësinë vendore ose këshillin e qarkut, dokumentacionin tekniko-ligjor për ndërtimet informale në territorin e tyre.

1.1. ALUIZNI paraqet dokumentacionin e përpunuar, së bashku me oponencën e vet, brenda 15 ditëve, në Këshillin e Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë. Dokumentacioni shqyrtohet dhe miratohet në mbledhjen më të afërt të tij.

Dokumentacioni tekniko-ligjor, i përmendur në pikën 1 të këtij neni, përcaktohet me udhëzim të ministrit, që mbulon veprimtarinë e planifikimit të territorit.

2. KKT-ja përcakton me vendim emërtimin dhe kufirin e zonës/vendbanimit informal mbi 5 ha.

3. Autoritetet vendore të planifikimit dhe organet e zgjedhura të qeverisjes vendore përcaktojnë me vendim emërtimin dhe kufirin e bllokbanimit informal mbi 1 deri në 5 ha.

Neni 12

Bashkërendimi i punës ndërmjet njësive të qeverisjes vendore dhe ALUIZNI-t

1. Njësitë e qeverisjes vendore dorëzojnë, rregullisht çdo muaj, pranë ALUIZNI-t, të dhëna të plota për numrin e objekteve të vetëdeklaruar, të shqyrtuara, kërkesat për legalizim së bashku me dokumentacionin shoqërues, larminë dhe tipologjinë e ndërtimeve dhe/ose zonave informale, vëllimin e investimeve, pagesat e taksës për ndikimin në infrastrukturë për ndërtimet e reja, sanksione në kuptim të këtij procesi, si dhe raporte për çështje të vështirësive të hasura dhe problemeve të dala për zgjidhje etj.

2. Mënyra e plotësimit të këtyre të dhënave, si dhe ruajtja e tyre përcaktohen me udhëzim të ministrit, që mbulon çështjet e territorit.

Neni 13

Pezullimi i procedurave në zona të ndotura

(Ndryshuar fjalë në pikën 3 me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

1. Këshilli i Ministrave ka të drejtë të pezullojë zbatimin e procedurave të legalizimit të objekteve pa leje, në territore me nivel të lartë ndotjesh mjedisore, si dhe të zbatojë ose të planifikojë strategji për eliminimin e ndotjeve të mjedisit në zonë sipas afateve konkrete. Këshillat e qarkut paraqesin, brenda 30 ditëve nga përfundimi i afatit të caktuar, sipas nenit 7 të këtij ligji, propozimet konkrete për pezullimin e procedurës së legalizimit për shkak të nivelit të lartë të ndotjes.

Këshilli i Ministrave e shqyrton propozimin e paraqitur brenda 30 ditëve nga depozitimi i të gjithë dokumentacionit dhe merr vendim për këtë çështje.

2. Njësitë e qeverisjes vendore, 2 muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, duhet të identifikojnë dhe të regjistrojnë të gjithë banorët e vendosur në zona të njohura dhe problematike për nivelin e ndotjeve dhe të njoftojnë me shkrim ALUIZNI-n.

3. Kryetari i njësisë së qeverisjes vendore, në bashkëpunim me inspektoratin ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut, merr masa të posaçme për parandalimin e ngritjes së ndërtimeve të reja në këto zona.

Neni 14

Efektet juridike të vendimmarrjes së KKT-së

1. Vendimet e autoritetit vendor të planifikimit dhe KKT-së, sipas neneve 10 dhe 11 të këtij ligji, sjellin si pasojë:

- a) ndryshimin e regjimit të tokës në tokë truall;
- b) ndryshimin e destinacionit të përdorimit në zonë banimi/ekonomike.

2. Vendimet e autoritetit vendor të planifikimit dhe vendimet e KRRTRSH-së i njoftohen seksionit të administrimit dhe mbrojtjes së tokës në këshillin e qarkut, i cili pasqyron ndryshimet në fondin e tokës bujqësore.

KREU IV

KALIMI I PRONËSISË SË PARCELËS NDËRTIMORE

Neni 15

Regjistrimi i pasurisë në ZRPP

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 15/1

Kompensimi i pronarëve mbi sipërfaqet takuese pronë private, që preken nga ndërtimet pa leje

(Shtuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008 dhe ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Kur parcela ndërtimore e objektit pa leje është e regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, në emër të subjekteve pronarë joposedues të ndërtimit, masa dhe vlera e kompensimit mbi sipërfaqet takuese pronë private që preken nga objekti miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Në rastet kur parcela ndërtimore, objekt kompensimi, ka kaluar në pronësi të njësisë të qeverisjes vendore, sipas ligjit nr. 8744, datë 22.2.2001, “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar, ALUIZNI, përpara se të kryejë procedurat e

kalimit të pronësisë dhe kompensimit, duhet të kërkojë miratimin e njësisë së qeverisjes vendore përkatëse.

3. Për efekt të përlogaritjes së masës së kompensimit, sipërfaqja trajtohet si truall dhe çmimi përcaktohet në bazë të vlerës së pronës të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Shpërndarja e fondit të kompensimit kryhet në përputhje me ligjin nr. 10 239, datë 25.2.2010, “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”, të ndryshuar.

Neni 16

Rregullim specifik për ata që disponojnë parcelën, sipas një akti të ligjshëm të paregjistruar

(Ndryshuar fjalë në pikën 1 me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

1. Nëse subjekti, që disponon objektin pa leje, posedon kontratën e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore, të lidhur ose të vërtetuar përpara noterit publik, me pronarin e ligjshëm vetë ose nga personi, i cili i ka kaluar të drejtën e pronësisë, pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, ai i dorëzon ato në drejtorinë rajonale të ALUIZNI-t.

2. Për të gjithë këtë rreth personash, që posedojnë këto kontrata, kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore regjistrohet sipas kontratës, duke paguar vetëm tarifën në fuqi për regjistrimin në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, pa kamatëvonesë dhe taksa të zbatueshme.

Në kuptim të këtij neni, termi “kontratë” i referohet çdo veprimi juridik për kalimin e pasurisë së paluajtshme të njohur nga dispozitat e Kodit Civil në formën e një kontrate të veçantë, përfshirë edhe marrëveshjet e lidhura apo të vërtetuara përpara një noterit publik, me objekt disponime të pronësisë së paluajtshme.

3. Pronari, i cili ka kryer kalimin e parcelës ndërtimore, në përputhje me pikën 2 të këtij neni, zhvishet nga e drejta e kompensimit të pronës sipas këtij ligji ose sipas ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”.

Neni 17

Kalimi i së drejtës së pronësisë dhe mënyra e pagesës së parcelës ndërtimore

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; nr. 50/2014, datë 15.5.2014; ndryshuar pika 1 me ligjin nr. 62/2015, datë 11.6.2015)

1. Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të ndërtimit pa leje kryhet sipas dispozitave të Kodit Civil. Parcela ndërtimore, për të cilën kalohet e drejta e pronësisë, përcaktohet:

a) Në rastin e ndërtimeve pa leje me funksion banimi, si rregull, sipërfaqja e parcelës, për të cilën miratohet kalimi i së drejtës së pronësisë, duhet të jetë deri në masën e trefshit të bazës së ndërtimit, por në çdo rast jo më e madhe se 500 (pesëqind) m².

b) Për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik zbatohet vetëm kriteri i trefshit të sipërfaqes së bazës së ndërtimit.

c) Kur për shkak të përmasave ose planvendosjes së parcelës ndërtimore, krijohen sipërfaqe të lira që nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim, ato i shiten poseduesit të ndërtimit pa leje sipas vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Kalimi i së drejtës së pronësisë për këto sipërfaqe kryhet vetëm nëse poseduesi i ndërtimit pa leje shpreh vullnetin nëpërmjet një kërkesë me shkrim.

ç) Lista e poseduesve të ndërtimeve pa leje dhe sipërfaqet e parcelave ndërtimore, për të cilat kryhet kalimi i pronësisë, miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

d) Procedurat dhe rregullat që ndiqen nga ALUIZNI për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik është ai i përcaktuar në bazë të vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Funksioni i ndërtimit pa leje përcaktohet sipas evidentimit në terren nga institucioni që kryen këto procedura.

4. Pagesa e vlerës së parcelës ndërtimore bëhet në lekë, në vlerë të plotë monetare dhe me bono privatizimi. Taksat, tatimet dhe detyrimet e tjera financiare, që lidhen me kalimin e së drejtës së pronësisë, bëhen vetëm në lekë.

Bonot e privatizimit, të përfituara nga ish-të përndjekurit politikë dhe nga subjektet e tjera gjatë procesit të privatizimit të pronës shtetërore, kanë të njëjtin trajtim me bonot e tjera të privatizimit.

5. Vlera e parcelës ndërtimore që i shitet poseduesit të ndërtimit pa leje paguhet menjëherë në momentin e njoftimit me shkrim nga ALUIZNI, duke përfituar reduktim të vlerës.

Për ndërtimet pa leje me funksion banimi, kur subjekti është në kushtet e paaftësisë paguese, Këshilli i Ministrave, në varësi të rasteve të deklaruara, përcakton mënyrat alternative dhe procedurat për shlyerjen e vlerës së parcelës.

6. Çmimi favorizues i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier (social-ekonomik dhe banimi); kategoritë e subjekteve që përfitojnë falje të pagesës; përqindjet e përdorimit të bonove të privatizimit; rregullat e hollësishme për mënyrën dhe llogaritjen e afateve të pagimit e reduktimin e pagesës së vlerës së parcelës ndërtimore përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 17/1

Mënyra e pagesës së parcelës ndërtimore të ndërtimit pa leje

(Shtuar me ligjin nr. 10 169, datë 22.10.2009 dhe shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 18

(Shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 19

Çmimi i shitjes në zonat informale

(Ndryshuar me ligjin nr. 10 169, datë 22.10.2009; nr. 10 219, datë 4.2.2010 dhe shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 20

Çmimi i shitjes brenda vijave të verdha

(Ndryshuar me ligjin nr. 10 169, datë 22.10.2009; nr. 10 219, datë 4.2.2010 dhe shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 21

Çmimi i shitjes brenda vijave të verdha të shtesave në ndërtime

(Ndryshuar me ligjin nr. 10 169, datë 22.10.2009; nr. 10 219, datë 4.2.2010 dhe shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 22

Pagesa në “territore të tjera”

(Shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 23

Taksa e ndikimit në infrastrukturë

(Ndryshuar fjalë me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Taksa vendore e ndikimit në infrastrukturë llogaritet dhe arkëtohet nga njësitë e qeverisjes vendore, në përputhje me pikën 2/1, të nenit 27, të ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar.

Neni 24

Zbatimi i legalizimit në zona pilot

Për zonat informale të përfshira në “Zonat pilot” të Projektit të Menaxhimit të Tokës Urbane, të financuar nga Banka Botërore, taksa e ndikimit në infrastrukturë është e barabartë me diferencën e taksës së parashikuar sipas këtij ligji dhe shumës së kontributit financiar, që poseduesi i ndërtimit pa leje ka dhënë deri në çastin e legalizimit për rregullimet e kryera në infrastrukturën e zonës së tij, nëse kjo diferencë është pozitive.

Neni 25

Rastet kur subjekti posedon më shumë se një ndërtim pa leje

(Ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Në rast se një subjekt posedon më shumë se një ndërtim pa leje, atëherë ai ka të drejtë të zgjedhë se për cilin objekt do të përfitojë kalimin në pronësi të parcelës ndërtimore dhe legalizimin sipas çmimit, taksës së ndikimit në infrastrukturë dhe tarifës së shërbimit të legalizimit.

2. Për ndërtimet e tjera zbatohet çmimi i përcaktuar në bazë të hartës së vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, taksa e ndikimit në infrastrukturë, sipas masës në fuqi dhe tarifa e shërbimit, pavarësisht nga kategorizimi i funksionit të objekteve apo sipërfaqja e parcelës ndërtimore.

3. Deklarata noteriale për heqjen dorë nga ushtrimi i së drejtës për parcelën ndërtimore për këtë subjekt nuk do të sjellë më pas asnjë pasojë dhe subjekti trajtohet sipas pikës 1 të këtij neni.

Neni 26

Zgjidhja e mosmarrëveshjeve për të drejta mes vetë subjektit

1. Nëse gjatë legalizimit ka mosmarrëveshje për raportet e pronësisë në objekt ose/dhe rreth përfshirjes së personave të tjerë, të cilët pretendojnë të drejta mbi parcelën ndërtimore, që legalizohet sipas këtij ligji, kjo mosmarrëveshje zgjidhet nga gjykata.

2. Gjatë shqyrtimit të konfliktit gjyqësor procedurat për legalizim të objektit pezullohen dhe rifillojnë sipas kushteve të këtij ligji, pasi vendimi gjyqësor të jetë i formës së prerë, me kushtin që ndërtimi pa leje të jetë vetëdeklaruar sipas afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji.

Neni 27

Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e objektit

(Ndryshuar fjalia e fundit me ligjin nr. 9786, datë 19.7.2007; ndryshuar fjalia e parë, shtuar fjalë në shkronjën “d” dhe “dh” me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; shtuar shkronja “j” me ligjin nr. 10 169, datë 22.10.2009; shfuqizuar fjalë në shkronjën “a”, shtuar fjali në shkronjën “d”, ndryshuar shkronja “e”, shfuqizuar shkronja “j”, ndryshuar paragrafi i fundit me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014; ndryshuar shkronja “d” me ligjin nr.62/2015, datë 11.6.2015)

Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e ndërtimit informal përfshin:

- a) gen-planin e objektit në shkallën 1:500.
 - b) planimetrinë e çdo kati të objektit dhe sipërfaqet në m², që do të legalizohen në shkallë 1:100;
 - c) certifikatën e përbërjes familjare;
 - ç) vërtetimin për likuidimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë për të gjitha rastet, kur subjekti nuk përjashtohet nga pagesa e taksës sipas këtij ligji dhe legjislacionit në fuqi;
 - d) vërtetimin ose certifikatën e pronësisë së parcelës ndërtimore ose çdo akt tjetër ligjor për fitimin e pronësisë, nëse subjekti i disponon këto. I njëjti dokumentacion kërkohet dhe për ndërtimin me leje, apartamentin dhe njësinë e shërbimit, në rastin e shtesave pa leje të realizuara në këto ndërtime;
 - dh) deklaratën personale, që merr përsipër përgjegjësinë për çdo pasojë, që mund të rrjedhë nga shkaqe natyrore dhe/ose nga përdorimi i banesës. Sipas këtij ligji, shteti nuk është përgjegjës për kompensimin ose dëmshpërblim në raste fatkeqësish, për shkak faktorëve, që ndikojnë në qëndrueshmërinë e objektit;
 - e) akt-ekspertizë nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit, për ndërtimet me lartësi mbi 4 kate;
 - ë) marrëveshjen noteriale për pjesët takuese, sipas pikës 2 të nenit 30 të këtij ligji, nëse ajo realizohet.
 - f) Shfuqizuar.
- Poseduesi i ndërtimit pa leje, për dokumentacionin e mësipërm, paguan tarifën e shërbimit. Përjashtim nga ky rregull bëhet vetëm për ndërtimet me funksion banimi, për të cilat vlera e tarifës së shërbimit përballohet nga Buxheti i Shtetit.

Neni 28

Dhënia e lejes së legalizimit

(ndryshuar fjalë me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Zyra përkatëse e ALUIZNI-t, me plotësimin e të gjithë dokumentacionit të përcaktuar në nenin 27 të këtij ligji, brenda 30 ditëve nga përfundimi i procedurave administrative, pajis subjektin me lejen e legalizimit. I njëjti rregullim, por me ndryshime specifike, të përcaktuara në këtë ligj, zbatohet edhe për “shtesat pa leje në ndërtime me leje”. Kriteret, procedurat dhe formulari i lejes së legalizimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Formulari i vetëdeklarimit i bashkëlidhet këtij ligji, si shtojca “A” e ligjit.

Neni 29

Dokumentacioni për regjistrimin e objektit në ZRPP

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008 dhe nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Leja e legalizimit dhe dokumentacioni shoqërues përcillen nga ALUIZNI për regjistrim, sipas përcaktimeve të nenit 49, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

Neni 30

Regjistrimi i pasurisë

(Shtuar pika 2/1 me ligjin nr. 141/2013, datë 02.05.2013; ndryshuar e shtuar pika 2/1 me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014; ndryshuar pika 1 me ligjin nr.62/2015)

1. Për regjistrimin e pasurisë së legalizuar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, ZRPP-ja zbaton dispozitat e legjislacionit në fuqi për regjimet pasurore martesore.

2. Kur ndërtimi pa leje disponohet nga më shumë se një person fizik ose juridik, regjistrimi i pjesëve takuese mbi pasuritë (parcelë dhe objekt) kryhet:

a) në pjesë të pandara, ideale, sipas numrit të subjekteve;
b) në pjesë takuese të ndara, sipas marrëveshjes së nënshkruar ndërmjet subjekteve lirisht dhe të depozituar brenda afatit të vetëdeklarimit, sipas nenit 7 të këtij ligji, pranë njësisë së urbanistikës. Subjektet mund të përcaktojnë përveç pjesës takuese edhe pjesët fizike respektive nëse ndërmjet tyre përputhet vullneti.

2/1. Përcaktimet e këtij neni zbatohen edhe në rastin kur subjekti apo njëri prej subjekteve që disponojnë ndërtimin me funksion banimi nuk shlyejnë detyrimet financiare të parashikuara në ligj për vlerën e parcelës ndërtimore të objektit pa leje. Në këtë rast, për pasurinë ose pjesën takuese të subjektit debitor, regjistrimi bëhet sipas shkronjës “a”, të nenit 54, “Regjistrimi i hipotekës ligjore”, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.

Rregullat e bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së, si dhe procedurat apo kufizimet që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 31

Urbanizimi i zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

1. Urbanizimi i zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara kryhet në bazë të studimeve urbanistike, në përfundim të procesit të legalizimit.

a) Njësia e qeverisjes vendore, në bashkëpunim me ALUIZNI-n, i propozon autoriteti vendor të planifikimit apo KKT - së, për miratim, kufirin e zonës/vendbanimit/bllokbanimit me ndërtime të legalizuara.

b) Hartimi i studimeve urbanistike realizohet ose porositet nga njësitet e qeverisjes vendore, në përputhje me dispozitat ligjore në fuqi. Në çdo rast, studimet urbanistike duhet të respektojnë planet e miratuara nga autoriteti vendor i planifikimit e bashkisë/komunës, të hapësirave dhe shesheve publike, për investime në rrugë, infrastrukturë dhe objekte social-kulturore.

c) Autoriteti vendor i planifikimit të këshillit të qarkut miraton studimin urbanistik për bllokbanimet me ndërtime të legalizuara për qarkun respektiv. Bashkia/komuna vepron për të gjitha territoret brenda territorit administrativ të njësisë së qeverisjes vendore.

ç) Miratimi i studimeve urbanistike për zonat/vendbanimet me ndërtime të legalizuara nga KKT-ja bëhet në mbledhjen e saj më të afërt, pas miratimit të tyre nga njësia e qeverisjes vendore përkatëse dhe pas dorëzimit në KKT. Për studimet urbanistike të zonave / vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara, ALUIZNI përgatit oponencën përkatëse teknike.

d) Për zonat/ndërtimet e legalizuara hartohen normat dhe standardet urbanistike minimale.

Ngarkohen ALUIZNI dhe Instituti i Studimeve dhe Projektmeve Urbanistike për hartimin e këtyre normave/standardeve, brenda 2 muajve nga miratimi i këtij ligji. Normat dhe standardet urbanistike minimale miratohen nga KKT-ja.

2. Për urbanizimin e zonave informale, gjatë procesit të hartimit të studimeve urbanistike dhe realizimit të tyre, mund të kontribuojë edhe komuniteti i zonës, sipas një kontrate bashkëfinancimi dhe kontrolli, të nënshkruar për këtë qëllim.

Neni 32

Ndarja e të ardhurave të arkëtuara nga legalizimi i ndërtimeve pa leje

(Ndryshuar me ligjin nr. 9786, datë 19.7.2007; nr. 9895, datë 9.6.2008; ndryshuar pika 1 me ligjin nr. 10 169, datë 22.10.2009; ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Të ardhurat e arkëtuara nga kalimi i së drejtës së pronësisë të parcelës ndërtimore ndahen:
 - a) 70 për qind në fondin e kompensimit të pronave, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 10 239 datë 25.2.2010, “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”, të ndryshuar;
 - b) 30 për qind në Buxhetin e Shtetit, për përballimin e shpenzimeve të tarifës së shërbimit, për evidentimin në terren dhe përgatitjen e dokumentacionit për legalizimin e ndërtimeve pa leje me funksion banimi.
2. Të ardhurat e arkëtuara nga pagesa e tarifës së shërbimit për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik, si dhe çdo penalitet tjetër, i cili shoqëron procesin e legalizimit, përdoren nga ALUIZNI në përputhje me legjislacionin në fuqi.
3. Mënyra e mbledhjes së këtyre të ardhurave, vlera e tarifës së shërbimit dhe administrimi i saj përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 33

Dispozitë detyruese

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008 dhe nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Mosplotësimi nga subjekti i dokumentacionit përkatës, sipas përcaktimeve të këtij ligji, sjell përjashtimin nga procesi i legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve informale.

Neni 34

Njohja e sipërfaqes së parcelës ndërtimore për efekt kompensimi

(Ndryshuar fjalë me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Subjektet, që bëhen pronare të parcelave ndërtimore, në zbatim të dispozitave të këtij ligji dhe që në të njëjtën kohë janë subjekt i zbatimit të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, përfitojnë kthim ose kompensim vetëm në masën, që i përgjigjet diferencës ndërmjet vlerës së pasurisë së paluajtshme të shpronësuar dhe vlerës së parcelës ndërtimore. Në rast se kjo diferencë është negative, ata nuk përfitojnë nga ligji nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar. Kjo dispozitë nuk shtrin efektet e saj, nëse kalimi i pasurisë së parcelës ndërtimore te subjekti është kryer sipas pikës 1 të nenit 16 të këtij ligji.
2. Në përcaktimin e vlerës së përmendur në pikën 1 të këtij neni zbatohet metodika në fuqi për institucionin shtetëror përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronës, si dhe përfshihet në vlerën e pasurisë edhe pagesa e kryer nga subjekti për kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore sipas këtij ligji.
3. Këshilli i Ministrave përcakton kriteret e procedurat për bashkëveprimin e punës për identifikimin e këtyre subjekteve mes Institucioni shtetëror përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronës dhe organeve të qeverisjes vendore dhe ZRPP-së.

Neni 35

Trajtim i veçantë

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Ndërtimet pa leje të ngritura mbi troje private të të tretëve, kur planet e përgjithshme vendore dhe/ose planet e detajuara vendore parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, nuk i nënshtrohen procedurave për legalizim.
2. Për këto ndërtime veprohet si më poshtë:
 - a) Statusi i parcelës ndërtimore nuk ndryshon deri në momentin e zhvillimit të pronës (parcelës ndërtimore), sipas planit të përgjithshëm vendor dhe/ose planit të detajuar vendor të miratuar dhe

ndërtimi pa leje, deri në këtë moment, shfrytëzohet nga subjekti posedues.

b) Pronari i truallit dhe/ose investitori dhe poseduesi i ndërtimit pa leje duhet të lidhin marrëveshje noteriale, e cila të përcaktojë vendosjen në dispozicion të poseduesit të pasurisë së paluajtshme ndërtimore, në çastin e përfundimit të objektit. Në asnjë rast, sipërfaqja ndërtimore që do të vihet në dispozicion, nuk mund të jetë më e vogël se sipërfaqja e përcaktuar për strehimin e familjeve të pastreha, sipas normave ligjore në fuqi për këtë kategori. Marrëveshja noteriale dorëzohet pranë autoritetit përgjegjës dhe ALUIZNI-t, që në momentin e paraqitjes së kërkesës për leje zhvillimi të pronës.

c) Në rastin kur marrëveshja, sipas shkronjës “b”, të kësaj pike, nuk arrihet, pronari i truallit dhe/ose investitori detyrohet të sistemojë me banesë, familjen që posedon ndërtimin pa leje, sipas afateve dhe procedurave të përcaktuara në ligjin nr. 9232, datë 13.5.2004, “Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane”, të ndryshuar.

KREU V LEGALIZIMI I SHITESAVE NË NDËRTIME

Neni 36

Legalizimi i objekteve me shtesa (Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

Ky ligj i shtrin efektet edhe për legalizimin e objekteve, me leje ndërtimi nga autoriteti vendor i planifikimit-të apo KKT-ja, tek të cilat janë kryer shtesa anësore apo në lartësi, tej lejes së ndërtimit, si dhe për legalizimin e shtesave, në objektet e ngritura përpara vitit 1993.

Këtu përfshihet edhe legalizimi i objekteve të miratuara me vendim të autoritetit vendor të planifikimit së njësisë së qeverisjes vendore ose të KKT-së, të cilat kanë ndryshime në funksionin e hapësirave.

Neni 36/1

Rregullim i veçantë për shtesat anësore dhe/ose shtesa kati dhe plotësimi i bazës së të dhënave (Shtuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Në rastin e objekteve me leje ndërtimi, apo të ngritura përpara vitit 1993, tek të cilat janë kryer shtesa anësore dhe/ose shtesa kati, përfshirja në procesin e legalizimit të subjekteve poseduese të tyre, bëhet me kërkesë, me kushtin që njëri nga subjektet poseduese të ketë aplikuar për legalizim, në përputhje me afatet dhe procedurat e përcaktuara në këtë ligj.

Neni 37

Fillimi i procedurës së legalizimit (Ndryshuar fjalë në paragrafin e parë, shtuar paragraf në fund të nenit me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

Çdo subjekt, i cili ka kryer ndërtime, sipas nenit 35 të këtij ligji, është i detyruar t’i vetëdeklarojë ato në zyrën e urbanistikës pranë autoriteti vendor të planifikimit përkatëse, sipas afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji dhe të dokumentacionit të përcaktuar për legalizim. Subjekti paraqet në zyrën e urbanistikës, përveç kopjes së lejes ekzistuese (kur objekti është ndërtim pas vitit 1993), edhe këto dokumente:

a) deklaratën noteriale, ku projektuesi i licencuar i konstruksionit të ndërtimit, zbatuesi dhe investitori garantojnë së bashku qëndrueshmërinë konstruktive të objektit në legalizim, të shoqëruar

me oponencën e institucioneve të specializuara, të përcaktuar sipas urdhrit të ministrit, që mbulon veprimtarinë e planifikimit të territorit;

b) në rastet kur subjekti nuk mund të sigurojë dokumentin sipas shkronjës “a” të këtij neni, atëherë ai është i detyruar të paraqesë një akt ekspertimi nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit;

c) aktmarrëveshjen me pronarin e truallit për shtesën, nëse është ndërtuar në territor privat.

Kur subjekti dhe pronari i truallit nuk kanë marrëveshje të veçantë për shtesën pa leje, pjesë përbërëse e dokumentacionit të kërkuar është marrëveshja për ndërtimin e investimit kryesor. Të drejtat dhe detyrimet e palëve për investimin kryesor njësohen me të drejtat dhe detyrimet e palëve në shtesën pa leje.

Për objektet e përcaktuara në nenin 36 të ligjit, zyra e urbanistikës së njësisë së qeverisjes vendore përçjell pranë ALUIZNI-t argumentimin tekniko-ligjor të kualifikimit, dokumentacionin e sipërpërmendur, si dhe çdo dokumentacion tjetër që ajo disponon për objektet, në përputhje me afatin e vendosur në nenin 10 shkronja “a” të këtij ligji.

Neni 38

Instituti i Monumenteve të Kulturës, brenda 2 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, dërgon pranë ALUIZNI-t inventarin e zonave ose objekteve monument kulture së bashku me kufijtë përkatës, brenda të cilave procesi i legalizimit të shtesave ose ndërtimeve pa leje përjashtohet për shkak të mbrojtjes së veçantë që gëzohet me ligj. Materiali i Institutit të Monumenteve të Kulturës përgatitet i ndarë për çdo qark dhe u shpërndahet organeve të njësisë vendore në qark, në bashki dhe në njësitë bashkiake për Tiranën nëpërmjet ALUIZNI-t. Materiali i Institutit të Monumenteve të Kulturës bëhet publik për 3 herë rresht në numra të veçantë të Buletinit të Njoftimeve Publike.

Neni 38/1

Legalizimi i ndërtimeve pa leje të ngritura brenda vijës turistike të miratuar

(Shtuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Ndërtimet pa leje, të ngritura brenda kufirit të vijës turistike, u nënshtrohen procedurave të parashikuara në këtë ligj, sipas kriterëve të përcaktuara në instrumentet e planifikimit, të miratuara sipas legjislacionit në fuqi për planifikimin e territorit.

Neni 39

Përjashtimi nga legalizimi

(Ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje që, në bazë të akteve ligjore e nënligjore në fuqi, cenojnë veprat kryesore të infrastrukturës publike, akset rrugore kombëtare, territorin e institucioneve publike, integritetin e monumenteve të kulturës nuk legalizohen.

Kriteret, procedurat dhe dokumentacioni i zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtimet me leje, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 40

Pezullimi i procedurave të legalizimit

Në rastet kur, si pasojë e shqyrtimit të një mosmarrëveshjeje në gjykim ndërmjet subjektit dhe pronarit të truallit privat/kufitar, gjykata ka vendosur masë sigurimi, procedurat për legalizimin e shtesës së objektit pezullohen dhe rifillojnë sipas këtij ligji, kur masa e sigurimit humb fuqinë e saj, me kusht që shtesa pa leje të jetë vetëdeklaruar, brenda afatit të përcaktuar në pikën 1.1 të nenit 7 të këtij ligji.

Neni 41

Kriteret për legalizimin e shtesave

(Ndryshuar me ligjin nr. 9786, datë 19.7.2007; shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 42

Procedura dhe kriteret të zbatueshme

1. Kur shtesat janë ndërtuar të gjitha ose pjesërisht në territore publike, subjekti paraqet kërkesën për legalizimin e shtesës dhe të truallit publik, mbi të cilin është ndërtuar shtesa sipas këtij ligji. Për kalimin në pronësi të parcelës ndërtimore, në të cilën është ndërtuar shtesa, ndiqen të njëjtët mekanizma nga zyra e urbanistikës si ato të parashikuara në këtë ligj.

2. Nuk legalizohen, në kuptim të këtij ligji, ndërtimet ose shtesat e ndërtimeve pa leje, të kryera brenda territoreve të shkollave dhe institucioneve të tjera publike.

3. Asnjë ndërtim tjetër informal, në kuptim të pikës 2 të këtij neni, nuk legalizohet brenda këtyre territoreve.

Neni 43

Penalitetet për legalizimin e shtesave të subjektit ndërtues

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Subjektet, shoqëri ndërtuese dhe/ose investitorë, që kanë kryer shtesa anësore apo në lartësi tej lejes së ndërtimit, si dhe ndryshim të funksionit të hapësirave, me qëllim kalimin e së drejtës së pronësisë apo qiradhënien, paguajnë për efekt të legalizimit, për llogari të ALUIZNI-t, këto penalitete:

- a) 2 për qind të çmimit minimal fiskal, për çdo m² sipërfaqe banimi;
 - b) 5 për qind të çmimit minimal fiskal, për çdo m² sipërfaqe që shfrytëzohet për veprimtari social-ekonomike;
 - c) 10 për qind të çmimit minimal fiskal, për çdo m² sipërfaqe që është bërë ndryshim destinacioni.
2. Çmimi minimal fiskal dhe vlera e tregut, në kuptim të pikës 1 të këtij neni, përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 43/1

(Shtuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Për subjektet ndërtuese, që janë në kushtet e nenit 99, të ligjit nr. 9901, datë 14.4.2008, “Për shoqëritë tregtare”, të ndryshuar, apo që nuk plotësojnë dokumentacionin e përcaktuar në këtë ligj, procedurat për dhënien e lejes së legalizimit vijnë me poseduesit e ndërtimit pa leje, shtesës anësore dhe/ose në lartësi.

Këshilli i Ministrave, rast pas rasti, përcakton procedurat e veçanta të legalizimit, në favor të subjekteve të përcaktuara në këtë pikë, si dhe rregullat për përfundimin e procedurës nga subjektet dhe/ose shoqëritë ndërtuese që nuk plotësojnë dokumentacionin përkatës.

2. Për subjektet, shoqëritë ndërtuese dhe/ose investitorët, detyrimi për pagesën e penaliteteve,

sipas nenit 43, të këtij ligji, nuk shuhet. Ky detyrim mbledhet nga organet tatimore, në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi.

KREU VI DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 44

(Ndryshuar me ligjin nr. 62/2015, datë 11.6.2015)

Kundër vendimit të Drejtorisë së ALUIZNI-t për kualifikimin për legalizim, përjashtimin nga legalizimi dhe dhënies së lejes së legalizimit, të nxjerrë në përputhje me këtë ligj, subjektet e interesuara mund të paraqesin ankim në përputhje me dispozitat e Kodit të Procedurave Administrative dhe legjislacionit në fuqi.

Neni 45

Dispozita kalimtare

(Ndryshuar fjalë në pikën 1, ndryshuar pika 5 me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

1. Deklarimet e bëra në bazë të ligjit nr.9304, datë 23.10.2004 “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale”, konsiderohen të mirëqena. Kur ndërtimet informale të deklaruara kanë evoluar në sipërfaqe dhe vëllim për shkak të veprimtarive të reja informale, brenda afatit të përcaktuar në këtë ligj, subjekti është i detyruar t’i rideklojojë ato nga e para. Mosdeklarimi i shtesave të reja çon në heqjen e të drejtës së legalizimit dhe prishjen e objektit, sipas ligjit nr. 9780, datë 16.7.2007 “Për inspektimin e ndërtimit”.

2. Për “zonat informale”, të miratuara me vendim të autoritetit vendor të planifikimit, në mbështetje të ligjit nr. 9304, datë 23.10.2004 “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale”, strukturat e ngarkuara nga ky ligj të veprojnë sipas përcaktimeve të bëra në këtë ligj.

3. Këshilli i Ministrave, brenda 1 muaji nga miratimi i zonave/vendbanimeve informale, përcakton mënyrën e administrimit të territorit të tyre dhe përparësitë në trajtimin e këtyre zonave.

4. Për ecurinë e procesit të vetëdeklarimit dhe të përcaktimit të “zonës informale” zbatohen procedurat e përcaktuara në udhëzimet nr.1, datë 6.1.2005 “Për procedurat e mbledhjes dhe përpunimit të të dhënave për ndërtimet e banesave në “zonat informale”” dhe nr. 3, datë 13.5.2005 “Për procedurat e miratimit të “zonës informale”” të Këshillit të Ministrave.

5. Në territoret e përcaktuara si territore me ndërtime informale ndalohet dhënia e lejeve për shesh ndërtimi ose e lejeve të ndërtimit subjekteve private, deri në miratimin e studimit urbanistik për to.

Neni 45/1

Dispozita kalimtare

(Shtuar me ligjin nr. 141/2013, datë 02.05.2013; ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014 dhe shtuar pika 3 nr. 62/2015, datë 11.6.2015)

1. Për ndërtimet pa leje, të ngritura sipas përcaktimeve të pikave 1 dhe 2, të nenit 2, të këtij ligji, ALUIZNI kryen evidentimin faktik të situatës ndërtimore në terren. Në funksion të kësaj procedure përdoret harta vektor dhe ortofoto e përfutur nga imazhi satelitor, që disponohet nga autoriteti shtetëror përgjegjës.

Rregullat e hollësishme, sipas pikës 1 të këtij neni, si dhe përcaktimi i periudhës kohore, brenda së cilës janë ndërtuar objekte pa leje, bëhen me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Vetëdeklarimet për legalizim, të bëra pranë njësive të qeverisjes vendore, sipas nenit 7, të këtij

ligji, përfshirë dhe ato që kanë mangësi në elementet e formës, si dhe kërkesat për legalizim, të depozituara sipas ligjit nr. 141/2013, “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, konsiderohen të mirëqena.

3. Ndërtimet pa leje, të përfshira në fushën e zbatimit të këtij ligji, nuk u nënshtrohen procedurave, afateve dhe kushteve që lidhen me vetëdeklarimin pranë njësive të qeverisjes vendore.

Neni 46

Nxjerrja e akteve nënligjore

1. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të nxjerrë aktet nënligjore në përputhje me nenet 2, 4, 15, 17 pika 2, 18, 28, 34 e 45 të këtij ligji.

2. Ngarkohet ministri, që mbulon fushën e planifikimit të territorit, të nxjerrë aktet nënligjore, sipas neneve 11 e 12 të këtij ligji.

Neni 47

Shfuqizime

Ligjet nr. 9304, datë 23.10.2004 “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale” dhe nr.9209, datë 23.3.2004 “Për legalizimin e shtesave në ndërtime”, shfuqizohen.

Neni 8

Dispozita kalimtare

(parashikuar me ligjin nr.10 169, datë 22.10.2009)

1. Personat, të cilët i kanë kryer pagesat për parcelat ndërtimore të ndërtimit pa leje përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, përfitojnë lehtësitë e parashikuara në këtë ligj.

2. Për të përfituar nga e drejta e pagesës me bono privatizimi për pjesën e mbetur të detyrimit apo për rikthimin e shumave të paguara në lekë, në këmbim të dorëzimit të bonove të privatizimit, personat duhet të paraqesin kërkesë, me shkrim, pranë ALUIZNI-it brenda 3 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

3. Procedurat dhe afatet e rimbursimit rregullohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 4

Dispozita kalimtare

(parashikuar me ligjin nr.10 219, datë 4.2.2010)

1. Personat, të cilët i kanë kryer pagesat për parcelat ndërtimore të ndërtimit pa leje përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, përfitojnë lehtësitë e parashikuara në këtë ligj.

2. Për të përfituar nga e drejta e pagesës me bono privatizimi për pjesën e mbetur të detyrimit apo për rikthimin e shumave të paguara në lekë, në këmbim të dorëzimit të bonove të privatizimit, personat duhet të paraqesin kërkesë, me shkrim, pranë ALUIZNI-it brenda 3 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

3. Procedurat dhe afatet e rimbursimit rregullohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 48

Hyrja në fuqi

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

Shpallur me dekretin nr.4831, datë 25.4.2006 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Alfred Moisiu