

LIGJ
Nr.9895, datë 9.6.2008

**PËR DISA NDRYSHIME DHE SHTESA NË LIGJIN NR.9482, DATË 3.4.2006 “PËR
LEGALIZIMIN, URBANIZIMIN DHE INTEGRIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE”, TË
NDRYSHUAR**

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

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

Në ligjin nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, bëhen këto ndryshime e shtesa:

Neni 1

Në nenin 1 bëhen këto ndryshime:

1. Pika 1 ndryshohet si më poshtë:

“1. Legalizimin e ndërtimeve informale dhe të objekteve me leje, me shtesa informale në objekt”.

2. Në pikën 4, fjalët “zonave/ndërtimeve informale” zëvendësohen me fjalët “ndërtimeve informale/objekteve me leje, me shtesa informale në objekt”.

Neni 2

Në nenin 2 bëhen këto ndryshime:

1. Pika 3 shfuqizohet.

2. Pas pikës 4 shtohen pikat 4/1 dhe 4/2 si më poshtë:

“4/1. Fusha e zbatimit të këtij ligji nuk shtrihet për ndërtimet informale mbi 3 kate, të ngritura në troje private, brenda vijës së verdhë, kur ato nuk janë shtesa informale në objekt, sipas përcaktimit të bërë në nenin 1 të këtij ligji.

4/2. Fusha e zbatimit të këtij ligji nuk shtrihet për ndërtimet informale brenda një distance prej 100 metrash nga akset rrugore kombëtare, me përjashtim të rasteve kur ndërtimi informal përfshihet brenda një zone informale të miratuar.”.

3. Në pikën 5, fjalët “sipas ligjit nr. 8408, datë 25.9.1998 “Për Policinë e Ndërtimit”” zëvendësohen me fjalët “sipas ligjit nr. 9780, datë 16.7.2007 “Për inspektimin e ndërtimit””.

Neni 3

Në nenin 3 bëhen këto ndryshime:

1. Në shkronjën “a”, fjalët “brenda territorit të përcaktuar si “vendbanim formal”, “zonë informale” ose “territore të tjera”” shfuqizohen.

2. Shkronja “b” riformulohet si më poshtë:

“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.”.

3. Shkronja “c” riformulohet si më poshtë:

“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.”.

4. Shkronja “ç” riformulohet si më poshtë:

“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.”.

5. Shkronja “d” ndryshohet si më poshtë:

“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 KRRTRSH-ja dhe/ose KRRT-të përkatëse.”.

6. Shkronja “e” shfuqizohet.

7. Pas shkronjës “gj” shtohet shkronja “gj/1” me këtë përmbajtje:

“gj/1) “kartela e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme të legalizuar” është dokumenti, që hartohet nga ALUIZNI, për regjistrimin fillestar të pasurisë së paluajtshme të legalizuar.”.

8. Në shkronjën “i”, fjalët “bashkërendon punën nëpërmjet organeve qendrore shtetërore dhe njësive të qeverisjes vendore/njësive bashkiake” shfuqizohen.

Neni 4

Neni 4 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 4

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

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

a) realizimin e procesit të legalizimit dhe përgatitjen për regjistrim fillestar të ndërtimeve informale, në përputhje me procedurat e përcaktuara në këtë ligj;

b) bashkëpunimin dhe njësimin e procedurave me organet qendrore shtetërore dhe njësitë e qeverisjes vendore, për procesin e legalizimit, urbanizimit dhe integrimit të zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara;

c) programimin e fondeve nga Buxheti i Shtetit për legalizimin dhe urbanizimin e territoreve informale;

ç) krijimin dhe përpunimin e informacionit hartografik, në shkallë 1:500 - 1:5000, që do të përdoret për procesin e legalizimit dhe të urbanizimit të ndërtimeve informale, si dhe për investime në infrastrukturë, në nivel kombëtar;

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) verifikimin dhe përditësimin në terren të ndërtimeve informale, si dhe pasqyrimin e tyre në hartën e përfutur nga fotografimi ajror;

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

Në nenin 5 bëhen këto ndryshime:

Në shkronjën “b”, fjalët “sipas ligjit nr. 8408, datë 25.9.1998 “Për Policinë e Ndërtimit”” zëvendësohen me fjalët “sipas ligjit nr.9780, datë 16.7.2007 “Për inspektimin e ndërtimit””.

2. Shkronja “c” shfuqizohet.

Neni 6

Në nenin 6, shkronjat “a” e “b” shfuqizohen.

Neni 7

Neni 10 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 10

Procedura e legalizimit të ndërtimeve pa leje

Për legalizimin e ndërtimeve informale ndiqen procedurat e mëposhtme:

a) njësia e qeverisjes vendore, ku janë ngritur ndërtimet informale të vetëdeklaruarra, kryen kualifikimin e tyre dhe dërgon pranë drejtorisë rajonale të ALUIZNI-t, brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, dokumentacionin e mbledhur gjatë fazës së vetëdeklarimit dhe argumentimin tekniko-ligjor të kualifikimit.

Kur njësia e qeverisjes vendore nuk ushtron përgjegjësinë për kualifikimin e objekteve informale, brenda afatit, kjo përgjegjësi ushtrohet nga ALUIZNI;

b) drejtoria rajonale e ALUIZNI-t bën përpunimin e të dhënave të ndërtimeve pa leje, në përputhje me situatën e paraqitur nga fotografimi ajror dixhital, sipas ndarjes kadastrale;

c) për ndërtimet informale, që nuk përjashtohen nga legalizimi, sipas nenit 39 të këtij ligji, ALUIZNI plotëson dokumentacionin tekniko-ligjor;

ç) përgjatë procedurës së hartimit dhe plotësimit të dokumentacionit, ALUIZNI, në bashkëpunim me ZRPP-në, identifikon rastet kur parcela ndërtimore, në të cilën është ngritur objekti informal, figuron e regjistruar në regjistrat e pronave të paluajtshme në pronësi të të tretëve;

d) ALUIZNI i dërgon Këshillit të Ministrave, për vendimmarrje, materialin me të dhënat për çdo pronar të ligjshëm dhe për sipërfaqet takuese, jo më vonë se 30 ditë nga data e dërgimit të listës paraardhëse. Afati i parë për dërgimin e kësaj liste është data 1 gusht 2008;

dh) pas plotësimit të dokumentacionit, ALUIZNI miraton legalizimin e ndërtimit informal dhe lëshon lejen e legalizimit.”.

Neni 8

Neni 11 shfuqizohet.

Neni 9

Në nenin 13 bëhet ky ndryshim:

Në pikën 3, fjalët “Policinë e Ndërtimit” zëvendësohen me fjalët “inspektoratin ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut”.

Neni 10

Neni 14 shfuqizohet.

Neni 11

Neni 15 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 15
Regjistrimi i pasurisë në ZRPP

Për ndërtimet e legalizuara, ALUIZNI përgatit dokumentacionin për regjistrim në regjistrat e pronave të paluajtshme pranë ZRPP-së, në përputhje me ligjin nr.7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” të ndryshuar”.

Neni 12

Pas nenit 15 shtohet neni 15/1 me këtë përmbajtje:

“Neni 15/1
Kompensimi i ish-pronarëve

1. Për rastet e parashikuara në shkronjën “d” të nenit 10, Këshilli i Ministrave merr vendim për shpërblimin e pronarëve dhe për sipërfaqet takuese, brenda 30 ditëve nga afati i dorëzimit të listës.

2. Zyrat rajonale të Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave kompensojnë subjektet brenda 3 muajve, në përputhje me vendimin e Këshillit të Ministrave për shpërblimin e pronarëve.

3. Për efekt të përlllogaritjes së sipërfaqes së parcelës ndërtimore, të zënë nga ndërtimi informal, që kompensohet, agjencia e kthimit dhe kompensimit të pronave në qark e trajton atë si truall, në përputhje me metodikën për vlerësimin e pronës së paluajtshme, që kompensohet dhe asaj që do të shërbejë për kompensim, sipas ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar.”.

Neni 13

Në nenin 16 pika 1, fjalët “në zyrën e urbanistikës” zëvendësohen me fjalët “në drejtorinë rajonale të ALUIZNI-t”.

Neni 14

Në nenin 17 bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

1. Përpara pikës 1 shtohet një paragraf me këtë përmbajtje:

“ALUIZNI, me vendim të Këshillit të Ministrave, ngarkohet të kryejë procedurat për kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore të objekteve informale nga shteti te poseduesi i ndërtimit pa leje.”.

2. Në pikën 1 fjalët “nga shteti te vetëdeklaruesi” shfuqizohen.

3. Në nenin 17, pika 3 riformulohet si më poshtë:

“3. ALUIZNI përcakton destinacionin e objektit, sipas verifikimit në terren.”.

Neni 15

Në nenin 23, fjalët “sipas pikës 2 të nenit 16 të ligjit nr. 8982, datë 12.12.2002 “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar”, zëvendësohen me fjalët “sipas pikës 2 të nenit 27 të ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006 “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar”.

Neni 16

Në nenin 27 bëhen këto ndryshime:

1. Fjalja e parë ndryshohet si më poshtë:
“Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e ndërtimit informal përfshin:”.
2. Në shkronjën “a”, fjalët “të lëshuar nga njësia e qeverisjes vendore” zëvendësohen me fjalët “të përgatitur nga ALUIZNI”.
3. Në fund të shkronjës “d” shtohen fjalët “dhe/ose çdo akt tjetër ligjor për fitimin e pronësisë.”.
4. Në shkronjën “dh”, fjalët “cilësive të punimeve të objektit” zëvendësohen me fjalët “faktorëve, që ndikojnë në qëndrueshmërinë e objektit”.
5. Në fjalinë e fundit, fjalët “pranë njësisë së qeverisjes vendore, ku ndodhet objekti pa leje” shfuqizohen.

Neni 17

Neni 28 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 28

Dhënia e lejes së legalizimit

ALUIZNI, me plotësimin e të gjithë dokumentacionit të përcaktuar në nenin 27 të këtij ligji, pajis subjektin me lejen e legalizimit. I njëjti rregull zbatohet edhe për objektet me leje, me shtesa informale në objekt, ku leja e legalizimit është e barasvlefshme me lejen e shfrytëzimit, të përcaktuar sipas ligjit nr.8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar. Kriteret dhe procedurat e legalizimit të ndërtimeve informale/objekteve me leje, me shtesa informale në objekt, si dhe formulari i lejes së legalizimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.”.

Neni 18

Neni 29 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 29

Dokumentacioni për regjistrimin e objektit në ZRPP

Leja e legalizimit, e shoqëruar nga dokumentacioni teknik dhe kartela e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme të legalizuar paraqiten nga ALUIZNI në ZRPP për regjistrimin fillestar të objektit në regjistrat e pasurive të paluajtshme, në përputhje me ligjin nr.7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar.”.

Neni 19

Neni 31 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 31

Urbanizimi i zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara

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 KRRT-ve apo KRRTRSH-së, për miratim, kufirin e zonës/vendbanimit/bllokbanimit me ndërtime të

legalizuara.

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

c) KRRT-ja e këshillit të qarkut miraton studimin urbanistik për bllokbanimet me ndërtime të legalizuara për qarkun respektiv. Bashkia/komuna vepron për të gjitha territoret brenda vijave të verdha.

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

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 KRRTSH-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 20

Në nenin 32 bëhen ndryshimet si më poshtë:

1. Në pikën 1 bëhen këto ndryshime:

a) shkronja “a” riformulohet si më poshtë:

“a) 20 për qind e të ardhurave në buxhetin e njësisë së qeverisjes vendore për investime vendore, në infrastrukturë e shërbime, për zonën/bllokun me ndërtime të legalizuara dhe për sistemin me banesë të familjeve të pastreha, sipas nenit 35 të këtij ligji;”.

b) Në shkronjën “b”, fjalët “Komitetin Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave” zëvendësohen me fjalët “Agjencinë e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave”.

2. Në pikën 3 bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

a) Pas fjalëve “procesin e vetëdeklarimit dhe të legalizimit” shtohen fjalët “arkëtohen nga ALUIZNI dhe destinohen”.

b) Fjalët “organet, që kryejnë shërbimin” shfuqizohen.

c) Fjalët “dhe financimin e studimeve urbanistike të territorit me ndërtime pa leje” shfuqizohen.

Neni 21

Neni 33 riformulohet si më poshtë:

“Neni 33

Dispozitë detyruese

Mosdeklarimi brenda afatit kohor, si dhe mosparaqitja nga subjekti vetëdeklarues i dokumentacionit të plotë ligjor, sjell përjashtimin nga procesi i legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve informale dhe prishjen e objektit pa leje, në përputhje me ligjin nr. 9780, datë 16.7.2007 “Për inspektimin e ndërtimit”.

Neni 22

Neni 35 riformulohet si më poshtë:

“Neni 35

Trajtimi i rasteve të veçanta brenda vijës së verdhë për efekt të planit rregullues

Për ndërtimet pa leje, të parashikuara në pikën 4 të nenit 2 të këtij ligji:

1. Familja që disponon ndërtimin pa leje në këtë territor, do të përfshihet në kategorinë e familjeve të pastreha.

2. Statusi i parcelës ndërtimore nuk ndryshon, e drejta e zhvillimit të saj i përket pronarit të ligjshëm dhe objekti pa leje shfrytëzohet nga familja që e disponon atë, deri në momentin e sistemimit me banesë.

3. Procedura dhe mënyra e sistemimit me banesë të familjeve të pastreha, sipas këtij ligji, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

4. Inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut ndërhyr për prishjen e objektit me njoftimin nga ALUIZNI, kur disponuesi i ndërtimit pa leje është sistemuar me banesë.”.

Neni 23

Neni 36 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 36

Legalizimi i objekteve me shtesa

Ky ligj i shtrin efektet edhe për legalizimin e objekteve, me leje ndërtimi nga KRRT-të apo KRRTRSH-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 KRRT-së së njësisë së qeverisjes vendore ose të KRRTRSH-së, të cilat kanë ndryshime në funksionin e hapësirave.”.

Neni 24

Në nenin 37 bëhen ndryshimi dhe shtesa si më poshtë:

1. Në paragrafin e parë fjalët “gjatë vetëdeklarimit” shfuqizohen.

2. Në fund të nenit shtohet një paragraf me këtë përmbajtje:

“Për objektet e përcaktuara në nenin 36 të ligjit, zyra e urbanistikës së njësisë së qeverisjes vendore përcjell 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 25

Pas nenit 38 shtohet neni 38/1 me këtë përmbajtje:

“Neni 38/1

Legalizimi i ndërtimeve pa leje në territoret

me përparësi zhvillimin e turizmit

Legalizimi i ndërtimeve informale në zonat me përparësi zhvillimin e turizmit do të kryhet pas përcaktimit të vijës kufizuese të këtyre zonave. Ngarkohet Këshilli i Ministrave që, brenda 3 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të ligjit.”.

Neni 26

Në nenin 41 bëhen ndryshimet dhe shtesa si më poshtë:

1. Fjalët “njësia e urbanistikës” zëvendësohen me fjalët “ALUIZNI”.
2. Pas fjalës “e paraqitura” shtohen fjalët “pranë njësisë së qeverisjes vendore”.
3. Fjalë e dytë shfuqizohet.

Neni 27

Në nenin 43 shtohet pika 3 me këtë përmbajtje:

“3. Për rastet e parashikuara në pikën 1 të këtij neni, kur procesi i vetëdeklarimit është kryer nga blerësit e ndërtimit me shtesë, legalizimi i ndërtimit informal kryhet në favor të këtyre të fundit. Për subjektin/shoqëritë ndërtuese (dhe/ose investitorin) do të ndiqen procedurat për pagesën e penaliteteve.”.

Neni 28

Në nenin 45 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

1. Në pikën 1, fjalët “sipas ligjit nr. 8408, datë 25.9.1998 “Për Policinë e Ndërtimit”” zëvendësohen me fjalët “sipas ligjit nr. 9780, datë 16.7.2007 “Për inspektimin e ndërtimit””.
2. Pika 5 ndryshohet si më poshtë:
“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 29

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