

LIGJ
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**

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 dhe shtesa:

Neni 1

Në nenin 1, pika 2 ndryshohet si më poshtë:

“2. Kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore, ku është ngritur ndërtimi pa leje, sipas përcaktimeve të këtij ligji.”.

Neni 2

Neni 2 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 2
Fusha e zbatimit

1. Ky ligj zbatohet për objektet e ndërtuara pa leje deri më 15.1.2009, me funksione banimi, 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. Fusha e zbatimit të këtij ligji shtrihet edhe për ndërtimet pa leje, të ngritura pas datës së përcaktuar në pikën 1 të këtij neni, deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, me kushtin që ato të jenë të ngritura në truall në pronësi të personit posedues të ndërtimit pa leje, si dhe procedura e legalizimit të mos kërkojë kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin.

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, 2 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

Në nenin 3, shkronja “a” ndryshohet si më poshtë:

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-kulturor, 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 tejkalimet 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.”.

Neni 4

Neni 15 shfuqizohet.

Neni 5

Neni 15/1 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 15/1

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

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 njërive 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 6

Neni 17 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 17

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

1. Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objektit pa leje bëhet sipas dispozitave të Kodit Civil. Sipërfaqja e parcelës, për të cilën miratohet kalimi i së drejtës së pronësisë, nuk mund të jetë më e madhe se trefishi i sipërfaqes së bazës së ndërtimit dhe për ndërtimet pa leje me funksion banimi jo më shumë se 500 m². Sipërfaqet mbi masat e përcaktuara në këtë pikë, të cilat, për shkak të përmasave ose konfiguracionit nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim, i shiten poseduesit të ndërtimit pa leje sipas vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, vetëm nëse ka shprehur më parë vullnetin, nëpërmjet një kërkesë me shkrim.

Këshilli i Ministrave miraton listën e poseduesve të objekteve pa leje dhe sipërfaqet e parcelave ndërtimore, për të cilat ngarkon ALUIZNI-n të lidhë kontratën e kalimit të së drejtës së pronësisë.

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 7

Nenet 17/1,18,19, 20, 21 dhe 22 shfuqizohen.

Neni 8

Neni 23 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 23

Taksa e ndikimit në infrastrukturë

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 9

Neni 25 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 25

Rastet kur subjekti posedon më shumë se një ndërtim pa leje

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 10

Në nenin 27 bëhen këto ndryshime:

1. Në shkronjën “a” fjalët “të lëshuar nga njësia e qeverisjes vendore” shfuqizohen.

2. Në fund të shkronjës “d” shtohet fjalia me këtë përmbajtje:

“Për të gjitha shtesat e realizuara në objektet e ndërtuara me leje para vitit 1993, vërtetimin ose certifikatën e pronësisë për objektin e ndërtuar me leje, apartamentin ose njësinë e shërbimit;”.

3. Shkronja “e” ndryshohet si më poshtë:

“e) akt-ekspertizë nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit, për ndërtimet me lartësi mbi 4 kate;”.

4. Shkronja “f” shfuqizohet.

5. Paragrafi i fundit ndryshohet si më poshtë:

“Poseduesi i ndërtimit pa leje, për dokumentacionin e mësipërm, paguan tarifën e shërbimit. Përgjashtim nga ky rregull bëhet vetëm për ndërtimet me funksion banimi, për të cilat vlera e tarifës së shërbimit përballohet nga Buxheti i Shtetit.”.

Neni 11

Në nenin 28 fjalët “paraqitja e kërkesës” zëvendësohen me fjalët “përfundimi i procedurave administrative”.

Neni 12

Neni 29 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 29

Dokumentacioni për regjistrimin e objektit në ZRPP

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 13

Në nenin 30 bëhen ndryshimi dhe shtesa e mëposhtme:

1. Pika 2/1 ndryshohet si më poshtë:

“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.”.

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

“Rregullat e hollësishme, kufizimet dhe procedurat që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.”.

Neni 14

Neni 32 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 32

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

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 15

Neni 33 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 33

Dispozitë detyruese

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

Neni 16

Në nenin 34, emërtimi “Komiteti Shtetëror i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave” zëvendësohet me emërtimin “Institucioni shtetëror përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronës”.

Neni 17

Neni 35 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 35

Trajtim i veçantë

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.”.

Neni 18

Pas nenit 36 shtohet neni 36/1 me këtë përmbajtje:

“Neni 36/1

Rregullim i veçantë për shtesat anësore dhe/ose shtesa kati dhe plotësimi i bazës së të dhënave

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 19

Neni 38/1 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 38/1

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

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 20

Neni 39 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 39

Përjashtimi nga legalizimi

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 21

Neni 41 shfuqizohet.

Neni 22

Neni 43 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 43

Penalitetet për legalizimin e shtesave të subjektit ndërtues

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 23

Pas nenit 43 shtohet neni 43/1 me këtë përmbajtje:

Neni 43/1

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.”.

Neni 24

Neni 45/1 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 45/1

Dispozita kalimtare

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.”.

Neni 25

Ngarkohet Këshilli i Ministrave që, brenda tre muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të nxjerrë aktet nënligjore në përputhje me nenet 6, 13, 14, 20, 22, 23 dhe 24 të tij.

Neni 26

Kudo në ligj emërtimi “KRTRRSH” zëvendësohet me emërtimin “KKT”; fjalët “vijë e verdhë” zëvendësohen me fjalët “brenda territorit administrativ të njësive të qeverisjes vendore”; dhe emërtimi “KRRT” zëvendësohet me fjalët “autoriteti vendor i planifikimit”.

Neni 27

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

**KRYETARI
Ilir Meta**

Miruar në datën 15.5.2014