

UDHËZIM I PËRBASHKËT
Nr. 4695, datë 31.5.2016

**PËR PROCEDURAT E HOLLËSISHME TË REGJISTRIMIT DHE LËSHIMIT TË
CERTIFIKATËS SË PASURISË SË PALUAJTSHME TË LEGALIZUAR**

Në mbështetje të neneve 17 dhe 49, të ligjit nr. 33/2012, "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", neneve 4, 29 dhe 30, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, si dhe në zbatim të pikës 13, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015, "Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara", kryeregjistruesi dhe drejtori i përgjithshëm i ALUIZNI-t,

UDHËZOJNË:

KREU I

PROCEDURAT E REGJISTRIMIT TË PASURISË SË LEGALIZUAR

1. Drejtoritë e varësisë së ALUIZNI-t, paraqesin kërkesën (aplikimin) për regjistrim të lejes së legalizimit dhe për lëshim të certifikatës së pronësisë, në emër të përfituesit të lejes.

2. Aplikimi për regjistrim bëhet nga drejtoritë e ALUIZNI-t nëpërmjet formularit "Tip", që i bashkëlidhet këtij udhëzimi, pa pagesë "aplikim zero", në mënyrë elektronike, nëpërmjet sistemit dixhital (IPS). Në zbatim të kësaj pike, autori-zohet akses i drejtorive të ALUIZNI-t në këtë sistem, në përputhje me rregullat e sigurisë sipas legjislacionit në fuqi.

3. Aplikimi për regjistrim përmban emrin, mbiemrin, orientimin faktik të vendndodhjes, numrin e telefonit celular dhe ka të përcaktuar si datë aplikimi, atë të plotësimit të tij në sistemin dixhital (IPS).

4. Njëkohësisht, me aplikimin elektronik, drejtorja e ALUIZNI-t përcjell dokumentacionin e përcaktuar në pikën 10 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015, "Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së, dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara". Dokumentacionit sipas kësaj pike, i bashkëlidhet dhe një kopje e printuar e formularit "Tip" të aplikimit.

5. Aplikimi kryhet vetëm një herë dhe është i vlefshëm për zënien e afatit të kërkesës për regjistrim, në kuptim të nenit 38, të ligjit nr. 33/2012, datë 21.3.2012, "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme". Veprimet e mëtejshme për plotësimin e mangësive/pasaktësive të mundshme në dokumentacionin bashkëlidhur "kërkesës për regjistrim", kryhen nëpërmjet korrespondencës shkresore mes dy institucioneve.

6. Regjistruesi brenda 10 ditëve punë nga data e paraqitjes së kërkesës, është i detyruar të kryejë regjistrimin, pasi ka verifikuar nëse dokumentacioni i dorëzuar është i plotë dhe i saktë, mbështetur në përcaktimet e kreut II të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015.

7. Brenda 5 ditësh nga data e regjistrimit të lejes së legalizimit, ZVRPP-ja i kërkon ALUIZNI-t të njoftojë subjektin përfitues për të kryer pagesën e tarifave të shërbimit në llogarinë bankare të ZVRPP-së.

8. Regjistruesi, në rast se konstaton se ka mangësi në dokumentacionin që shoqëron lejen e legalizimit apo pasaktësi, që e detyrojnë të mos kryejë regjistrimin, njofton drejtorinë e ALUIZNI-t, për plotësimin e tyre brenda afatit të përcaktuar në pikën 6 të këtij udhëzimi.

9. Në rastet e parashikuara në pikën 8 të këtij udhëzimi, drejtorja e ALUIZNI-t kryen procedurat e nevojshme, plotëson dhe ridërgon dokumentacionin, brenda 10 ditëve pune nga data e administrimit të njoftimit me shkrim të regjistruesit.

10. Regjistruesi është i detyruar të kryejë regjistrimin, brenda 10 ditëve nga data e plotësimit dhe ridërgimit të dokumentacionit nga drejtorja e ALUIZNI-t, sipas pikës 9 të këtij udhëzimi.

11. Me konfirmimin e kryerjes nga subjekti të pagesës për tarifat e shërbimit, ZVRPP-ja dërgon në rrugë postare certifikatën përkatëse të pronësisë.

12. Regjistruesi vijon me regjistrimin e lejes së legalizimit të ngritur mbi truallin e një objekti që rezulton i shembur, mjafton që subjekti të depozitojë pranë ALUIZNI-t deklaratën note-riale të prishjes së objektit, shoqëruar me vërtetimin nga njësi administrative që ky objekt nuk ekziston më. Ky dokumentacion përcillet pranë ZVRPP-së së bashku me dokumentacionin e përcaktuar në pikën 10 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015.

KREU II

REGJISTRIMI I LEJEVE TË LEGALIZIMIT PA MARRËDHËNIE ME TRUALLIN

13. Regjistrimi i lejes së legalizimit të miratuar për objekte, të cilat nuk kanë të përcaktuara marrëdhëniet me parcelën ndërtimore (truallin), bëhet nga regjistruesi në një kartelë tjetër pasurie duke bërë dhe shënimet përkatëse, brenda afateve të përcaktuara, sipas rastit në pikat 6 dhe 10 të këtij udhëzimi. Regjistruesi është i detyruar të lëshojë certifikatë pronësie për objektin e legalizuar sipas radhës procedurale, të parashikuara në kreun I të këtij udhëzimi.

14. Për rastet e parashikuara në pikën 13 të këtij udhëzimi, regjistruesi është i detyruar të kryejë regjistrimin përfundimtar të parcelës ndërtimore brenda 5 ditëve pune nga përcjellja e ZQRPP-së të VKM-së, që miraton kalimin e të drejtës së pronësisë dhe kompensimin e prona-rëve.

KREU III

HIPOTEKA LIGJORE DHE KUFIZIMET

15. Për rastet e parashikuara në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar, dhe në aktet nënli-gjore, ALUIZNI në aplikimin për regjistrim të lejes së legalizimit, kërkon edhe regjistrimin e hipotekës ligjore mbi pasurinë e legalizuar, që në momentin e aplikimit *online* nëpërmjet sistemit IPS, sipas pikës 2 të këtij udhëzimi.

16. Për rastet e trajtuara në kreun II të këtij udhëzimi, krahas regjistrimit të lejes së legalizimit, kryhet gjithmonë edhe regjistrimi i hipotekës ligjore mbi ndërtimin e legalizuar.

17. Në momentin e regjistrimit të pronësisë mbi parcelën ndërtimore, sipas pikës 14 të këtij udhëzimi, ZRPP-ja është e detyruar të plotësojë shënimet për hipotekën ligjore mbi këtë parcelë (pasuri).

18. Me kërkesë zyrtare me shkrim të drejtorisë së ALUIZNI-t, regjistruesi vendos kufizimin mbi pasurinë e legalizuar, të subjektit debitor, sipas përcaktimeve të bëra në pikat 22, 23 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015.

19. Heqja e këtij kufizimi nga regjistruesi bëhet pas njoftimit zyrtar me shkrim nga ALUIZNI, mbi shlyerjen nga subjekti të detyrimit financiar.

20. Fshirja e hipotekës ligjore i njoftohet zyrtarisht me shkrim ZVRPP-së nga ALUIZNI, jo më vonë se 5 ditë pune nga dorëzimi i vërtetimit të pagesës së detyrimit financiar nga subjekti përfitues. Njoftimi shoqërohet nga kopje e vërtetimit të pagesës dhe kopje e formularit “Tip” të aplikimit.

21. Brenda 5 ditëve punë, nga data e njoftimit zyrtar me shkrim të drejtorisë së ALUIZNI-t, regjistruesi bën fshirjen e hipotekës ligjore.

KREU III

RREGULLA TË VEÇANTA

22. ZVRPP-ja përcakton nëse pasuria e legalizuar do të jetë individuale apo në bashkë-pronësi (I/B), nisur nga numri i personave përfitues të lejes së legalizimit.

23. Për ndërtimin e legalizuar në favor të dy ose më shumë subjekteve, në përputhje me nenin 30, pika 2, të ligjit nr. 9482/2006, të ndryshuar, regjistrimi i pjesëve takuese bëhet:

a) në pjesë të pandara, ideale, sipas numrit të përfituesve të lejes;

b) në pjesë takuese të ndara (fizike ose jo) sipas marrëveshjes së nënshkruar ndërmjet përfituesve dhe të përcjellë nga ALUIZNI.

24. ZVRPP-ja, për të përcaktuar nëse pasuria e legalizuar (apo pjesa takuese e saj) është familjare (F) bazohet në kopjen e certifikatës familjare të momentit të aplikimit për legalizim. Nëse përfituesi i lejes së legalizimit i nënshtrohet një regjimi pasuror martesor të veçantë, pjesë e dokumentacionit të përcjellë sipas pikës 2 të këtij udhëzimi, do të jetë edhe dokumenti zyrtar që provon regjimin martesor të veçantë. Në të kundërt, regjistrimi kryhet sipas regjimit të bashkësisë ligjore.

25. Nëse ZVRPP-ja, pas kërkesës për informacion mbi gjendjen juridike, i komunikon ALUIZNI-t se për bllokun kadastral duhet të realizohen procedurat e korrigjimit apo të përmi-rësim/përditësimit, vijimi i procedurave të legalizimit të objektit bëhet pas kalimit të afatit 60-ditor, të përcaktuar në pikën 2.4 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 332, datë 12.3.2008, “Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme për ruajtjen dhe administrimin e informacionit harto-grafik, të përfutur nga fotografimi ajror, dixhital i territorit të Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar.

26. Kur ALUIZNI, përpara hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015, ka përcjellë dokumentacionin për regjistrim në përputhje me nenin 49 të ligjit nr. 33/2012, por procedurat e regjistrimit nuk janë zbatuar ende, do të veprohet si më poshtë:

a) Nëse poseduesi i ndërtimit të legalizuar e ka të rregulluar marrëdhënien e pronësisë me parcelën ndërtimore (ndërtimi është në truall-pronë e tij ose është miratuar VKM “Për kompensimin e pronarëve”), ALUIZNI njofton ZVRPP-në për kryerjen e procedurave të regjistrimit, të cilat duhet të përmbyllen brenda 10 ditëve nga paraqitja e këtij njoftimi;

b) Kur marrëdhënia e pronësisë me truallin nuk është rregulluar ende, ZVRPP-ja detyrohet të kryejë regjistrimin e pasurisë së legalizuar, menjëherë pas miratimit të VKM-së “Për kompensimin e pronarëve”, duke ndjekur rregullin e përcaktuar në pikën 13 të këtij udhëzimi.

Regjistrimi sipas kësaj pike kryhet duke ndjekur përcaktimet procedurale të pikave 7 deri në 12 të këtij udhëzimi.

27. Kërkesat për regjistrim, të paraqitura nga ALUIZNI, pas datës 11 janar 2016 (momenti i hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095/2015, por përpara hyrjes në fuqi të këtij udhëzimi, konsiderohen të mirëqena. Në rast se nga regjistruesit nuk janë kryer procedurat e regjistrimit, ato vijnë menjëherë.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEREGJISTRUESI

Ilirjan Muho

DREJTOR I PËRGJITHSHËM

Artan Lame

