

UDHËZIM
Nr. 1, datë 17.7.2024

**PËR MIRATIMIN E MODELIT DHE PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË
MBAJTJES SË REGJISTRIT TË LEJES SË NDËRTIMIT, SI DHE TË
PROCEDURAVE TË REGJISTRIMIT TË KONTRATËS SË
SIPËRMARRJES/POROSISË DHE TË PREMTIMSHITJES**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 48, pika 3, e 50, pika 7, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

UDHËZON:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky udhëzim ka për objekt përcaktimin e:

a) modelit dhe të rregullave të mbajtjes së regjistrit të lejes së ndërtimit;
b) rregullave të regjistrimit të kontratave të sipërmarrjes/porosisë dhe të premtimshitjes të lidhura ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit, me pronarin e truallit dhe blerësin/porositësin.

2. Në këtë udhëzim, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

a) **“Karabina”**, objekti sipas përkufizimit të bërë në pikën 7, të nenit 3, të ligjit nr. 8402, datë 10.9.1998, “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar;

b) **“Leje ndërtimi”**, akti administrativ i përkufizuar në pikën 16, të nenit 3, të ligjit nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar;

c) **“Ligj”**, ligji nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar;

ç) **“Regjistër i lejes së ndërtimit”**, regjistri i posaçëm publik, digjital dhe manual, ku regjistrohen të dhënat e lejeve të ndërtimit dhe kontrata e sipërmarrjes, porosisë apo premtimshitjes të lidhura ndërmjet investitorit me pronarin e truallit dhe me blerësin/porositësin.

II. MODELI DHE MËNYRA E MBAJTJES SË REGJISTRIT TË LEJES SË NDËRTIMIT

1. Modeli i regjistrit të lejes së ndërtimit është sipas aneksit nr. 1, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

2. Regjistri i lejes së ndërtimit plotësohet e administrohet në format digjital dhe, për këto të dhëna, ASHK-ja lëshon vërtetimin e regjistrimit të lejes së ndërtimit, pas paraqitjes së kërkesës nga subjekti i interesuar, në përputhje me përcaktimet e vendimit nr. 389, datë 13.5.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e listës dhe të tarifave të shërbimeve kadastrale”, të ndryshuar.

3. Nga ASHK-ja kryhen veprime me regjistrin e lejes së ndërtimit, deri në momentin që regjistrohet karabinaja sipas nenit 49, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, dhe që aktet noteriale të sipërmarrjes/porosisë/premtimshitjes transferohen nga regjistri i lejes së ndërtimit te regjistri i karabinasë.

4. Të dhënat e ruajtura në regjistrin e lejes së ndërtimit/zhvillimit aksesohen e përpunohen në përputhje me ligjin nr. 111/2018, “Për kadastrën”, legjislacionin për mbrojtjen e të dhënave personale dhe atë për të drejtën e informimit.

5. Kryetari i bashkisë ose Këshilli Kombëtar i Territorit, sipas rastit, në përputhje me përcaktimet e nenit 48, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, dhe me këtë udhëzim, përcjell, për regjistrim pranë ASHK-së, lejen e ndërtimit dhe dokumentacionin shoqërues. Autoriteti që lëshon lejen e ndërtimit e përcjell dokumentacionin e lejes së ndërtimit në format elektronik, si edhe nëpërmjet shërbimit postar.

6. ASHK-ja, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e përcjelljes nga kryetari i bashkisë ose Këshilli Kombëtar i Territorit, sipas rastit, regjistron në kartelën e pasurisë së paluajtshme “truall”, për të cilën është lëshuar leja e ndërtimit, të dhënat e lejes së ndërtimit, në seksionin B/1 “Të dhënat e regjistrimit paraprak”.

7. Regjistri i lejes së ndërtimit, për lejen përkatëse, plotësohet nga ASHK-ja vetëm pasi subjekti i interesuar të paraqesë kërkesën për shërbimin “Regjistrimi i lejes së ndërtimit”, në përputhje me procedurat dhe afatet e vendimit nr. 389, datë 13.5.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e listës dhe të tarifave të shërbimeve kadastrale”, të ndryshuar.

III. PROCEDURA E REGJISTRIMIT TË KONTRATËS SË SIPËRMARRJES, POROSISË DHE PREMTIMSHITJES

1. Në regjistrin e lejes së ndërtimit regjistrohen dhe aktet noteriale të sipërmarrjes, të porosisë dhe të premtimshitjes, të lidhura ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit, pronarit të truallit dhe blerësit/porositësit të njësisë individuale, në përputhje me rregullat e parashikuara në nenin 50, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, dhe në këtë udhëzim.

2. Regjistrimi i akteve noteriale, të përcaktuara në pikën 1, të këtij kreu, bëhet pas paraqitjes së kërkesës së subjektit të interesuar për shërbimin kadastral me numër 35, sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet vendimit nr. 389, datë 13.5.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e listës dhe të tarifave të shërbimeve kadastrale”, të ndryshuar.

3. Regjistrimi sipas pikave 1 e 2, të këtij kreu, qoftë në regjistrin kadastral apo atë të lejes së ndërtimit, kryhet nga ASHK-ja pasi verifikohen kushtet e mëposhtme:

- a) elementet formale të aktit noterial janë në përputhje me legjislacionin për noterinë;
- b) akti noterial ndërmjet zhvilluesit dhe pronarit të tokës përmban të dhëna të plota (numër pasurie, zonë kadastrale, sipërfaqe, kufij, pozicion gjeografik) për evidentimin e pasurisë, të cilat përputhen me të dhënat e pasqyruara në regjistrin kadastral;
- c) të dhënat në përmbajtje të aktit për njësitë janë të individualizuara sipas planimetrive, të miratuara me lejen e ndërtimit;

- ç) nëse ka akte noteriale të regjistruara më parë për zhvillimin e pronës në regjistrin kadastral;
- d) nëse ka akte noteriale, kontrata sipërmarrjeje/porosie/premtimshitjeje të regjistruara më parë, të lidhura ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe një subjekti tjetër në regjistrin e lejes së ndërtimit.

4. Për aktet noteriale të lidhura ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit, dhe pronarit të truallit, që synojnë në të ardhmen zhvillimin e pronës dhe kalimin e pronësisë mbi ndërtimin, verifikohet edhe ekzistenca në akt e kushtit apo e afatit për realizimin e së drejtës së zhvillimit.

5. Kur rezulton se plotësohen kushtet e parashikuara në pikat 3 e 4, të këtij kreu, ASHK-ja vepron, si më poshtë vijon:

a) regjistron aktin noterial të lidhur ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe pronarit të truallit, në seksionin “D”, të kartelës kadastrale, të pasurisë “truall”;

b) pas regjistrimit të lejes së ndërtimit për këtë pasuri “truall”, ASHK-ja pasqyron kryesisht të dhënat e aktit noterial të lidhur ndërmjet zhvilluesit dhe pronarit të tokës, edhe në regjistrin e lejes së ndërtimit. Nëse palët kanë lidhur një akt të ri noterial, të ndryshëm nga ai i regjistruar sipas shkronjës “a”, të kësaj pike, subjekti duhet të paraqesë kërkesën sipas pikës 2, të këtij kreu, për regjistrimin e tij;

c) regjistron në regjistrin e lejes së ndërtimit, te të dhënat e akteve juridike paraprake, aktin noterial të sipërmarrjes/porosisë/premtimshitjes të lidhur ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe blerësit/porositësit të njësisë individuale.

6. Kur gjatë shqyrtimit të kërkesës për regjistrim rezulton se aktet noteriale të lidhura ndërmjet pronarit të truallit dhe zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit, apo blerësve/porositësve kanë të meta në elementet e kërkuara, sipas pikës 3, të këtij kreu, ato i njoftohen kërkuarës, duke i lënë 30 (tridhjetë) ditë afat për plotësimin e tyre. Njoftimi për plotësimin e të metave është sipas formularit të miratuar me vendimin nr. 782, datë 7.10.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të të dhënave në përmbajtje të hartës kadastrale”, të ndryshuar. Nëse pas kalimit të afatit këto të meta nuk plotësohen, nga ASHK-ja refuzohet regjistrimi i aktit, sipas parashikimeve të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

7. Kur akti noterial i regjistruar në regjistrin kadastral, lidhur ndërmjet zhvilluesit, në cilësinë e investitorit, dhe pronarit të truallit, ka si kusht për zhvillimin miratimin e lejes së ndërtimit brenda një afati të caktuar dhe ky kusht nuk është realizuar, ASHK-ja bën ndryshimet në seksionin D, të kartelës së pasurisë së paluajtshme “truall” lidhur me aktin noterial të regjistruar. Këto ndryshime bëhen me kërkesë noteriale të njëres nga palët, pasi kjo e fundit të depozitojë dokumentacionin që provon mospërbushjen e kushtit, brenda afatit të përcaktuar në aktin noterial. Këtu bën përjashtim rasti kur palët në aktin noterial kanë vendosur që, për mosmarrëveshjet lidhur me kushtin, do t'i drejtohen gjykatës.

8. ASHK-ja, në momentin kur kryhet regjistrimi përfundimtar i ndërtimit të ri, sipas nenit 51, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, pasqyron:

a) kontratën e sipërmarrjes/porosisë të lidhur ndërmjet zhvilluesit, me cilësinë e investitorit, dhe pronarit të tokës, në seksionin D të kartelës së pasurisë të paluajtshme të regjistruara në pronësi të investitorit. Pas realizimit të kontratës së shkëmbimit ndërmjet palëve bëhet regjistrimi në regjistrin kadastral, në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”;

b) kontratën e sipërmarrjes/porosisë dhe premtimshitjes të lidhur ndërmjet zhvilluesit, me cilësinë e investitorit, dhe blerësve/porositësve të njësive individuale, në seksionin D, të kartelës së pasurisë të paluajtshme të regjistruara në pronësi të investitorit. Pas realizimit të kontratës së shitjes ndërmjet investitorit dhe blerësit/porositësit të njësive individuale bëhet regjistrimi në regjistrin kadastral, në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

IV. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

1. Kur në regjistrin kadastral, në kartelën e pasurisë “truall”, rezultojnë të regjistruara përpara hyrjes në fuqi të këtij udhëzimi akte noteriale ndërmjet pronarit të truallit dhe zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit, në të cilët nuk është individualizuar pasuria që do të përfitojë pronari i truallit, ASHK-ja në momentin e paraqitjes për regjistrim në regjistrin e lejes të kontratave të sipërmarrjes/porosisë apo premtimshitjes ndërmjet investitorit me pronarin e truallit apo me të tretë, verifikon nëse të dhënat mbi njësitë në këto akte janë të individualizuara sipas planimetrive, që i bashkëlidhen lejes së ndërtimit. Në rast mospërbushjeje të këtij detyrimi, regjistrimi i tyre refuzohet.

2. Lejet e ndërtimit të regjistruara në regjistrat manualë përpara hyrjes në fuqi të këtij udhëzimi, për të cilat nuk është vijuar me regjistrimin e karabinasë apo regjistrimin përfundimtar të ndërtimit të ri, pasqyrohen edhe në regjistrin digjital të lejes së ndërtimit, të krijuar sipas këtij udhëzimi.

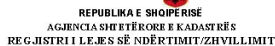
3. Aktet noteriale, kontratë sipërmarrjeje/porosie/premtimshitjeje të lidhura ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit, dhe të blerësve/porositësve, regjistrohen pas regjistrimit të lejes së ndërtimit në regjistrin e lejes.

4. Udhëzimi nr. 1, datë 13.4.2016, i Këshillit të Ministrave, “Për caktimin e kritereve e të procedurave për regjistrimin e lejes së ndërtimit dhe akteve noteriale të lidhura për zhvillimin, në cilësinë e investitorit, e të pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar”, shfuqizohet.

5. Ngarkohet Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Belinda Balluku

[illegible]

VEPRIME NË REGJISTËR		
VEPRIME NË REGJISTËR KRYER NGA SPECIALIST I	VEPRIMI MË NR REGJISTRIMI	DATE
VEPRIME NË REGJISTËR KRYER NGA SPECIALIST I	VEPRIMI MË NR REGJISTRIMI	DATE
VEPRIME NË REGJISTËR KRYER NGA SPECIALIST I	VEPRIMI MË NR REGJISTRIMI	DATE