

UDHËZIM
Nr. 2, datë 30.12.2025

PËR DISA SHTESA NË UDHËZIMIN NR. 1, DATË 17.7.2024, TË KËSHILLIT TË
MINISTRAVE, “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, dhe 50, pika 7, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

UDHËZON:

I. Pas kreut III, të udhëzimit nr. 1, datë 17.7.2024, të Këshillit të Ministrave, “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”, shtohet kreu III/1, me këtë përmbajtje:

“KREU III/1
REGJISTRIMI I PUNIMEVE NË FAZËN E KARABINASË DHE PROCEDURAT E
REGJISTRIMIT TË KONTRATËS SË SIPËRMARRJES, POROSISË DHE TË
PREMTIMSHITJES NË REGJISTRIN E KARABINASË

1. Autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit përcjell, për regjistrim, në drejtorinë vendore të ASHK-së, kërkesën për regjistrimin e përkohshëm të karabinasë në fazën e përfundimit të saj dhe dokumentacionin shoqërues, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e lëshimit të aktit të konfirmimit për përfundimin e të gjithë objektit të karabinasë. Autoriteti që lëshon aktin e përcjell dokumentacionin në drejtorinë vendore të ASHK-së në format elektronik dhe në kopje shkresore nëpërmjet shërbimit postar.

2. Drejtoria vendore e ASHK-së, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e përcjelljes nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit, pasqyron në kartelën e pasurisë së paluajtshme “truall”, për të cilën është lëshuar leja e ndërtimit, të dhënat e aktit të karabinasë në seksionin B/1, “Të dhënat e regjistrimit paraprak”.

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

4. Regjistrimi i karabinasë plotësohet e administrohet në format digjital sipas aneksit nr. 1/1, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi. ASHK-ja lëshon vërtetimin e regjistrimit të karabinasë, sipas modelit të akteve kadastrale të miratuar me vendimin nr. 782, datë 7.10.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të dhënave në përmbajtje të hartës kadastrale”, i ndryshuar pas paraqitjes së kërkesës nga subjekti i interesuar, në përputhje me parashikimet e vendimit nr. 389, datë 13.5.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e listës dhe tarifave të shërbimeve kadastrale”, të ndryshuar.

5. Të dhënat e ruajtura në regjistrin e karabinasë 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.

6. Në regjistrin e karabinasë, drejtoria vendore e ASHK-së pasqyron lidhjen e karabinasë me truallin, duke iu referuar të dhënave të kartelës/regjistrit të truallit përkatës, dhe lidhjen me regjistrin e lejes së ndërtimit/zhvillimit. Ky regjistrim ka karakter të përkohshëm deri në

përfundim të ndërtimit të objektit, i cili është i vlefshëm për efekt të kreditimit të zhvilluesit ose të regjistrimit të kontratave paraprake të sipërmarrjes/porosisë/premtimshitjes.

7. Autoriteti shtetëror, përgjegjës sipas ligjit për planifikimin e zhvillimin e territorit, për kryerjen e regjistrimit të karabinasë, përcjell në drejtorinë vendore të ASHK-së dokumentacionin e mëposhtëm:

a) Aktin e kontrollit të përfundimit të punimeve të karabinasë, në përputhje me projektin dhe kushtet urbanistike, të miratuara në lejen e ndërtimit;

b) Aktin për konfirmimin e aktkontrollit të përfundimit të karabinasë;

c) Certifikatën e përdorimit të karabinasë;

ç) Lejen e ndërtimit;

d) Planin e vendosjes së objektit;

dh) Deklaratat noteriale të përgjegjësive për kontrollin dhe përfundimin e karabinasë të plotësuar nga subjekti fizik/juridik, që i ka hartuar sipas fazave të grafikut të punimeve.

8. Me regjistrimin e karabinasë, drejtoria vendore e ASHK-së kryen regjistrimin e akteve noteriale të sipërmarrjes/porosisë/premtimshitjes, të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit/zhvillimit, sipas kreut III, të këtij udhëzimi, pa qenë nevoja të paraqitet kërkesë nga subjektet e interesuara, duke bërë njëkohësisht transferimin e akteve noteriale të sipërmarrjes/porosisë/premtimshitjes, të regjistruara nga regjistri i lejes së ndërtimit, në regjistrin e karabinasë.

9. Me kryerjen e regjistrimit të karabinasë dhe transferimin e akteve noteriale të sipërmarrjes/porosisë/premtimshitjes, të lidhura para noterit e të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit/zhvillimit, drejtoria vendore e ASHK-së mbyll regjistrin e lejes së ndërtimit/zhvillimit dhe mbi të nuk mund të kryhet asnjë veprim tjetër, duke bërë shënimet përkatëse në regjistrin e karabinasë.

10. Pas regjistrimit të karabinasë, drejtoria vendore e ASHK-së, në këtë regjistër, kryen edhe regjistrimin e akteve noteriale të sipërmarrjes/porosisë/premtimshitjes, të lidhura para noterit, të cilat nuk janë regjistruar më parë në regjistrin e lejes së ndërtimit/zhvillimit.

11. Regjistrimi i akteve noteriale të përcaktuara në pikën 10 të këtij kreu bëhet pas paraqitjes së kërkesës së subjektit të interesuar, në përputhje me parashikimet e vendimit nr. 389, datë 13.5.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e listës dhe të tarifave të shërbimeve kadastrale”, të ndryshuar.

12. Për regjistrimin e akteve noteriale të sipërmarrjes/porosisë/premtimshitjes, të cilat nuk janë të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit/zhvillimit, por paraqiten për regjistrim për herë të parë, pas regjistrimit të karabinasë, drejtoria vendore e ASHK-së verifikon kushtet e mëposhtme:

a) Nëse elementet formale të aktit noterial janë në përputhje me legjislacionin për noterinë;

b) Nëse në aktin noterial të sipërmarrjes/porosisë/premtimshitjes, të dhënat për njësinë ndërtimore (apartament ose njësi shërbimi) janë të plota dhe të individualizuara sipas planimetrive, që i bashkëlidhen lejes së ndërtimit;

c) Nëse ka akte noteriale të sipërmarrjes/porosisë/premtimshitjes të regjistruara më parë, të lidhura ndërmjet zhvilluesit/investitorit të pronës dhe një subjekti tjetër për njësinë e individualizuar të paraqitur për regjistrim.

13. Kur rezulton se plotësohen kushtet e parashikuara në pikën 12 të këtij kreu, ASHK-ja vepron, si më poshtë vijon:

a) Regjistrin në regjistrin e karabinasë aktin noterial të sipërmarrjes/porosisë/premtimshitjes të lidhur ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe pronarit të tokës dhe blerësit/porositësit të njësisë individuale;

b) Pajis subjektin e interesuar me vërtetimin e regjistrimit të njësisë nga regjistri i karabinasë, sipas modelit të miratuar me vendimin nr. 782, datë 7.10.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të dhënave në përmbajtje të hartës kadastrale”.

14. Në rastet kur akti nuk plotëson kushtet e pikës 12 të këtij kreu, drejtoria vendore e ASHK-së vepron, si më poshtë vijon:

a) Njofton subjektin e interesuar me kërkesën për plotësim dokumentacioni, në përputhje me parashikimet e pikës 26, të vendimit nr. 782, datë 7.10.2020, “Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të dhënave në përmbajtje të hartës kadastrale”, të ndryshuar, në rastet kur nuk plotësohen kushtet e shkronjave “a” dhe “b”, të pikës 12, të këtij kreu;

b) Njofton subjektin e interesuar, në përputhje me parashikimet e shkronjës “dh”, të pikës 1, të kreut V, të vendimit nr. 639, datë 16.10.2024, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e elementeve të akteve noteriale, vendimeve gjyqësore apo akteve administrative, që kontrollohen për efekt regjistrimi”, në rastet kur nuk plotësohen kushtet e shkronjës “c”, të pikës 12, të këtij kreu.

15. Pas regjistrimit të karabinasë, drejtoria vendore e ASHK-së lëshon dokumente të përkohshme për njësitë e individualizuara të objektit, në favor të subjektit zhvillues/investitorit, pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, që përbëjnë strukturën e regjistruar si karabina. Kur lëshohen në favor të zhvilluesit të pronës për efekt të kreditimit e të garantimit të kredive të dhëna nga bankat apo subjekte të tjera kredituese, dokumentet e përkohshme janë të vlefshme vetëm për njësitë që nuk u kanë kaluar të tretëve, sipas kontratave përkatëse të porosisë/premtimshitjes.

16. Në rast të mosshlyerjes së debive nga ana e subjektit zhvillues/investitorit, kur, në përfundim të procedurave përmbartimore, karabinaja kalon në pronësi të një banke kreditore dhe në regjistrin e karabinasë nuk është regjistruar asnjë akt tjetër noterial sipërmarrjeje/porosie/premtimshitjeje, sipas nenit 50, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, drejtoria vendore e ASHK-së lëshon dokumente të përkohshme në favor të kryerjes së transaksioneve nga ana e bankës, e cila ka të drejtë të disponojë dhe të tjetërsojë, me të tretët, këtë pasuri, vetëm për ato njësi ndërtimore që janë të lira dhe nuk ka akte noteriale të regjistruara në favor të subjekteve të treta.

17. Regjistrimi i karabinasë dhe vërtetimet e përkohshme janë të vlefshme deri në regjistrimin përfundimtar të ndërtimit të ri, sipas nenit 51, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.”.

II. Ngarkohen Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe autoritetet përgjegjëse për zhvillimin e territorit për zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama



VEPRIME NË REGJISTËR

VEPRIME NE REGJISTËR KRYER NGA SPECIALISTI _____ VEPRIMI ME NR REGJISTRIMI _____ ,DATË _____

VEPRIME NE REGJISTËR KRYER NGA SPECIALISTI _____ VEPRIMI ME NR REGJISTRIMI _____ ,DATË _____

VEPRIME NË REGJISTËR

VEPRIME NE REGJISTËR KRYER NGA SPECIALISTI _____ VEPRIMI ME NR REGJISTRIMI _____, DATË _____

VEPRIME NE REGJISTËR KRYER NGA SPECIALISTI _____ VEPRIMI ME NR REGJISTRIMI _____, DATË _____

VEPRIME NE REGJISTËR KRYER NGA SPECIALISTI _____VEPRIMI ME NR REGJISTRIMI _____,DATE _____

VEPRIME NE REGJISTËR KRYER NGA SPECIALISTI _____VEPRIMI ME NR REGJISTRIMI _____,DATE _____