

UDHËZIM
Nr. 27, datë 23.9.2022

**PËR ZBATIMIN E VENDIMIT TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE NR. 589,
DATË 7.9.2022, “PËR RREGULLAT DHE PROCEDURAT PËR KONFISKIMIN
PËR INTERES PUBLIK TË OBJEKTEVE TË NDËRTUARA PA LEJE, PËR
QËLLIM FITIMI”**

Në mbështetje të nenit 102 të Kushtetutës dhe të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 589, datë 7.9.2022, “Për rregullat dhe procedurat për konfiskimin për interes publik të objekteve të ndërtuara pa leje, për qëllim fitimi”, ministri përgjegjës për administrimin e pronave shtetërore,

UDHËZON:

1. Në zbatim të pikës 1, të VKM-së nr. 589, datë 7.9.2022, “Për rregullat dhe procedurat për konfiskimin për interes publik të objekteve të ndërtuara pa leje, për qëllim fitimi”, të gjitha objektet e ndërtuara pa leje për qëllime fitimi dhe të konfiskuara për interes publik, administrohen nga ministria përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore.

2. Në zbatim të pikës 5, të VKM-së, çdo institucion ligj zbatues, i cili vepron në përputhje me legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, ka detyrim ligjor të hartojë aktin e konstatimit të paligjshmërisë në ndërtim dhe të njoftojë për ndërtimin pa leje ose tejkallim të lejes së ndërtimit subjektin zhvillues, për të lidhur kontratën premtim shitje me vlerën 1 euro për interes publik dhe ministrinë përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore.

3. Drejtoria e Administrimit të Pronës Shtetërore pranë kësaj ministrie, do të njoftojë zhvilluesin ose çdo subjekt të autorizuar prej tij, për mundësinë dhe afatin kohor që ai ka në dispozicion për të rregulluar pasojat e një parregullsie të mundshme në zbatimin e një leje ndërtimi, duke i ftuar të paraqiten vullnetarisht për të kaluar me akt noterial në favor të shtetit, me një kontratë premtim shitje/ me vlerë 1 euro, të drejtën e pronës, të sipërfaqes së ndërtuar pa leje ose në tejkallim të lejes së ndërtimit. Në rastet kur subjekti zhvillues kryen apo nuk kryen nënshkrimin e kontratës e premtim shitjes me vlerë 1 euro apo kontratën finale të shitjes, Inspektorati Kombëtar i Mbrojtjes së Territorit (referuar më poshtë “IKMT”) njoftohet nga ministria përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore.

4. Me nënshkrimin e aktit noterial sipas pikës 2, të VKM-së, i cili përbën shprehje interesi të subjektit për ndryshim të lejes së ndërtimit, ministria përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore, përcjell këtë akt për shqyrtim në Këshillin Kombëtar të Territorit (*referuar më poshtë KKT*) dhe kur pranohet kërkesa, KKT-ja vendos ndryshimin e lejes përkatëse të ndërtimit duke njohur të drejtën e ministrisë përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore, si bashkë përfituese e objektit të ri. Një kopje e vendimit i dërgohet zyrtarisht subjektit zhvillues dhe ministrisë përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore, me qëllim marrjen e masave për zbatimin e vendimit të konfiskimit. Këshilli Kombëtar i Territorit në vendim do të përcaktojë pjesën takuese të shtetit në përqindje (%-je), në raport me subjektin zhvillues.

5. Procedura dhe afatet e konfiskimit për interes publik, sipas pikës 6 deri në pikën 10 të VKM-së, do të miratohen me vendim të KKT-së dhe do t’u njoftohen institucioneve të përfshira në procedurën e konfiskimit.

6. Me njoftimin e vendimit të KKT-së për konfiskimin e sipërfaqes të ndërtuar pa leje ose në tejkallim të lejes së ndërtimit, Drejtoria e Administrimit të Pronës Shtetërore pranë ministrisë përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore, regjistron vendimin pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe nxjerr urdhrin për marrjen në dorëzim të objektit.

7. Ministri përgjegjës për administrimin e pronës shtetërore, nxjerr urdhrin për zbatimin e vendimit të konfiskimit, i cili përmban:

- autorizimin e Drejtorisë së Administrimit të Pronës Shtetërore për fillimin e procedurës të zbatimit të vendimit të konfiskimit të objektit;
- të dhënat identifikuese të objektit që konfiskohet;
- verifikimin e zbatimit të masave të parashikuara në pikat 2, 3, 4, të VKM-së;

- njoftimin e subjektit ndaj të cilit kryhet konfiskimi, brenda një afati 10-ditor për fillimin e procedurës së konfiskimit.

8. Për ndërtimet që do t'i nënshtrohen parashikimeve të pikës 2, të VKM-së, procedura që do të zbatohet nga Drejtoria e Administrimit të Pronës Shtetërore do të jetë si më poshtë:

- ministri përgjegjës për administrimin e pronës shtetërore, nxjerr urdhrin për vlerësimin e pronës dhe cakton ekspertin/ekspertët vlerësues të licencuar të pasurisë paluajtshme, të cilët do të hartojnë raportin e vlerësimit. Numri i ekspertëve do të përcaktohet nga volumi i ndërtimit të konfiskuar;

- vlerësimi i objektit bëhet në përputhje me vlerën reale të tregut. Ekspertët vlerësues mbajnë përgjegjësi për vlerësimin e kryer, për dokumentet e hartuara e të nënshkruara prej tyre (genplane, situacione, akt vlerësimi) dhe hartojnë raportin përfundimtar të vlerësimit, i cili përmban vlerën minimale të shitjes me ankand. Drejtoria e Administrimit të Pronës Shtetërore, shqyrton raportin e vlerësimit dhe ia paraqet ministrit për miratim;

- shpenzimet për ekspertët përballohen nga ministria përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore, nga të ardhurat e siguruar nga shitja e objektit. Kjo pagesë do të jetë 2 (dy) % e vlerës së objektit apo të grup-objekteve të vlerësuara, por jo më pak se 60.000 (gjashtëdhjetë mijë) lekë dhe jo më shumë se 300.000 (treqind mijë) lekë pa TVSH;

- afati për vlerësimin do të jetë jo më shumë se 10 (dhjetë) ditë nga dalja e urdhrit të ministrit;

- pas miratimit të raportit të vlerësimit, Drejtoria e Administrimit të Pronës Shtetërore njofton subjektin ndaj të cilit është kryer konfiskimi, për kryerjen e pagesës në llogarinë thesarit, të vlerës prej 10% të çmimit të blerjes, si formë për garancinë e nënshkrimit të kontratës së “Kalimi të drejtash dhe detyrimesh”. Kjo pagesë do të kryhet nga përfituesi, brenda një afati 10-ditor nga dita e njoftimit. Nëse subjekti nuk paraqitet për nënshkrimin e kontratës, vlera e garancisë së kontratës nuk do të kthehet.

9. Procedura e kalimit të të drejtave reale mbi pronën e konfiskuar, do të zhvillohet nëpërmjet ankandit publik në zbatim të ligjit nr. 9874, datë 14.2.2008, “Për ankandin publik”, i ndryshuar. Ndërmjet ministrisë përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore (transferuesi) dhe subjektit zhvillues (përfituesi), nënshkruhet kontrata “Kalimi të drejtash dhe detyrimesh”, e cila mundëson kalimin e të gjitha të drejtave dhe detyrimeve të cilat për shkak të ligjit, i gëzonte transferuesi në lidhje me pronën e transferuar.

10. Të ardhurat e krijuara nga shitja do të përdoren për shpronësim, trajtim të posaçëm apo kompensime, me qëllim realizimin e punëve publike. Me urdhër të ministrit përgjegjës për administrimin e pronës shtetërore, një pjesë e të ardhurave nga shitja kalojnë në llogarinë speciale të shpronësimeve pranë Bankës së Shqipërisë.

11. Vendimi i KKT-së për konfiskimin e sipërfaqes të ndërtuar pa leje ose në tejkalim të lejes së ndërtimit, përcillet nga Drejtoria e Administrimit të Pronës Shtetërore për regjistrim pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës. Certifikata e përdorimit, si për pjesën e objektit konform lejes, ashtu edhe për pjesën e konfiskuar me vendim të KKT-së, do të lëshohet në zbatim të legjislacionit për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit.

12. Institucionet e interesuara për të përdorur objektet e konfiskuara sipas pikës 2, të VKM-së (për qëllime strehimi social apo për interes publik), do të shprehin interesin e tyre pranë ministrisë përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore, për t'i përdorur për nevojat e tyre. Ky institucion kur e gjen në raport të drejtë me interesin publik, kryen transferimin e tyre me vendim të Këshillit të Ministrave.

13. Brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, ministria përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore, krijon dhe administron një regjistër të veçantë për regjistrimin dhe inventarizimin e objekteve të konfiskuara me çdo të dhënë të tyre.

Ky udhëzim hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

MINISTËR I FINANCËVE DHE EKONOMISË
Delina Ibrahimaj