

UDHËZIM
Nr.6, datë 26.11.2004

PËR ZBATIMIN E VENDIMIT TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE NR.544, DATË 12.8.2004
“PËR MIRATIMIN E PROCEDURËS DHE TË DOKUMENTIT TË LEGALIZIMIT TË
SHTESAVE NË NDËRTIME”

Në mbështetje të nenit 102 pika 4 të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë dhe në zbatim të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.544, datë 12.8.2004 “Për miratimin e procedurës dhe të dokumentit të legalizimit të shtesave në ndërtime”, Ministri i Rregullimit të Territorit dhe i Turizmit nxjerr këtë

UDHËZIM:

1. Në zbatim të pikës 1 të vendimit, njësia e urbanistikës e njësisë së qeverisjes vendore përkatëse pajis subjektin juridik me formularin A “Kërkesa teknike”, kur vërteton se:

1.1. është paraqitur kërkesa për legalizim shtese brenda afatit të përcaktuar në pikën 1 të nenit 6 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004 “Për legalizimin e shtesave në ndërtime”;

1.2. është depozituar procesverbali i përfundimit të karabinasë sipas përcaktimit të pikës 1 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

Në rastet e ndërtimeve të përfunduara, sipas përcaktimit të pikës 2 të nenit 5 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004, përfshihen edhe rastet kur vërtetohet se subjekti juridik ka depozituar kërkesën për leje shfrytëzimi brenda datës së hyrjes në fuqi të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

2. Në zbatim të pikës 2 të vendimit, “Subjekt juridik i interesuar” është subjekti ndërtues në emër të të cilit është dhënë leja e ndërtimit.

Subjekti juridik duhet të depozitojë brenda afatit të përcaktuar në pikën 2 të nenit 6 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004 këto dokumente:

2.1. Formularin A “Kërkesa teknike”. Ky formular duhet nënshkruar nga drejtuesi ligjor i subjektit dhe autorët e projektit, të cilët shprehen dakord me ndryshimet arkitektonike dhe konstruktive të objektit.

“Autorë të projektit të objektit”, në kuptim të kësaj pike, janë arkitekti dhe konstruktori.

2.2. Vendimin e KRRT-së për “Leje shesh ndërtimi” dhe “Leje ndërtimi”.

2.3. Projektin e plotë teknik të objektit. Projekti duhet të përfshijë të gjithë sipërfaqen e ndërtimit, ku shtesa tej lejes së miratuar të evidentohet qartë dhe dukshëm.

2.4. Të dhënat e studimit gjeologo-inxhinjierik, të rifreskuar nga autori i studimit të mëparshëm.

2.5. Studimin sizmiologjik, në rastet kur leja e ndërtimit është dhënë për objekte deri në 8 kate dhe shtesa ka kaluar këtë lartësi.

2.6. Raportin e vlerësimit për anën teknike dhe konstruktive të ndërtesës ose të karabinasë, të hartuar nga dy konstruktorë, ku të paktën njëri të mos jetë autor i projektit konstruktiv të këtij objekti.

“Konstruktori”, në kuptim të kësaj pike, duhet të jetë i licencuar për projektim dhe kolaudim.

2.6.1. Në raportin e vlerësimit për anën teknike dhe konstruktive të ndërtesës ose të karabinasë, konstruktorët shprehen edhe për zbatimin e funksioneve të mjediseve nën tokë të objektit, në përputhje me lejen e ndërtimit të miratuar.

2.6.2. Në rastet kur funksionet e mjediseve nën tokë të objektit nuk janë zbatuar në përputhje me lejen e ndërtimit të miratuar, autorët e projektit të objektit të argumentojnë me shkrim pazbatueshmërinë teknike të tyre.

Këtij argumentimi t’i bëhet opoenca nga Instituti i Ndërtimit.

2.7. Oponencën e raportit të vlerësimit për anën teknike dhe konstruktive të ndërtesës ose të karabinasë, të hartuar nga Instituti i Ndërtimit, sipas përcaktimit të pikës 5 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

2.7.1. Subjekti juridik kërkon përgatitjen e oponencës në Institutin e Ndërtimit. Bashkëlidhur kërkesës, subjekti ndërtues duhet të paraqesë:

a) Raportin e vlerësimit për anën teknike dhe konstruktive të ndërtesës ose të karabinasë, bashkëlidhur fotokopje të licencave të konstruktorëve;

b) Mendimin e autorëve të projektit të objektit, sipas përcaktimit të bërë në pikën 2.6.2. të këtij

udhëzimi.

2.7.2. Instituti i Ndërtimit, me marrjen e kërkesës dhe pasi verifikon në terren objektin dhe zbatimin e projektit, i dërgon mendimin e tij subjektit kërkuar brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës.

2.8. Formularin 3/1 të ligjit nr.8405, datë 17.9.1998 “Për urbanistikën”, të rifreskuar. Ky dokument vërteton se ndërtimi ose karabinaja nuk përbën rrezik për njerëzit dhe mjedisin në zbatim të pikës 6 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

2.9. Të shlyejë detyrimet, në zbatim të pikës 8 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

2.9.1 Për llogaritjen e detyrimeve që subjekti kërkuar duhet të paguajë për legalizimin e objektit, “vlera e investimit të shtesës” të llogaritet në bazë të kostos mesatare të ndërtimit të banesave, të përcaktuar në udhëzimin nr.1, datë 4.3.2004 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banësive, të vlerës së tregut të lirë të banësive dhe të koficentit “K””.

2.9.2. Në funksion të shkronjës “c” të pikës 8 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004, kur funksionet e mjediseve nën tokë të objektit janë teknikisht të pazbatueshme, të vërtetuara nga autorët e projektit të objektit dhe e konfirmuar nga instituti që bën opionencën, për llogaritjen e vlerës së ndërtimit të sipërfaqes së miratuar si vend parkimi, veprohet si në pikën 2.9.1 të këtij udhëzimi.

Përcaktimi i sipërfaqes së miratuar si vend parkimi është dhënë në lejen e ndërtimit të miratuar nga KRRT-ja.

2.9.3. Në zbatim të shkronjës “ç” të pikës 8 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004, taksat të llogariten mbi vlerën e investimit të shtesës.

Taksat për marrjen e lejes së ndërtimit janë përcaktuar në ligjin nr.8405, datë 17.9.1998 “Për urbanistikën” (neni 51) dhe në ligjin nr.8982, datë 12.12.2002 “Për sistemin e taksave vendore” (neni 16).

Në çdo rast, në llogaritjen e detyrimit që subjekti juridik duhet të shlyejë për legalizimin e shtesës, taksat për marrjen e lejes së ndërtimit i shtohen vlerës së përcaktuar në shkronjat “a”, “b” dhe “c” të pikës 8 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

2.10. Dokument të pronësisë të lëshuar nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në rastet kur ndërtimi ka zgjeruar sipërfaqen e saj, duke cenuar pronën kufitare.

Në kuptim të pikës 10 dhe 11 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004, ndërtimi cenon drejtpërdrejt pronën kufitare (private apo publike) kur është vendosur mbi të.

2.11. Aktmarrëveshjen e zgjidhjes së konfliktit me pronarin kufitar të pronës, kur ndërtimi cenon tërthorazi pronën kufitare (kontratë shitblerje, kontratë dhurimi, etj.).

Në çdo rast, aktmarrëveshja, në kuptim të kësaj pike, duhet të jetë nënshkruar përpara noterit.

Ndërtimi cenon tërthorazi pronën kufitare kur sipërfaqja nga kufiri i pronës nuk mund të shfrytëzohet në ruajtje të distancave urbane.

2.12. Kontratën e rifreskuar me pronarin e truallit në zbatim të pikës 9 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

2.13. Vërtetim nga Policia e Ndërtimit dhe njësia përkatëse vendore për shlyerjen apo mosshlyerjen e gjobave.

Në zbatim të pikës 12 të nenit 8 të këtij ligji, “me detyrime për ndryshime në objekt” do të kuptohen gjobat e vendosura si kundërvajtje administrative, në rastet kur sipërfaqja dhe volumi i objektit është zmadhuar tej projektit të miratuar në lejen e ndërtimit dhe ndryshim i destinacionit të funksioneve të mjediseve nën tokë të objektit, përpara datës së hyrjes në fuqi të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

Në këtë rast, kjo vlerë e gjobës së paguar, zbritet nga pagesa e detyrimeve të subjektit, të përcaktuara në pikën 8 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

Kur subjekti ndërtues, për objektin që kërkon legalizim të shtesës, ka paguar vlerën e gjobave, ky i fundit kërkon në institucionin që e ka gjobitur, vërtetimin e vlerës së paguar.

Në çdo rast, vlera e mbetur e arkëtuar ndahet sipas përcaktimit të nenit 3 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

2.14. Vërtetim nga dega e tatimeve për shlyerjen e detyrimeve sipas përcaktimit të pikës 13 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

3. Në zbatim të pikës 3 të vendimit, për ndërtimet e papërfunduara ose karabina sipas përcaktimit të shkronjës “a” të pikës 3 të tij, njësia e urbanistikës kur vëren se ndërtimi apo karabinaja

është në përputhje me kriteret e legalizimit dhe subjekti juridik ka plotësuar dokumentacionin dhe kërkesat e nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004, kërkesa e subjektit kalon për shqyrtim dhe miratim në këshillin teknik, i cili vendos ta pajisë me leje të re ndërtimi, subjektin juridik.

Në këtë rast, procedura e zbadhjes së lejes së ndërtimit njehsohet me përcaktimin e nenit 49 të ligji nr.8405, datë 17.9.1998 “Për urbanistikën”.

Për ndërtimet sipas përcaktimit të pikës 2 të nenit 5 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004 dhe shkronjës “b” të vendimit, lejet për legalizimin e shtesave në ndërtime i jepen subjektit ndërtues nga njësia e urbanistikës së njësisë së qeverisjes vendore.

Për ushtrimin e kompetencës së vendimmarrjes, njësia e urbanistikës të organizojë grupin e punës për:

3.1. verifikimin në terren të çdo ndërtimi, objekt i legalizimit të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004;

3.2. vërtetimin e përputhshmërisë me kriteret e legalizimit sipas përcaktimeve të bëra në pikat 2, 3, 4, 6 e 7 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004;

Në funksion të pikës 7 të nenit 2 të ligjit, kur ndërtesa ose karabinaja ndodhen pranë monumenteve të kulturës, njësia e urbanistikës përcakton në përputhje me ligjin nr.9048, datë 2.4.2003 “Për trashëgiminë kulturore”, nëse cenohen apo jo monumentet e kulturës.

3.3. përcaktimin e vlerës së investimit të shtesës;

3.4. llogaritjen e detyrimeve që duhet të paguajë subjekti ndërtues;

3.5. ndjekjen e procedurës së kalimit në pronësi private të sipërfaqes pronë publike të zënë, sipas përcaktimit të pikës 11 të nenit 2 të ligjit nr.9209, datë 23.3.2004.

Në përbërje të këtij grupi, të jenë përfaqësues të strukturës tip të njësisë së urbanistikës, në përputhje me kriteret që ndërtimi ose karabinaja duhet të plotësojë për t’u legalizuar, sipas përcaktimit të nenit 24 të ligjit nr.8405, datë 17.9.1998 “Për urbanistikën”.

Grupi i punës shqyrton dhe jep me shkrim mendimin e tij për çdo ndërtim që kërkon pajisje me leje legalizimi të shtesës sipas formularit “B” “Legalizim shtese”.

Gjatë punës së tij, ky grup, në raste të veçanta, mund të kërkojë edhe mendimin e këshillit teknik.

4. Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI
Bashkim Fino