

VENDIM
Nr. 138, datë 23.3.2000

**PËR KRITERET TEKNIKE TË VLERËSIMIT DHE TË PËRLLOGARITJES SË
MASËS SË SHPËRBLIMIT TË PASURIVE PRONË PRIVATE QË
SHPRONËSOHEN, TË PASURIVE QË ZHVLERËSOHEN DHE TË TË
DREJTAVE TË PERSONAVE TË TRETË, PËR INTERES PUBLIK**

*(Ndryshuar me VKM nr. 662, datë 18.12.2002; nr. 872, datë 12.12.2007; nr. 136¹, datë 23.2.2011; nr.
563², datë 3.8.2011)*

(i përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 17 dhe 18, të ligjit nr.8561, datë 22.12.1999, “Për shpronësimet dhe për marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, me propozimin e ministrit të Punëve Publike dhe ministrit të Bujqësisë dhe Ushqimit, Këshilli i Ministrave

V E N D O S I:

1. Vlerësimi për truallin përcaktohet, sipas çmimeve të miratuara, me vendim të Këshillit të Ministrave, për trojet urbane, brenda vijës së verdhë, trojet në qytete dhe komuna, në zbatim të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar. Në rastet kur mungojnë çmimet e miratuara për zonat përkatëse, vlerësimi për truallin përcaktohet si mesatare e shitblerjeve, që ka zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZRPP).

Mesatarja e shitblerjeve të përcaktohet bazuar në rajonin e interesuar ku realizohet shpronësimi për interes publik.

Periodha kohore e llogaritjes së mesatares të mos rezultojë më e largët se 3 mujori paraardhës, duke filluar nga data që bëhet kërkesa.

ZRPP-ja detyrohet që deklarimin e mesatares së shitblerjes ta realizojë brenda 5 ditëve nga paraqitja zyrtare e kërkesës, prej subjekteve të interesuar për shpronësim për interes publik.

Dokumenti që lëshohet nga ZRPP-ja përbën akt zyrtar, i cili formulohet me shkrim dhe firmoset nga përgjegjësi i ZRPP-së. Kopja e tij ruhet pranë ZRPP-së.

Në rastet kur në rajonin e interesuar për shpronësime për interesa publike mungojnë treguesit e shitblerjes, vlerësimi të përcaktohet me metodën e krahasimit të drejtpërdrejtë, me shitblerjet e rajoneve të tjera, sipas kriterëve të mëposhtëm:

a) Të vendndodhjes së pronës (klasifikuar sipas vendimit nr.722, datë 19.11.1998, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e rregullores së urbanistikës”).

- turistike;
- urbane;
- suburbane;
- rurale.

b) Të përshtatshmërisë inxhinierike të truallit për të mbajtur struktura ndërtimore.

2. Vlerësimi për objektet e banimit të përcaktohet si mesatare e shitblerjeve, përcaktuar nga

¹ VKM nr. 136, datë 23.2.2011 në pikën 2 shprehet;

“ 2. Ky vendim nuk do të zbatohet në rastin e kërkesave për shpronësim, të cilat janë publikuar para hyrjes në fuqi të këtij vendimi.”

² VKM nr. 563, datë 3.8.2011 në pikën 2 shprehet;

“ 2. Përmbajtja e pikës 1 të këtij vendimi zbatohet edhe për kërkesat për shpronësim, të cilat janë publikuar para hyrjes në fuqi të këtij vendimi. Për këto raste, struktura përgjegjëse që merret me procedurën e shpronësimit autorizohet të përfundojë procedurën, për këtë kategori objektesh, brenda 30 (tridhjetë) ditëve.”

ZRPP-ja, sipas procedurës për rastin e truallit.

- Në rastet kur mungojnë treguesit e shitblerjeve, vlerësimi të përcaktohet me metodën e kostos së ndërtimit, duke përdorur si bazë çmimet e Entit Kombëtar të Banesave.

3. Vlerësimi për objektet e ndërtimit, industriale, bujqësore etj., të përcaktohet me metodën e kostos së ndërtimit nga ministrinë përkatëse dhe konkretisht:

- çmimet të merren si mesatare e tregut;

- vlerësimin t'i zbritet amortizimi.

4. Vlerësimi të bëhet sipas formularit nr.1, i cili i bashkëlidhet këtij vendimi.

5. *Vlerësimi për tokën bujqësore, tokën pyjore, kullotat dhe livadhet përcaktohet sipas çmimeve të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave, në zbatim të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar. Në rastet kur mungojnë çmimet e miratuara për zonat përkatëse, vlerësimi për tokën bujqësore, tokën pyjore, kullotat dhe livadhet përcaktohet si mesatare e shitblerjeve, që ka zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZRPP). Vlerësimi për bimët drufrutore, pyjet dhe fidanishtet e përhershme përcaktohet si mesatare e shitblerjeve, që ka ZRPP-ja.*

Në rastet kur mungojnë treguesit e shitblerjeve, të deklaruara me shkrim nga ZRPP-ja, subjektet e interesuar për shpronësim kërkojnë, vlerësimin teknik dhe përllogaritjen e shpërblimit të pronës private, që kërkohet të shpronësohet, *pranë strukturave të Ministrisë së Bujqësisë dhe të Ushqimit*

Kritere të vlerësimit teknik të përllogaritjes së shpërblimit të pasurive pronë private do të merren:

- Për tokën bujqësore (në kuptim të vlerësimit si faktor prodhimi, lidhur me pjellorinë natyrale), pa bimësinë e kultivuar:

a) Kategoria e tokës, sipas bonitetit që kanë drejtoritë e bujqësisë dhe ushqimit.

b) Qenia nën ujë ose mbi ujë, ujitja, që përcaktohet nga drejtoria e ujërave, në kuadër të sistemit të ujitjes për zonën.

c) Largësia nga qendra urbane, që përcaktohet sipas "Rregullores së urbanistikës".

- Për bimët dru-frutore vlerësimi do të bëhet me metodën e kostos (investimi i kryer dhe shpenzimet ushtrimore). Vlerësimi realizohet për rrënjë (në pemë frutore, ullinj, agrume, pjergulla dhe ereke), për njësi sipërfaqeje (m², dynym, ha) për vreshta, fidanishte dhe luleshtrydhe.

Në vlerësim merren për bazë investimet faktike, të realizuara, si dhe tërësia e shpenzimeve, duke reflektuar vlerat e amortizimit vjetor, të amortizimit shëndetësor dhe tregues të tjerë, që përcaktohen me udhëzim të veçantë të Ministrisë së Bujqësisë dhe ushqimit.

- Për bimët e arave vlerësimi të kryhet në bazë të prodhimit të pritshëm, të vlerësuar me çmimet e tregut.

e) Mbështetur në kriteret e përcaktuara në shkronjat "a", "b" dhe "c", vlera e tokës bujqësore, që do të shpronësohet, të përcaktohet sipas lidhjes nr.1, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

Kriteret e vlerësimit për pyjet, livadhet, kullotat dhe tokat bujqësore të jenë si më poshtë:

a) Boniteti i tokave pyjore dhe kullimore, pyjeve dhe livadheve, si dhe kapaciteti mbajtës i kullotave dhe i livadheve.

b) Vlera mjedisore, ekologjike dhe funksioni i tokës pyjore dhe kullimore (prodhues, mbrojtës, turistik, zonë e mbrojtur, etj.).

c) Vendndodhja gjeografike (zonë bregdetare, kodrinore e malore) dhe afërsia apo largësia nga qendrat e banuara, në varësi të funksionit.

ç) Vlera e materialit drusor e jodrusor, bimëve mjekësore, eterovajore, tanifere dhe faunës së egër.

d) Niveli i investimeve dhe infrastrukturës.

6. *Ajencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, brenda 7 ditëve, duhet të vërë në dispozicion të subjekteve të interesuara çmimet e miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave, në zbatim të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar, për zonat përkatëse, ku do të realizohet shpronësimi për interes publik.*

7. *Ministri përgjegjës për investimet publike në akset rrugore kombëtare ka të drejtë të aplikojë procedurë përjashtimore me çmimin që caktohet sipas kësaj pike, për vlerësimin e sipërfaqeve që shpronësohen, pavarësisht nga*

katëgoria e tyre në të gjitha rastet kur konstaton se çmimi i vlerës sipas pikës 1 të këtij vendimi, është më i vogël se 100% e mesatares së shitblerjes që ka zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme ose më i lartë se 100% e saj.

Në të gjitha rastet e kryerjes së shpronësimit për akset rrugore kombëtare, struktura përgjegjëse, që merret me procedurën e shpronësimit, është e detyruar të verifikojë me Zyrën Qendrore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, sipas procedurës dhe kriterëve të pikës 1 të këtij vendimi, çmimin e hartës së vlerës me mesataren e shitblerjeve. Procedura përjashtimore iniciobet nga ministri përgjegjës për investimet publike në akset rrugore kombëtare vetëm kur, për këtë procedurë, Ministri i Financave i ka dhënë miratimin paraprak me shkrim. Përgjigjja e Kryeregjistruesit të Zyrës Qendrore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Ministrit të Financave është pjesë përbërëse e dosjes së shpronësimit. Kur Ministri i Financave, në bazë të interesit publik, refuzon dhënien e miratimit, procedura e vlerësimit vijon në bazë të hartës së vlerës.

7/1. Përjashtimisht, për investimet në akse rrugore kombëtare, shpronësohen edhe zotëruesit privatë të objekteve/pasurive të paluajtshme të paregjistruara në regjistrat publikë të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme. Enti që bën shpronësimin, ka të drejtë të kryejë procedurat e shpronësimit ndaj zotëruesve të këtyre pasurive, pas plotësimit të kushteve të mëposhtme:

a) Zotëruesit e objektit janë në proces administrativ pranë ALUIZNI-t sipas ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje, të ndryshuar;

b) Ndërtimi pa leje ose shtesa pa leje, që zotëron subjekti që shpronësohet, gëzon statuset e vetëdeklaruar e i kualifikuar më parë për leje legalizimi nga ALUIZNI, sipas të gjitha kriterëve të vendimit nr.438, datë 28.6.2006 të Këshillit të Ministrave "Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe dokumentacionit të zbatueshëm, për të kualifikuar objektet në ndërtim, që legalizohen ose jo", të ndryshuar;

c) Zotëruesit e objektit janë në proces për t'u pajisur me leje legalizimi pasi:

i) disponohet një akt i Këshillit të Ministrave, i botuar në Fletoren Zyrtare, në zbatim të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar, që identifikon objektin e tyre dhe këtë subjekt (person fizik/juridik) si zotërues të objektit pa leje apo shtesës pa leje në parcelën ndërtimore; apo

ii) subjekti zotërues ka ngritur objektin në tokë të tij/ shtetit dhe nuk është skualifikuar nga procedura e legalizimit.

Procedurat e mësipërme të shpronësimit quben të kryera nga çasti kur zotëruesi i objektit pa leje apo shtesës pa leje i nënshtrohet entit që kryen shpronësimin deklaruar sipas aneksit 1, dhe hyn në fuqi vendimi i Këshillit të Ministrave.

Të gjitha detyrimet ndaj personave të tjerë dhe të tretëve, në lidhje me të drejtat e pronës, zgjidhen nga zotëruesi.

Përjashtimisht, në zbatim të detyrimeve sipas këtij akti, ALUIZNI qendror, për të gjitha dosjet e subjekteve vetëdeklaruese, të kualifikuar, sipas paragrafit 1, arkivon me shënim të veçantë dosjen dhe pezullon çdo veprim administrativ të mëtejshëm me marrjen e urdhërimit për pezullim nga ministria e linjës. Këto dosje të ALUIZNI-t arkivohen si praktika të veçanta pas dërgimit nga MPPT-ja të listës së pasurive dhe numrit rendor të subjektit në vendimet respektive të Këshillit të Ministrave dhe janë subjekt depozitimi në Arkivin e Shtetit.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Ilir Meta

VLERA E 1M² TOKË BUJQËSORE NË 000/LEKË
(Shtuar me VKM nr. 662, datë 18.12.2002)

Lidhja nr.1

Kategoria	Nën ujë	Mbi ujë	Distanca nga qendrat urbane ose qendrat e përpunimit			
			1 km	1.1 deri 5	5.1 deri 10	Mbi 10
I+II	1.5	1.0	1.5	1.4	1.3	1.2
			1.0	0.9	0.8	0.7
III+IV	1.0	0.8	1.0	0.9	0.8	0.7
			0.8	0.7	0.6	0.5

V+VI	0.7	0.5	0.7 0.5	0.6 0.4	0.5 0.3	0.4 0.2
Mbi VI	0.5	0.3	0.5 0.3	0.4 0.3	0.3 0.2	0.2 0.2

(Shtuar me VKM nr. 563, datë 3.8.2011)

Aneksi A

Unë _____, i pajisur më kartë identiteti nr. _____, me përgjegjësi të plotë ligjore, deklaroj se çdo rrethanë e paraqitur në këtë deklaram për objektin me karakteristikat e mëposhtme: shtëpi banimi/objekt social _____, kate _____, mbi nivelin e kuotës zero _____ me sipërfaqe kati _____, gjithsej _____, deklaruar më datë _____, për pajisje me leje legalizimi sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, është i vërtetë dhe se mbaj përgjegjësi civile dhe ligjore për çdo dëm që mund t'i krijohet shtetit në rast deklarimi të rremë për efekt të kryerjes së këtij shpronësimi sipas pikës 7/1 të vendimit nr.138, datë 23.3.2000 të Këshillit të Ministrave "Për kriteret teknike të vlerësimit dhe përlogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik", të ndryshuar.

Deklaruesi:

(emër, mbiemër, firmë)