

VENDIM
Nr. 375, datë 6.6.2012

**PËR KRIJIMIN, REGJISTRIMIN, MËNYRËN E FUNKSIONIMIT, TË ADMINISTRIMIT E
TË NDËRVEPRIMIT DHE PËR SIGURINË E SISTEMIT TË REGJISTRIMIT TË
PASURIVE TË PALUAJTSHME (ALBSReP)**

*(ndryshuar me vendimin nr. 675, datë 29.7.2015, nr. 12, datë 11.1.2016,
Shfuqizuar me vendimin nr. 1179, datë 24.12.2020, përveç anekseve 1 dhe 2)*

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të nenit 4 të ligjit nr. 10 325, datë 23.9.2010 “Për bazat e të dhënave shtetërore” dhe të pikës 2 të nenit 7 të ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Objekti i këtij vendimi është krijimi i bazës së të dhënave shtetërore “Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ALBSReP)”.

2. ALBSReP-ja përmban:

a) të dhënat për pasuritë e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre, bazuar në të gjithë informacionin e dokumentacionit tekniko-ligjor, kartelave dhe hartave treguese të regjistrimit/hartave kadastrale, të krijuara në format elektronik, për pasuritë e paluajtshme që i janë nënshtruar regjistrimit fillestar;

b) dokumentet e punës;

c) dokumentet ku evidentohet mënyra e ndërveprimit me institucionet e tjera;

ç) elementet e sigurisë;

d) informacionin për proceset e punës;

dh) materialet për instruktim, në ndihmë për përdoruesin e sistemit;

e) ndërfaqe të bazuar në teknologjinë portal;

ë) funksionet e kërkimit;

f) raportet statistikore për administrimin e kërkesave dhe elementeve të tjera të lidhura me to, llojin e pasurive të paluajtshme dhe elementeve të tjera të lidhura me to, llojin e pronarëve dhe elementeve të tjera të lidhura me ta.

3. Përbërësit e arkitekturës “software” dhe “hardware” të sistemit parashikohen në aneksin 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

4. Të dhënat që përmban ALBSReP-ja ndahen në të dhëna parësore dhe të dhëna dytësore, si më poshtë vijon:

a) Të dhëna parësore konsiderohen të dhënat e mbledhura në kohë reale nga ALBSReP-ja dhe që kanë të bëjnë me:

i) dokumentacionin tekniko-ligjor të pasurisë së paluajtshme. Dokumentet tekniko-ligjore i kthehen subjektit përkatës, pas ruajtjes së imazhit të tyre.

ii) kartelat e pasurive të paluajtshme;

iii) hartat treguese/hartat kadastrale të pasurive të paluajtshme;

iv) dokumente të punës, ku përfshihen aktet që krijon kryeregjistruesi/regjistruesi, përgjatë veprimtarisë së tij.

b) Të dhëna dytësore konsiderohen të dhënat e siguruara nga ndërveprimi me baza të tjera të të dhënave shtetërore dhe kanë të bëjnë me:

i) palët;

ii) të tretët;

iii) të dhënat e titujve të pronësisë;

iv) ndërveprimin me institucionet e tjera.

5. Modeli i paraqitjes së të dhënave parësore dhe atyre dytësore parashikohet në aneksin 2, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

6. Subjektet përgjegjëse të ALBSReP-së janë:

a) Institucioni administrues është Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

b) Dhënës të informacionit janë:

i) Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;

ii) zyrat vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

iii. Qendra e Ofrimit të Shërbimeve Publike të Integruara.

c) Subjekte të interesuara janë:

i) pronari i pasurisë së paluajtshme;

ii) noterët publikë;

ii/1) Qendra e Ofrimit të Shërbimeve Publike të Integruara.

iii) çdo subjekt tjetër, i përcaktuar shprehimisht me vendim të Këshillit të Ministrave.

ç) Niveli i aksesit në ALBSReP është:

i) për noterët publikë, e drejta e leximit dhe e printimit të informacionit mbi dokumentet në formën shifrore që tregojnë gjendjen juridike të pasurisë së paluajtshme, pasi të kenë marrë pëlqimin e palës së interesuar, sipas përcaktimeve të nenit 54 të ligjit nr. 7829, datë 1.6.1994 “Për noterinë”, të ndryshuar, dhe e drejta për të aplikuar on-line për shërbimet e miratuara me marrëveshje mes Dhomës Kombëtare të Noterisë dhe Zyrës Qendrore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

ii) për subjektet e tjera, sipas përcaktimit me vendim të Këshillit të Ministrave, që u jepet e drejta e aksesit për verifikim në këtë sistem.

7. Ndërveprimi i ALBSReP-së me bazat e të dhënave:

- ALBSReP-ja i merr të dhënat dytësore nga bazat e të dhënave shtetërore, ku ato ekzistojnë si të dhëna parësore.

- Të dhënat që shkëmbehen me bazat e tjera të të dhënave shtetërore përcaktohen me udhëzim të përbashkët të Ministrit të Drejtësisë me drejtuesit e institucioneve që administrojnë bazat e të dhënave shtetërore, duke u koordinuar me Autoritetin Rregullator Koordinues të bazave të të dhënave shtetërore.

8. Ngarkohen Ministria e Drejtësisë, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI

Sali Berisha

ANEKSI 1

KOMPONENTËT E ARKITEKTURËS *SOFTWARE* DHE *HARDWARE* TË ALBSReP-së

PËRSHKRIM TEKNIK I ALBSReP-së

Arkitektura teknike dhe funksionale e “Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme” është e orientuar për realizim të shpejtë, të saktë dhe me cilësi të shërbimeve ndaj klientit dhe me kosto minimale. Arkitektura e Sistemit mundëson menaxhimin me sukses të veprimeve të lidhura me pasurinë e paluajtshme, dokumenteve dhe proceseve të punës në përputhje me legjislacionin shqiptar, rregullave e rregulloreve të ZRPP-së.

ARKITEKTURA FUNKSIONALE

Arkitektura funksionale e sistemit është dizenuar e tillë që të plotësojë maksimalisht të gjitha shërbimet e kërkuara nga ZRPP-ja, si nga ana e proceseve të punës, ashtu dhe nga ajo organizative. Për sa i përket anës operative, ajo u siguron operatorëve të ZRPP-së, dhe klientëve të saj shtetërorë apo privatë, një sistem fleksibël me një shkallë të lartë automatizimi, duke pasur efikasitet maksimal. Efikasiteti i lartë do të sigurojë rritjen e cilësisë së shërbimit të sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme ndaj qytetarëve dhe institucioneve shtetërore e private. Për sa i përket anës organizative, arkitektura funksionale nëpërmjet raporteve dhe statistikave u jep mundësinë organeve përkatëse të kenë në kohë reale dhe në mënyrë të saktë të gjithë informacionin e duhur për të kontrolluar dhe përmirësuar strukturën dhe funksionimin e këtij shërbimi.

Elementet themelore të arkitekturës funksionale janë: dokumentet tekniko-ligjore të lidhura me pasurinë e paluajtshme, përgatitja e kartelës së pasurisë së paluajtshme për pronën e gjithsecilit dhe dokumentimi i kufijve të kësaj pasurie të paluajtshme në Hartën Treguese të Regjistrimit/Hartën Kadastrale.

Këto elemente janë të ndërlidhura midis tyre dhe çdo element apo objekt tjetër në sistem është i lidhur me to:

Veprimet me pasuritë e paluajtshme

Dokumentet, palët, fazat

Kontakte kontrollet, raportet etj.

Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, i ndërtuar në bazë të kërkesave të ZRPP-së, përbën një sistem të plotë dhe të avancuar, duke plotësuar tërësisht kërkesat e shkallëzuara dhe të sofistikuar të shërbimit të ZRPP-së. Karakteristikat ose funksionet e tij kryesore mund të përmbledhen si më poshtë:

REGJISTRIMI I PASURISË SË PALUAJTSHME

- Regjistrimi i pasurisë së paluajtshme në formë shifrore;
- Përpunimi i informacionit shifror sipas shërbimeve të kërkuara;
- Ruajtja dhe përditësimi i informacionit shifror;
- Monitorimi për pasaktësi informacioni apo shërbimesh dhe ndjekja e tyre deri në zgjidhje;
- Raporte statistikore për çështje të vonuara, të pasakta, apo të pazgjidhura.

MENAXHIMI I DOKUMENTEVE

- Regjistrimi i dokumenteve në formë shifrore;
- Ruajtja dhe përditësimi i dokumenteve shifrore;
- Prodhimi i dokumenteve të reja, lidhur me shërbimet e ofruara;
- Kategorizimi i dokumenteve.

MENAXHIMI I KËRKESAVE

- Regjistrimi elektronik i kërkesave dhe lidhja e tyre me pasurinë e paluajtshme përkatëse;
- Ndjekja e realizimit në kohë të kërkesave;
- Raporte për kërkesa të vonuara;
- Ruajtja e historikut të veprimeve të kryera mbi pasurinë e paluajtshme, në bazë të kërkesave përkatëse.

SIGURIA

- Siguri në nivel objekti apo dokumenti;
- Klasifikimi i sigurisë.

RRJEDHA PUNE TË STRUKTURUARA DHE TË VEÇANTA

- Automatizimi i proceseve;
- Futja e elementeve të reja, sipas kërkesave të biznesit apo të shërbimit ndaj klientëve;
- Rishikimi i cikleve të kërkesave të bëra;
- Menaxhimi i rregullave.

TRAJNIMI DHE NDIHMA

- Ndhmë dhe trajnim i vazhdueshëm i përdoruesit;
- Ndhmë në përputhje me përmbajtjen.

NDËRFAQE E BAZUAR NË TEKNOLOGJINË PORTAL

- *webservice*;
- Ndërfaqe e bazuar sipas roleve.

NAVIGIM/KËRKIM

RAPORTIM

- Të dhëna, analiza dhe statistika në kohë reale të lidhura me pronat apo shërbimet mbi pasuritë e paluajtshme

ARKITEKTURA TEKNIKE

Arkitektura teknike e sistemit është në përputhje me kërkesat teknike dhe e bazuar në teknologjitë bashkëkohore *hardware* dhe *software*, teknologji që sigurojnë menaxhim dhe kontroll të plotë të proceseve të punës dhe dokumenteve të sistemit të regjistrimit.

ARKITEKTURA SOFTWARE

Arkitektura *software* e sistemit është në përputhje me kërkesat teknike dhe e bazuar në platformën RDBMS, e cila në bashkëpunim me komponentët e tjerë mundëson menaxhimin e kërkesave mbi pasuritë e paluajtshme dhe dokumentet në mënyrë të pajtueshme me të gjitha llojet e rregullave institucionale apo ligjore të ZRPP-së.

Gjithashtu, ajo bën të mundur kontrollin dhe menaxhimin e të gjitha proceseve, informacionit dhe sigurisë lidhur me pasuritë e paluajtshme.

Komponentët *software* të përdorura vijojnë si më poshtë:

1. *Microsoft Windows Server*: sistemi operativ (Operating System);
2. Baza e të dhënave RDBMS;
3. *Web Application Server*;
4. RDBMS *Server*.

HIERARKIA E PËRDORUESVE

Sistemi do të ketë këto role përdoruesish:

- Administratori i sistemit: do të ketë të drejtat e administrimit të sistemit;
- Administratori i rrjetit: do të ketë të drejtat e administrimit të rrjetit;
- Operatorët: janë përdorues të ZRPP-së;
- Klientët: do të ofrohet shërbimi *on-line*.

ARKITEKTURA HARDWARE

Arkitektura teknike *hardware* është një arkitekturë e dizenuar, duke përdorur pajisje të teknologjisë bashkëkohore, që bëjnë të mundur funksionimin me performancë

maksimale të sistemit.

Pajisjet e njësisë qendrore përfshijnë infrastrukturën e mëposhtme:

1. RDBMS *Server*;
2. WEB *Application Server*;
3. *Firewall*;
4. UPS të instaluara në një *Rack* ;
5. *Gis Server, Back up server*, Pajisjet e rrjetit dhe komunikimit, *Directory Server, Web Server, Portal Server*.

ANEKSI 2

MODELI I PARAQITJES SË TË DHËNAVE TË SISTEMIT

1. Të dhëna parësore

Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ALBSReP) regjistron këto të dhëna parësore:

Kërkesa ka këto të dhëna:

- Numër i kërkesës;
- Datë e kërkesës;
- Zyra vendore ku bëhet kërkesa;
- Zona kadastrale;
- Pasuritë e paluajtshme të përfshira në kërkesë;
- Kërkuesi;
- Përfaqësuesi;
- Adresa e kthimit të përgjigjes;
- Shërbimet që kërkohen në kërkesë;
- Taksat dhe tarifatat për çdo shërbim;
- Pagesa totale për shërbimin;
- Taksa e kalimit të pronësisë, në rastin kur shërbimi i kërkuar është kalim

pronësie;

- Dokumentet e nevojshme për secilin shërbim;
- Elemente identifikuese (numër, datë, numër faqesh) për secilin dokument.

Kartela ka këto të dhëna:

- Seksioni A – Seksioni i identifikimit të pasurisë së paluajtshme
- Zona kadastrale;
- Indeksi i hartës;
- Numri i pasurisë së paluajtshme;
- Adresa e pasurisë së paluajtshme;
- Statusi i pasurisë së paluajtshme.
- Seksioni B – seksioni i përshkrimit të pasurisë së paluajtshme
- Brenda apo jashtë vijës kufizuese ndarëse VKN (urbane - rurale);
- Dokumenti vërtetues brenda VKN;
- Lloji i pasurisë së paluajtshme;
- Sipërfaqja totale;
- Sipërfaqja truall;
- Sipërfaqja ndërtim;
- Përshkrim i veçantë i pasurisë së paluajtshme;
- Numri i pasurisë së paluajtshme pallat;
- Pjesëmarrja në pasurinë e paluajtshme e përbashkët pallat.
- Seksioni C – Seksioni i pasurisë së paluajtshme
- Referenca e transaksionit;
- Data e transaksionit;
- Emër pronari;

- Atësi pronari;
- Mbiemër pronari;
- Dokumenti i identifikimit – lloji (pasaportë, kartë identiteti);
- Numri i dokumentit të identifikimit;
- Adresa e pronarit;
- Data e lëshimit të certifikatës;
- Pagesa për transaksionin (për fitimin e pronësisë);
- Shënime.
- Seksioni D – Seksioni i qirave, në përdorim, marrëveshjeve kufizuese, servituteve dhe marrëveshjeve të tjera
 - Referenca e transaksionit;
 - Data e transaksionit;
 - Përshkrimi i transaksionit;
 - Data e lëshimit të certifikatës;
 - Afati i vlefshmërisë së transaksionit;
 - Shënime.
 - Seksioni E – Seksioni i hipotekave, vendimeve të gjykatës, kufizimeve etj.
 - Referenca e transaksionit;
 - Data e transaksionit;
 - Përshkrimi i transaksionit;
 - Data e lëshimit të certifikatës;
 - Afati i vlefshmërisë së transaksionit;
 - Shënime.
- Harta treguese të regjistrimit/harta kadastrale ka këto fusha:
 - Numri i pasurisë së paluajtshme;
 - Numri kombëtar identifikues i poligonit të pasurisë së paluajtshme;
 - Poligoni i pasurisë së paluajtshme;
 - Sipërfaqja ligjore;
 - Pika e referimit.
- Dokumentacioni tekniko-ligjor ka këto fusha:
 - Kodi i dokumentit;
 - Emërtimi i dokumentit;
 - Numri;
 - Data;
 - Burimi;
 - Numër faqesh;
 - Origjinal ose jo;
 - Dokumenti i skanuar.