VENDIM
Nr. 19, datë 11.1.2017

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË LEGALIZIMIT TË OBJEKTEVE ME LEJE NDËRTIMI, NË TË CILAT JANË KRYER SHTESA ANËSORE DHE/OSE NË LARTËSI OSE NDRYSHIME TË FUNKSIONIT TË HAPËSIRAVE DHE TË OBJEKTEVE SHUMËKATËSHE PA LEJE, TË DESTINUARA PËR KALIMINE SË DREJTËS SË PRONËSISË APO QIRADHËNIEN

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 36 e 43/1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. LEGALIZIMI NË FAVOR TË POSEDUESVE TË OBJEKTEVE ME LEJE NDËRTIMI, NË TË CILAT JANË KRYER SHTESA ANËSORE DHE/OSE NË LARTËSI OSE NDRYSHIME TË FUNKSIONIT TË HAPËSIRAVE

1. Procedurat e legalizimit të objektit me leje ndërtimi, në të cilin janë kryer shtesa anësore dhe/ose në lartësi ose ndryshim i funksionit të hapësirave, kryhen në favor të poseduesve (si porositës apo pronarë trualli, sipas kontratave të porosisë/sipërmarrjes ose aktmarrëveshjes) në rastet e mëposhtme:

a) Subjekti ndërtues/investitori është në kushtet e nenit 99 (ose 187) të ligjit nr. 9901, datë 14.4.2008, "Për shoqëritë tregtare", të ndryshuar; ose

b) Subjekti ndërtues/investitori nuk dorëzon brenda 30 (tridhjetë) ditësh nga data e njoftimit dokumentacionin e kërkuar zyrtarisht nga ALUIZNI sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, ose nuk shlyen, brenda të njëjtit afat, detyrimet financiare sipas nenit 43, të të njëjtit ligj. Këtu përfshihet dhe rasti kur subjekti rezulton me veprimtari të pezulluar prej të paktën 1 viti, sipas informacionit të administruar nga Qendra Kombëtare e Biznesit; ose

c) Subjekti ndërtues/investitori nuk ka paraqitur aplikim për legalizim, deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

2. Kur plotësohen kushtet e pikës 1, të këtij vendimi, drejtoritë e ALUIZNI-t vijojnë legalizimin në favor të poseduesve të apartamenteve ose ambienteve me funksion social-ekonomik, në vijim të quajtura "njësi individuale", sipas rregullave dhe procedurave të parashikuara në këtë vendim.

3. Drejtoritë e varësisë të ALUIZNI-t, pas kryerjes së procedurave të evidentimit në terren, hartojnë listat e ndërtimeve të ngritura nga subjektet që gjenden në kushtet e pikës 1, të këtij vendimi, si dhe listën e poseduesve të njësive individuale dhe i afishojnë ato në faqen zyrtare të ALUIZNI-t, në ambientet e drejtorive dhe të objekteve që do t'i nënshtrohen procesit të legalizimit, si dhe pranë njësive të qeverisjes vendore.

4. Legalizimi dhe regjistrimi për objektet që trajtohen sipas këtij kreu, në varësi të gjendjes ligjore, kryhen në dy faza:

a) Miratimi i lejes së legalizimit për objektin kryesor (sipas projektit të miratuar nga organi kompetent) së bashku me shtesat anësore dhe/ose në lartësi të realizuara dhe të deklaruara nga subjekti ndërtues dhe regjistrimi i tyre në ZVRPP në emër të ALUIZNI-t.

b) Miratimi i lejes së legalizimit për shtesat anësore dhe/ose në lartësi të realizuara dhe të deklaruara nga vetë subjektet poseduese.

5. U nënshtrohen kritereve kualifikuese të parashikuara në vendimin nr. 280, datë 1.4.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e kritereve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje", vetëm shtesat në

tejkalim të lejes së ndërtimit. Nëse shtesa gjendet në kushtet e përjashtimit nga legalizimi, legalizohet dhe regjistrohet vetëm objekti kryesor.

6. Poseduesit e njësive individuale duhet të dorëzojnë brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e afishimit publik sipas pikës 3, të këtij vendimi, dokumentacionin që provon marrëdhënien juridiko-civile me subjektin ndërtues/investitor. Miratimi i lejeve të legalizimit për njësitë individuale në favor të poseduesve kryhet pas zbatimit të procedurës së përcaktuar në shkronjën "a", të pikës 4, të këtij vendimi.

7. Nëse objekti me leje ndërtimi, në të cilin janë kryer shtesa anësore dhe/ose në lartësi ose ndryshim i funksionit të hapësirave, është ngritur në truall privat, pronarët e truallit përfitojnë pjesët përkatëse në objektin kryesor dhe në shtesat e realizuara nga subjekti ndërtues/investitor, në përputhje me shkronjën "c", të nenit 37, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

8. Njësitë individuale, për të cilat nuk janë lidhur kontrata porosie/sipërmarrjeje ose aktmarrëveshje, legalizohen në emër të subjektit ndërtues /investitor, me përjashtim të atyre që i takojnë pronarit të truallit sipas paragrafit të dytë, të shkronjës "c", të nenit 37, të ligjit të sipërpërmendur. Në rastet e shkronjës "a", të pikës 1, të këtij vendimi, kur mbi njësinë individuale nuk ka pretendime nga të tretë, ajo legalizohet në favor të shtetit.

9. Në rastet e ekzekutimit të detyrueshëm mbi objektin apo mbi njësitë individuale zbatohen përcaktimet e pikave 8/3 deri në 8/7, të vendimit nr. 280, datë 1.4.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e kritereve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje", të ndryshuar.

Në çdo rast, ekzekutimi i detyrueshëm, që lidhet me pasuritë e subjektit ndërtues/investitor, nuk mund të shtrihet mbi njësitë individuale të poseduesve ose mbi shtesat e realizuara dhe të deklaruara prej tyre.

10. Kur për të njëjtën njësi individuale ka pretendime pronësie nga dy apo më shumë persona, mosmarrëveshja zgjidhet nga gjykata. Procedurat e legalizimit pezullohen vetëm për njësinë individuale që është objekt i mosmarrëveshjes, me paraqitjen e vërtetimit gjyqësor nga pala e interesuar apo me vendim gjyqësor për vendosjen e masës së sigurimit të padisë. Këto procedura rinisin në përputhje me dispozitivin e vendimit gjyqësor të formës së prerë, të dorëzuar nga subjekti i interesuar.

11. Procedurat e legalizimit sipas këtij kreu nuk pengohen nga detyrimet kontraktore që mund të ekzistojnë ndërmjet poseduesve dhe subjektit ndërtues/investitor lidhur me njësitë individuale dhe as nuk i shuajnë këto detyrime.

12. Regjistrimi i njësive individuale dhe i pjesës takuese të bashkëpronësisë kryhet sipas lejes së legalizimit. Për këtë qëllim, zbatohen procedurat e parashikuara në vendimin nr. 1095, datë 28.12.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së, dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara". Poseduesit e njësive individuale, krahas pagesës së tarifës së regjistrimit për këto njësi, paguajnë solidarisht edhe tarifën e regjistrimit të objektit në tërësi sipas shkronjës "a", të pikës 4, të këtij vendimi.

13. Akti për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit në tërësi, sipas nenit 37, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, depozitohet nga poseduesit e njësive individuale.

14. Për pagesën e tarifës së shërbimit nga poseduesit zbatohen pikat 2 deri në 4/1, të vendimit nr. 860, datë 10.12.2014, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim", të ndryshuar.

15. Penalitetet sipas nenit 43, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, dhe detyrimet tatimore, të parashikuara nga nenet 11 dhe 20, të ligjit nr. 8438, datë 28.12.1998, "Për tatimin mbi të ardhurat", të ndryshuar, mbarten nga subjekti ndërtues/investitor dhe nuk pengojnë legalizimin në favor të poseduesve, sipas këtij kreu.

Penalitetet llogariten nga drejtoria e ALUIZNI-t dhe i njoftohen Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve. Nëse subjekti është duke iu nënshtruar procedurave të falimentit, ato i njoftohen edhe personit të ngarkuar me likuidimin e shoqërisë tregtare dhe Agjencisë së Mbikëqyrjes së Falimentit.

Detyrimet tatimore mbarten nga subjekti ndërtues, edhe pse kalimi i së drejtës së pronësisë mbi njësitë individuale kryhet nga ALUIZNI nëpërmjet lejes së legalizimit. Sipas kësaj pike, ALUIZNI përcjell pranë Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve informacionin dhe dokumentacionin e nevojshëm për vlerësimin e detyrimeve tatimore.

Pagesa për taksën e ndikimit në infrastrukturë nuk pengon legalizimin sipas këtij kreu dhe kryhet në çdo rast nga subjekti ndërtues/investitor.

16. Rastet e parashikuara në shkronjën "a", të pikës 1, të këtij vendimi, për efekt të detyrimeve të subjektit ndërtues/investitor për pagesën e penalitetit dhe tatimit, trajtohen në përputhje me legjislacionin në fuqi nga institucionet tatimore dhe ato të mbikëqyrjes së shoqërive tregtare.

II. LEGALIZIMI NË EMËR TË SUBJEKTIT NDËRTUES/INVESTITOR

17. Për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, që nuk trajtohen sipas kreut I, të këtij vendimi, leja e legalizimit miratohet për subjektin ndërtues/investitor që rezulton i tillë nga leja e ndërtimit apo për subjektin që ka fituar të drejta mbi ndërtimin, nëpërmjet:

a) veprimeve juridiko-civile (kontrata, akte noteriale) për kalimin e të drejtave mbi objektin, nga investitori/ndërtuesi te një subjekt tjetër;

b) vendimit gjyqësor të formës së prerë.

18. Legalizimi nuk pengohet nga detyrimet tatimore që kanë palët si rezultat i veprimeve të kryera më parë për kalimin e të drejtave mbi objektin dhe as nuk i shuan këto detyrime. Sipas kësaj pike, ALUIZNI, në momentin e dërgimit të lejes së legalizimit për regjistrim, përcjell kopje të dokumentacionit të praktikës për vlerësimin e detyrimeve tatimore, pranë drejtorisë rajonale të tatimeve.

Kur kalimi i të drejtave mbi objektin është kryer pa kundërshpërblim, zbatohen përcaktimet e pikës 9, të udhëzimit të përbashkët të ministrit të Financave dhe ministrit të Drejtësisë nr. 9, datë 26.2.2008, të ndryshuar.

19. Rregullat e përcaktuara në pikat 4, 5 dhe 9, të këtij vendimi, zbatohen edhe për objektet që legalizohen sipas këtij kreu.

III. LEGALIZIMI I OBJEKTEVE SHUMË-KATËSHE PA LEJE NDËRTIMI, TË DESTINUARA PËR KALIM PRONËSIE APO QIRADHËNIE

20. Evidentimi i objekteve shumëkatëshe (mbi 5 kate), të ngritura pa leje ndërtimi të organeve kompetente, për qëllim shitblerjeje apo qiradhënieje të njësive individuale të banimit apo shërbimit, kryhet nga drejtoritë e ALUIZNI-t, nëpërmjet bashkërendimit dhe shkëmbimit të informacionit me njësitë e qeverisjes vendore si dhe nëpërmjet procedurave të evidentimit në terren.

21. Subjekti, që ka ngritur ndërtimin shumëkatësh pa leje me qëllim shitblerjeje dhe/ose qiradhënieje, paguan:

a) taksën e ndikimit në infrastrukturë sipas ligjit për sistemin e taksave vendore. Procedura që ndiqet në zbatim të kësaj pike është ajo e përcaktuar në pikën 5, të vendimit nr. 860, datë 10.12.2014, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim", të ndryshuar.

b) tarifën për legalizim, në po të njëjtën masë.

Tarifa për legalizim paguhet nga subjekti që ka ngritur ndërtimin, pranë ALUIZNI-t, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e njoftimit me shkrim, duke ndjekur të njëjtën procedurë si në pikën 4/1, të vendimit nr. 860, datë 10.12.2014, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim", të ndryshuar.

22. Nëse për legalizimin e objektit shumëkatësh kanë aplikuar si ndërtuesi ashtu dhe banorët, procedurat e legalizimit për objektin kryhen vetëm në emër të ndërtuesit. Përjashtimisht, kur subjekti, që

ka ngritur ndërtimin, u ka kaluar të drejtat mbi njësitë individuale përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi ose kur nuk plotëson dokumentacionin e nevojshëm për legalizim, procedurat vijojnë në favor të banorëve.

23. Kur leja e legalizimit miratohet për banorët e njësive individuale, ata paguajnë vetëm taksën e ndikimit në infrastrukturë, në përputhje me paragrafin e tretë, të pikës 3, të nenit 27, të ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006, "Për sistemin e taksave vendore", të ndryshuar.

24. Veprimet juridiko-civile të ndërtuesit (aplikues për legalizim), të kryera pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi, për kalimin e të drejtave mbi objektin që legalizohet sipas këtij kreu apo mbi njësitë individuale, nuk merren parasysh nga drejtoritë e ALUIZNI-t. Përjashtim nga ky rregull bëjnë rastet kur procedurat e legalizimit kryhen për poseduesit e njësive individuale.

IV. DISPOZITA TË FUNDIT

25. Problematikat e pozicionimit të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit dhe/ose të sheshit të ndërtimit zgjidhen duke u mbështetur në gjendjen faktike ndërtimore, të evidentuar në terren. Drejtoritë e ALUIZNI-t vijojnë legalizimin e objektit sipas këtij evidentimi, pavarësisht nga ndryshimi midis gjendjes faktike dhe dokumentacionit të lejes së lëshuar nga autoriteti vendor.

26. Në rastin kur rezulton se objekti/sheshi i ndërtimit shtrihet jashtë truallit të përcaktuar në lejen e ndërtimit, drejtoritë e ALUIZNI-t procedojnë sipas neneve 15/1 dhe 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, dhe akteve nënligjore në zbatim të tyre, nëse nuk arrihet marrëveshje juridiko-civile mes palëve private.

Këto dispozita zbatohen edhe kur ka ndryshime të gjendjes juridike të pronësisë të sheshit të ndërtimit, në raport me dokumentacionin e lejes përkatëse të ndërtimit.

27. Për efekt të llogaritjes dhe arkëtimit të taksës së ndikimit në infrastrukturë nga njësitë e qeverisjes vendore, për të gjitha ndërtimet që trajtohen sipas këtij vendimi, drejtoritë e ALUIZNI-t zbatojnë procedurat e parashikuara në pikën 5, të vendimit nr. 860, datë 10.12.2014, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim", të ndryshuar.

28. Në fund të pikës 11, të vendimit nr. 465, datë 22.6.2016, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale", shtohen fjalët "… ose kur gjendja juridike e pronësisë së sheshit të ndërtimit ka ndryshuar.".

29. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban, Ministria e Drejtësisë, Ministria e Financave, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integrimit të Zonave/Ndërtimeve Informale, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve dhe Agjencia e Mbikëqyrjes së Falimentit për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama