

VENDIM
Nr. 1189, datë 24.12.2020

**PËR RREGULLAT E KALIMIT TË PRONËSISË, AFATET, MËNYRËN E
LLOGARITJES DHE TË NJOFTIMIT TË PAGESËS SË TRUALLIT, ZBRITJET QË
PËRFITOHEN, SI DHE MIRATIMIN E MODELIT TË AKTIT TË KALIMIT TË
PRONËSISË, NË ZONAT E STIMULUARA**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të pikës 4, të nenit 49, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe të pikës 3, të nenit 25, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e Zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Në kuptim të këtij vendimi, me termat e mëposhtëm nënkuptojmë:

- a) “Truall funksional”, i njësisë ndërtimore, është sipërfaqja e tokës e përcaktuar në planin e rilevimit, që i përket njësisë ndërtimore, ku përfshihet sipërfaqja nën njësi dhe ajo rreth saj;
- b) “Truall i lirë”, sipërfaqja e tokës e përcaktuar në planin e rilevimit, brenda kufirit të zonës së stimuluar dhe jashtë kufirit të truallit funksional të njësisë ndërtimore, i tillë si: sheshe, pishina, sipërfaqe të gjelbëruara, rrugë apo sipërfaqe toke me destinacion dhe funksion të ngjashëm;
- c) “Njësi ndërtimore”, objekti apo tërësia e objekteve, të përfunduara ose jo, si dhe të regjistruara ose jo në regjistrin e pasurive të paluajtshme, që pasqyrohen në planin e rilevimit, të hartuar sipas nenit 48, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;
- ç) “Njësi individuale”, sipërfaqja e ndërtimit, brenda një njësie ndërtimore, që qëndron ose shfrytëzohet më vete nga ana funksionale, si p.sh.: apartament, njësi shërbimi etj.

II. PROCEDURAT, DOKUMENTACIONI DHE MODELI I AKTIT TË KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË MBI TRUALLIN NË ZONËN E STIMULUAR

2. Procedura për miratimin e kalimit të së drejtës së pronësisë mbi truallin funksional apo truallin e lirë fillon:

a) me kërkesë të personit të stimuluar apo të subjektit të interesuar, në platformën unike qeveritare e-Albania, modeli i së cilës është sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet dhe është pjesë përbërëse e këtij vendimi;

b) kryesisht, nga vetë drejtoria vendore e ASHK-së, në rastin kur subjekti i interesuar ka të regjistruar në regjistrin kadastral, në pronësi të tij njësinë ndërtimore apo individuale por nuk ka paraqitur kërkesë për kalimin e pronësisë së truallit.

3. Personat e stimuluar, që nuk kanë hyrë në marrëdhënie porosie, sipërmarrjeje, premtim-shitjeje, shitjeje, kalimi pronësie, dhurimi apo shkëmbimi për njësitë ndërtimore me të tretët, kanë të drejtë të kërkojnë kalimin e pronësisë për të gjithë truallin funksional dhe të lirë brenda zonës së stimuluar.

4. Personi i stimuluar, me kërkesën për kalimin e pronësisë së truallit, duhet të shlyejë tarifën e shërbimit në masën 10 000 (dhjetë mijë) lekë, si dhe të paraqesë dokumentet e mëposhtme:

a) pavarësisht nëse nuk është në fuqi, vendimin e organeve kompetente për dhënien e titullit, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, i shfuqizuar;

b) marrëveshjen e qirasë apo zhvillimit, lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, pavarësisht nëse është në fuqi ose jo, kur ka të tillë dhe subjekti e disponon atë;

c) dokumentacionin zyrtar për miratimin e sheshit dhe lejes së ndërtimit, nëse i disponon;

ç) dokumentacionin e pronësisë për njësinë ndërtimore, nëse e disponon.

5. Subjekti i interesuar, me paraqitjen e kërkesës për kalimin e pronësisë së truallit, duhet të shlyejë tarifen e shërbimit në masën 10 000 (dhjetë mijë) lekë, si dhe të dorëzojë pranë drejtorisë vendore të ASHK-së kontratën (origjinale ose kopje të njësuar) që provon veprimin juridik ndërmjet tij dhe personit të stimuluar, apo palëve të treta për porosinë, sipërmarrjen, premtim shitjen apo kalimin e së drejtës së pronësisë mbi njësinë, sipas përcaktimeve të nenit 49, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë, në Republikën e Shqipërisë”.

6. Kur njësia ndërtimore përbëhet nga disa njësi individuale, të cilat posedohen nga dy ose më shumë subjekte të interesuara, këto të fundit duhet të depozitojnë kërkesë individuale për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi pjesën ideale takuese të truallit. Kalimi i pronësisë së truallit funksional në këtë rast, bëhet në bashkëpronësi dhe pjesët ideale të saj janë në të njëjtin raport me atë të sipërfaqeve të njësive individuale.

7. Përjashtimisht nga sa është parashikuar në pikën 6, të këtij vendimi, drejtoria vendore e ASHK-së mund të parcelizojë sipërfaqen e truallit funksional përreth njësisë ndërtimore, fizikisht, ndërmjet subjekteve të interesuara që posedojnë njësi individuale. Ky rregull zbatohet nëse mbi 50 për qind e subjekteve shprehin vullnetin për parcelizimin, nëpërmjet një akti noterial, shoqëruar me planvendosjen përkatëse. Në këtë rast, ASHK-ja kryen procedurat e kalimit të pronësisë të kësaj sipërfaqeje të truallit funksional mbështetur në aktin noterial dhe në planvendosje. Në çdo rast, sipërfaqja e gjurmës së njësisë ndërtimore kalohet në bashkëpronësi sipas pikës 6, të këtij vendimi.

8. Personit të stimuluar dhe/ose subjekteve të interesuara, përveç kalimit të pronësisë së truallit funksional, njëkohësisht iu kalohet bashkëpronësia e detyrueshme mbi truallin e lirë, proporcionalisht sipas raportit të sipërfaqes ndërtimore të secilit, përkundrejt shlyerjes së detyrimit përkatës, sipas kreut III, të këtij vendimi.

9. Nëse subjekti i interesuar nuk paraqet kërkesën për kalimin e pronësisë së truallit, si dhe dokumentacionin e përcaktuar në pikën 5, të këtij vendimi, brenda afatit 12-mujor nga hyrja në fuqi e ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, do të zbatohen parashikimet e nenit 51 të po të njëjtit ligj.

10. Kur njësia ndërtimore rezulton e paregjistruar në regjistrin kadastral, në favor të subjektit/eve të interesuar/a, këta të fundit e humbasin të drejtën për të përfutur kalimin e pronësisë së truallit dhe legalizimin e njësisë ndërtimore, në bazë të pikës 1, të nenit 51, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, nëse nuk plotësojnë detyrimet e parashikuara në pikën 9, të këtij vendimi. Njësia ndërtimore legalizohet në favor të shtetit dhe regjistrohet si pronë shtetërore, së bashku me truallin funksional.

10.1. Brenda 30 (tridhjetë) ditësh nga regjistrimi i vendimit për legalizimin në favor të shtetit në regjistrin kadastral, drejtoria vendore e ASHK-së njofton subjektin e interesuar/personin e stimuluar për dorëzimin vullnetar nëpërmjet një procesverbali dorëzimi, të njësisë ndërtimore. Procesverbali nënshkruhet nga përfaqësues të ASHK-së dhe subjekti i interesuar/personi i stimuluar. Dorëzimi konsiston në heqjen e sendeve të luajtshme të subjektit të interesuar nga njësia ndërtimore dhe marrjen e aksesit të ASHK-së në njësi. Dorëzimi vullnetar i njësisë ndërtimore kryhet brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga marrja e njoftimit.

10.2. Në rastin e mosdorëzimit vullnetar brenda afatit të përcaktuar, drejtoria vendore e ASHK-së nxjerr urdhrin për dorëzim të detyruar, i cili përbën titull ekzekutiv dhe ia njofton subjektit të interesuar/personit të stimuluar. Në qoftë se subjekti i interesuar apo, sipas rastit, personi i stimuluar, nuk ekzekutojnë urdhrin për dorëzim të detyruar, brenda 5 (pesë) ditëve nga njoftimi, drejtoria vendore e ASHK-së i kërkon gjykatës kompetente lëshimin e urdhrit të ekzekutimit për titullin ekzekutiv dhe më tej kryen procedurat e nevojshme në funksion të ekzekutimit të detyrueshëm sipas titullit IV, të Kodit të Procedurës Civile.

11. Kur njësia ndërtimore ose njësia individuale është e regjistruar në pronësi të subjektit/eve të interesuar/a, drejtoria vendore e ASHK-së njofton detyrimin financiar për truallin funksional ose për pjesën ideale të tij, që i takon njësisë individuale, si dhe për pjesën ideale në truallin e lirë, në përputhje me rregullat e kreut III, të këtij vendimi. Në këto raste kalimi i pronësisë së truallit në

favor të subjektit të interesuar është i detyruar, në mbështetje të pikës 3, të nenit 51, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

11.1. Procedura administrative nis kryesisht sipas shkronjës “b”, të pikës 2, të këtij vendimi dhe ASHK-ja e fillon atë edhe gjatë periudhës 12-mujore nga hyrja në fuqi e ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, gjatë trajtimit të zonës së stimuluar sipas planveprimi të saj. Nëse subjekti i interesuar nuk shlyen vlerën e truallit brenda 1 (një) viti nga njoftimi i pagesës, atëherë ky njoftim kthehet në titull ekzekutiv dhe drejtoria vendore e njofton subjektin për këtë fakt. Nëse subjekti i interesuar sërish nuk e shlyen pagesën brenda 5 (pesë) ditëve nga njoftimi, atëherë drejtoria vendore e ASHK-së i kërkon gjykatës kompetente lëshimin e urdhrit të ekzekutimit për titullin ekzekutiv dhe më tej kryen procedurat e nevojshme në funksion të ekzekutimit të detyrueshëm sipas titullit IV, të Kodit të Procedurës Civile.

12. Për njësitë ndërtimore që përbëhen nga disa njësi individuale, masat shtrënguese sipas nenit 51, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe pikave 10 dhe 11, të këtij vendimi, zbatohen vetëm mbi ato njësi individuale dhe pjesë takuese të truallit, të subjekteve që nuk respektojnë detyrimet e dispozitave të mësipërme. Për poseduesit e njësive të tjera, procedurat e kalimit të pronësisë sipas këtij vendimi vijojnë normalisht.

13. Kur gjatë kryerjes së procedurave, sipas këtij vendimi, konstatohet se për të njëjtën njësi ndërtimore ose njësi individuale ka mbivendosje të aplikimeve nga dy ose më shumë subjekte të interesuara, kontratat e të cilave nuk kanë vijimësi kronologjike me njëra-tjetrën, procedurat vijojnë në favor të subjektit që disponon kontratën më të hershme, në bazë të pikës 1, të nenit 53, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

13.1. Nëse një nga subjektet njofton drejtorinë vendore të ASHK-së se është në gjykim padia civile me palët e tjera, me objekt të drejtat mbi njësinë ndërtimore/individuale, atëherë drejtoria vendore e ASHK-së pezullon procedurën administrative për truallin dhe njësinë ndërtimore, ose nëse është rasti, vetëm për njësinë individuale dhe pjesën e saj ideale, që janë objekt i mosmarrëveshjes, deri në dorëzimin e vendimit gjyqësor të formës së prerë. Drejtoria vendore e ASHK-së nuk është përgjegjëse për pasojat që vijnë nga vendimmarrja e saj, në rast se nuk është njoftuar zyrtarisht për zhvillimin e procesit gjyqësor nga pala e interesuar, shoqëruar me vërtetimin përkatës ose nga gjykata.

13.2. Për mosmarrëveshjet gjyqësore ndërmjet personit të stimuluar dhe subjektit të interesuar për njësitë ndërtimore/individuale, pezullimi shtrihet vetëm mbi ato njësi për të cilat ka akte noteriale ndërmjet palëve ndërgjyqëse dhe jo mbi njësitë e tjera. Për njësitë e tjera që janë objekt gjykimi por të papërfshira në aktin noterial, pezullimi i procedurës administrative në bazë të nenit 53, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, kryhet vetëm nëse është urdhëruar shprehimisht nga gjykata në sigurimin e padisë. Në të kundërt drejtoria vendore e ASHK-së miraton vendimin e kalimit të pronësisë dhe nëse është rasti legalizimin e njësive.

14. Për njësitë ndërtimore që janë të regjistruara në regjistrin e pasurive të paluajtshme, pas regjistrimit (pasqyrimin në hartën kadastrale) të planit të rilevimit nuk regjistrohet asnjë akt i mëtejshëm që ka për qëllim kalimin e pronësisë së njësive së ndërtuar/individuale, deri në përfundimin e procedurave të kalimit të së drejtës së pronësisë mbi truallin, në mbështetje të nenit 50, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Në zbatim të kësaj pike, drejtoritë vendore të ASHK-së, menjëherë pas administrimit të planit të rilevimit, regjistrojnë kufizimin në kartelat e pasurive të paluajtshme të njësive ndërtimore dhe njoftojnë subjektet e interesuara brenda 5 (pesë) ditëve nga regjistrimi i kufizimit.

15. Kur njësia ndërtimore ose pjesë e sipërfaqes së saj nuk është e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, zbatohen procedurat e legalizimit sipas parashikimeve të nenit 52, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe akteve nënligjore mbi rregullat e zbatimit të kritereve për legalizim.

16. ASHK-ja është e detyruar të miratojë vendimin për kalimin e pronësisë së truallit brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve nga data e pasqyrimin në hartën kadastrale të planit të rievimit, që hartohet sipas nenit 48, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, vetëm në rast se personi i stimuluar ose subjekti i interesuar ka shlyer më parë detyrimin financiar për vlerën e truallit funksional dhe për pjesën ideale takuese në truallin e lirë, të llogaritur sipas kreut III, të këtij vendimi. Në të kundërt, miratimi i vendimit të kalimit të pronësisë kryhet vetëm pas shlyerjes së detyrimeve të mësipërme, brenda 5 (pesë) ditëve nga dorëzimi i dokumentacionit që vërteton pagesën.

Vendimi përbën titullin e pronësisë për truallin funksional/ pjesën ideale, dhe njëkohësisht për pjesën ideale në truallin e lirë. Në rastin e zbatimit të procedurave të legalizimit të njërive ndërtimore, sipas pikës 15, të këtij vendimi, atëherë nëpërmjet të njëjtit akt vendoset edhe për legalizimin e njësisë ndërtimore dhe ai përbën titullin e pronësisë edhe për të. Modeli i vendimit është sipas aneksit 2, që i bashkëlidhet dhe është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

17. Vendimi i kalimit të pronësisë bëhet i ekzekutueshëm dhe i regjistrueshëm në regjistrin e pasurive të paluajtshme, pasi të jetë plotësuar një nga kushtet e mëposhtme:

- a) Të ketë kaluar afati 30-ditor i paraqitjes së ankimit administrativ ndaj vendimit dhe ndaj tij nuk është paraqitur ndonjë ankim. Afati i ankimit llogaritet nga data e njoftimit të vendimit; ose
- b) Të ketë përfunduar shqyrtimi i ankimit nga struktura e posaçme për ankimet në Drejtorinë e Përgjithshme dhe vendimi të jetë lënë në fuqi ose të jetë vendosur mospranimi i ankimit; ose
- c) Në rastet kur struktura e posaçme për ankimet vendos për ndryshimin e përmbajtjes së vendimit të drejtorisë vendore ose shfuqizimin, apo anulimin, e pjesshëm të tij, ekzekutimi kryhet pasi drejtoria vendore të ketë miratuar vendimin e ri.

Për zbatimin e kësaj pike, drejtoria vendore është e detyruar të kërkojë informacion në rrugë elektronike pranë strukturës së posaçme të ankimeve në Drejtorinë e Përgjithshme, përpara se të vijojë me procedurën e regjistrimit.

Përveç parashikimeve të mësipërme, në rastet e pikës 18, të këtij vendimi, regjistrimi i kalimit të pronësisë së truallit kryhet pasi të jetë miratuar kompensimi financiar i pronarëve joposedues.

18. Nëse trualli funksional apo i lirë, figuron në pronësi të të tretëve, të cilët nuk kanë marrëveshje me personin e stimuluar, apo subjektet e interesuara, për rregullimin e raporteve të pronësisë, ASHK-ja pas miratimit të vendimit të kalimit të pronësisë, zbaton procedurat e kompensimit të pronarëve joposedues, sipas nenit 24, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. I njëjti rregullim vlen edhe nëse të tretët kanë një titull pronësie të paregjistruar më parë, me kushtin që ky i fundit të jetë depozituar pranë ASHK-së.

Në këto raste, kalimi i pronësisë së truallit, sipas vendimit të drejtorisë vendore të ASHK-së, hyn në fuqi pas miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues. Kur vendimi i drejtorisë vendore të ASHK-së përmban edhe dispozitat për legalizimin e njësisë ndërtimore, atëherë kjo e fundit regjistrohet pa marrëdhënie me truallin deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues.

III. MËNYRA E LLOGARITJES SË VLERËS SË TRUALLIT, AFATET DHE PROCEDURA E NJOFTIMIT PËR PAGESËN

19. Njoftimi drejtuar personit të stimuluar dhe/ose subjektit të interesuar, për detyrimin financiar të kalimit të pronësisë përfshin vlerën e truallit funksional dhe vlerën e pjesës ideale takuese në truallin e lirë.

20. Llogaritja e vlerës së truallit funksional kryhet nga ASHK-ja në bazë të çmimit për pasurinë e llojit “truall”, të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

21. Për truallin e lirë brenda zonës së stimuluar, çmimi i shitjes është i barabartë me $\frac{1}{2}$ e çmimit për pasurinë e llojit “truall”, të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, nëse kryejnë pagesën brenda 4 muajve nga dita e njoftimit. Përgjithësisht, kur trualli i lirë rezulton në pronësi të të tretëve (i regjistruar ose jo në regjistrin kadastral) dhe për

të ASHK-ja duhet të kryejë procedurat e kompensimit të pronarëve joposedues, çmimi është i plotë, sipas hartës së vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

22. Drejtoria vendore e ASHK-së i njofton me shkrim personit të stimuluar/subjektit të interesuar faturën financiare të truallit brenda 10 (dhjetë) ditëve nga dërgimi i planit të rievimit për pasqyrim në hartën kadastrale.

Në mungesë të adresës postare, njoftimi bëhet me shpallje publike për 30 (tridhjetë) ditë në ambientet e drejtorisë vendore të ASHK-së, në faqen e saj zyrtare on-line, si dhe në një vend të dukshëm në njësinë administrative përkatëse. Në këtë rast, llogaritja e afateve të pagesës sipas pikave 20 dhe 21, të këtij vendimi, nis pas ditës së fundit të shpalljes.

23. Kryerja e pagesës së vlerës së truallit të njësisë ndërtimore brenda 30 ditëve kalendarike nga data e marrjes së njoftimit të vlerës së detyrimit financiar, sjell reduktim të saj në masën 10%. Nëse shlyerja bëhet pas këtij afati, por brenda tre muajve, atëherë personi i stimuluar/subjekti i interesuar nuk e përfiton zbritjen e vlerës, por as nuk i llogaritet kamatëvonesë.

24. Në rast mospagimi të vlerës së detyrimit brenda afatit tremujor të përcaktuar në pikën 23, të këtij vendimi, për çdo muaj vonesë llogaritet kamatë në masën 10 për qind të vlerës së detyrimit. Shlyerja e detyrimit të plotë është parakusht për miratimin e vendimit të kalimit të pronësisë së truallit dhe, nëse është rasti, legalizimit të njësisë ndërtimore. Në rastet e njësisë ndërtimore që janë të regjistruara në pronësi të subjektit të interesuar, njoftimi i pagesës së truallit kthehet në titull ekzekutiv, nëse nuk shlyhet brenda 1 (një) viti, sipas procedurës së parashikuar në pikat 11 dhe 11.1, të këtij vendimi.

IV. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

25. Kërkesat për kalimin e pronësisë së truallit në zonat e stimuluar, të administruara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", për të cilat nuk ka përfunduar procedura administrative, i nënshtrohen rregullave të këtij vendimi.

26. Kërkesa e subjekti të interesuar, dorëzuar pranë ASHK-së nga data 7 maj 2020 deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, njësohet me atë të paraqitur sipas këtij vendimi. Subjekti që ka bërë kërkesë sipas kësaj pike duhet të shlyejë tarifën e shërbimit nëse nuk e ka shlyer atë më parë.

27. Për subjektet e interesuara apo personat e stimuluar, të cilëve u është kaluar pronësia mbi truallin funksional, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, ASHK-ja vijon me kalimin në bashkëpronësi të detyrueshme të truallit të lirë, sipas procedurës në vijim:

a) Verifikon në regjistrin kadastral gjendjen juridike të njësisë ndërtimore dhe përcakton sipërfaqen e truallit të lirë për kalim pronësie.

b) Brenda 10 (dhjetë) ditëve nga verifikimi, harton listën emërore me subjektet përfituese, së bashku me sipërfaqet takuese sipas raporteve/pjesëve takuese. Përgjatimisht, nëse subjektet përfituese paraqesin marrëveshje noteriale për kalimin e të drejtave të truallit të lirë, ASHK-ja kryen kalimin sipas përcaktimeve në marrëveshje.

c) Informacioni i mësipërm i komunikohet subjekteve përfituese në të njëjtën mënyrë si në pikën 22, të këtij vendimi.

28. Kur drejtoria vendore e ASHK-së njoftohet nga pala e interesuar apo nga gjykata se është ngritur padi, me objekt njohjen e pronësisë ose bashkëpronësisë mbi truallin, pavlefshmërinë e titullit të pronësisë mbi të, apo për çdo mosmarrëveshje të të tretëve për raportet e pronësisë në truall, të cilët nuk kanë pretendime mbi njësitë ndërtimore, procedura administrative sipas kreut V, të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", dhe dispozitave të këtij vendimi, nuk pezullohet. Në këto raste, për titujt e pronësisë të të tretëve, të regjistruar më parë ose jo, kompensimi financiar, sipas nenit 54, të ligjit të mësipërm, miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues. Vlera e kompensimit financiar vendoset në një llogari bankare të posaçme dhe vihet në dispozicion të subjekteve që do të rezultojnë përfitues, pasi të jetë gjykuar padia, me vendim gjyqësor të formës së prerë. Kur në bazë të vendimit gjyqësor, titulli i pronësisë së pronarit joposedues anulohet ose konstatohet i pavlefshëm dhe pronësia nuk i njihet asnjë subjekti tjetër privat, shuma e miratuar e kompensimit rikthehet në fondin financiar të

kompensimit, të krijuar sipas ligjit nr. 133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronës”.

29. Ekzekutimi i vendimeve të Këshillit të Ministrave, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, që kanë përcaktuar masën dhe vlerën e kompensimit të subjekteve, të cilat gjenden në kushtet e pikës 28, të këtij vendimi, për efekt të dhënies së shumës subjektivit përfitues, pezullohet deri në përfundim të gjyqimit të padisë, pa penguar kalimin e pronësisë së truallit sipas kreut V, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, si dhe regjistrimin e shpronësimit dhe të aktit të kalimit të pronësisë të miratuar sipas këtij vendimi.

30. Vendimi gjyqësor për sigurimin e padisë përbën shkak për pezullimin e procedurës administrative të kompensimit dhe kalimit të pronësisë së truallit sipas kreut V, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, vetëm nëse gjykata ka urdhëruar shprehimisht pezullimin e saj. Nëse vendimi gjyqësor disponon vetëm për mosregjistrimin e veprimeve të kalimit të pronësisë të palëve ndërgjyqëse apo të të tretëve mbi pasurinë, atëherë kompensimi i pronarëve, si procedurë shpronësimi, së bashku me kalimin e pronësisë, nuk pezullohet. Drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të kryejë regjistrimin e akteve të kompensimit dhe të kalimit të pronësisë në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

31. Gjatë gjyqimit të padive të kthimit të sendit truall ose të atyre me objekt pavlefshmërinë apo anulimin e marrëveshjes së qirasë dhe zhvillimit dhe/ose të akteve të miratimit të “zonës së stimuluar”/titullit “person i stimuluar” apo të lejes së ndërtimit, procedura administrative pezullohet vetëm në rast se është vendosur siguri i padisë, sipas kushtit të pikës 30, të këtij vendimi. I njëjti rregull zbatohet edhe për paditë me objekt detyrimin e drejtorive vendore të ASHK-së për të rrëzuar kërkesën e personit të stimuluar për kalimin e pronësisë.

32. Modelet e procesverbalit për dorëzim vullnetar dhe të urdhrit për dorëzim të detyruar, sipas pikave 10 deri në 10.2, të këtij vendimi, miratohen me udhëzim të drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së.

33. Pas kryerjes së procedurave administrative, sipas këtij vendimi, drejtoria vendore e ASHK-së njofton Agjencinë Kombëtare të Turizmit për përfundimin e procedurave të kalimit të pronësisë në zonën e stimuluar.

34. Për ato pasuri që kalohen në pronësi dhe legalizohen në favor të personit të stimuluar, pas përfundimit të procedurave sipas këtij vendimi, njëkohësisht me regjistrimin e akteve të kalimit të pronësisë dhe legalizimit, regjistrohet edhe hipoteka ligjore, deri në shlyerjen e detyrimeve të prapambetura të personit të stimuluar, që burojnë nga marrëveshjet e qirasë dhe të zhvillimit të lidhura mes tyre dhe autoriteteve kompetente sipas ligjit të kohës.

Hipoteka ligjore garanton vetëm detyrimet për periudhën, gjatë së cilës kanë qenë në fuqi marrëveshjet e mësipërme dhe në asnjë rast nuk regjistrohet mbi pasuritë që legalizohen dhe kalohen në pronësi të subjekteve të interesuara ose në pjesët takuese të tyre në truallin e lirë.

35. Vendimet e Këshillit të Ministrave nr. 310, datë 5.5.2010, “Për mënyrën dhe llogaritjen e afateve të pagimit të çmimit të truallit për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin shtetëror, në zonat me përparësi turizmin”, të ndryshuar, dhe nr. 645, datë 22.7.2015, “Për përcaktimin e afateve dhe të procedurave të kalimit të bashkëpronësisë së detyrueshme mbi truallin e lirë, në zonat me përparësi turizmin”, shfuqizohen.

36. Ngarkohet Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

KERKESE
PËR KALIMIN E PRONËSISË
MBI TRUALLIN FUNKSIONAL/TË LIRË NË ZONËN E STIMULUAR

Nëse keni pyetje, lutemi kontaktoni: Tel: E-mail: Web: Shënim: Lutemi plotësoni me kujdes dhe qarte informacionin e kërkuar në fushat më poshtë:	HAPE SIRE E REZERVUAR VETËM PËR INSTITUCIONIN Drejtoria/Zyra Vendore e ASHK _____
---	--

SEKSIONI A: INFORMACION MBI APLIKANTIN/ËT

☐ Person i stimuluar ☐ Subjekt i interesuar

1. Emër, Atësi Mbiemër: _____
Nr. identifikimi (ID): _____, Nr. cel: _____, Adresa: _____

OSE

Përfaqësuesi i autorizuar me prokurën nr. _____, datë _____:

1. Emër, Atësi, Mbiemër: _____
Nr. identifikimi (ID): _____, Nr. cel: _____, Adresa: _____

SEKSIONI B: INFORMACION SPECIFIK MBI APLIKIMIN

Në mbështetje të nenit 49, të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" dhe në zbatim të Vendimit nr. _____, datë _____ të Këshillit të Ministrave "Për rregullat e kalimit të pronësisë, afatet, menyrën e llogaritjes dhe të njoftimit të pagesës së truallit dhe miratimin e modelit të aktit të kalimit të pronësisë, në zonat e stimuluar", kërkoj:

1. ☐ Kalimin në pronësi të truallit funksional/truallit të lirë me adresë: _____

SEKSIONI C: DOKUMENTACIONI I PARAQITUR

Personi i stimuluar:

- a. Vendimi për dhënien e titullit "person i stimuluar" ☐
b. Marrëveshje qeraje/zhvillimi ☐
c. Dokumentacion për miratimin e sheshit/lejes së ndërtimit ☐
ç. Të tjera ☐

Subjekti i interesuar

- a. Dokumentacion që provon
porosinë, sipërmarrjen, premtim shitje,
kalimin e pronësisë, mbi njësinë ☐

SEKSIONI D: PAGESA

Tarifë shërbimi për miratimin e dokumentacionit të pronësisë: 10 000 (dhjetë mijë) Leka

Institucioni përfitues: Emërtimi _____ Kodi _____ Nr. llogarisë _____ IBAN _____



2294958716291

Kërkesës i bashkëlidhet kopje e dokumentit të identifikimit, si dhe dokumentacioni shtesë (jo i detyrueshëm):



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS
DREJTORIA _____

VENDIM

Nr. _____, datë _____

PER

KALIMIN E PRONËSISË MBI TRUALLIN FUNKSIONAL/TE LIRE
BRENDA ZONËS SE STIMULUAR/ DHE LEGALIZIMIN E NDERTIMIT PA LEJE

Në bazë të nenit 49 të ligjit 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" dhe në zbatim të Vendimit nr. _____, datë _____ të Këshillit të Ministrave "Për rregullat e kalimit të pronësisë, afatet, mënyrën e llogaritjes dhe të njoftimit të pagesës së truallit dhe miratimin e modelit të aktit të kalimit të pronësisë, në zonat e stimuluar", u mor në shqyrtim kërkesa (nr. _____ datë _____) e personit të stimuluar/subjektit të interesuar _____ për kalimin në pronësi të truallit të njësisë ndërtimore/truallin e lirë brenda zonës së stimuluar _____.

Parashtrimi i fakteve: (Këtu të listohen: Të dhënat e kërkesës; Të dhënat e dokumentacionit të dorëzuar nga personi i stimuluar/subjekti i interesuar me kërkesën për kalim pronësie; Shpjegimet e situatës faktike dhe veprimeve administrative të kryera nga ASHK; Të dhënat e gjendjes ndërtimore dhe gjendjes juridike të pasurisë sipas planit të rëlvimit; Gjendjen faktike dhe ligjore të njësisë së ndërtuar (është ndërtim me leje të organeve kompetente ose jo); Sipërfaqja e truallit funksional/të lirë për të cilën miratohet kalimi i pronësisë; Mënyra e llogaritjes, cmimi i shitjes, vlera financiare dhe të dhënat e dokumentit që provon shlyerjen e detyrimit për kalimin e pronësisë; Shpjegime mbi vlerësimin e provave).

Vlerësimi dhe arsyetimi ligjor: (Shpjegimet mbi plotësimin e kriterëve dhe shkaqet ligjore të miratimit të kërkesës)

Në përfundim, Drejtoria Vendore e ASHK-së _____ pasi kreu verifikimet e nevojshme, në mbështetje të dokumentacionit të hartuar dhe atij të administruar nga personi i stimuluar/subjekti i interesuar, bazuar në nenin 49, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë dhe pikës _____ të Vendimit nr. _____, datë _____ të Këshillit të Ministrave "Për rregullat e kalimit të pronësisë, afatet, mënyrën e llogaritjes dhe të njoftimit të pagesës së truallit dhe miratimin e modelit të aktit të kalimit të pronësisë, në zonat e stimuluar",

VENDOSI:

1. Kalimin e pronësisë, mbi pasurinë truall funksional me numër _____; në zonën e stimuluar _____, zona kadastrale nr. _____, me sipërfaqe sipas genplanit

KY DOKUMENT PLOTËSOHET NË TRE KOPIJE DHE SHOQËROHET NGA GENPLANI I PASURISË/PLANIMETRITË SIPAS
RASTIT DHE DOKUMENTACIONI PËR SHLYERJEN E VLERËS SË TRUALLIT

- _____ m2 dhe vlerë _____ () Lekë, shlyer nga personi i stimuluar/subjekti i interesuar brenda _____ ditësh nga data e njoftimit.
2. Kalimin e pronësisë, mbi pasurinë truall i lirë me numër____; në zonën e stimuluar____, zona kadastrale nr.____, me sipërfaqe sipas genplanit _____ m2 dhe vlerë _____ () Lekë, shlyer nga personi i stimuluar/subjekti i interesuar brenda _____ ditësh nga data e njoftimit.
3. (Ky dispozitë bëhet pjesë e vendimit në rastin kur miratohet edhe legalizimi i ndërtimit pa leje). Legalizimin e ndërtimit pa leje, përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit Nr.____ prot., datë _____, me Numër Unik (INDEX), me këto të dhëna:
- a) Numër pasurie _____
 - b) Zona kadastrale _____
 - c) Sipërfaqe baze _____ m2
 - d) Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit _____ m2
 - e) Numër katesh _____
 - f) Adresa _____
4. Ky vendim regjistrohet sipas procedurës së parashikuar në nenin 47 të ligjit 111/2018 "Për kadastrën" dhe pas plotësimit të kushteve të parashikuara në pikën _____ të Vendimit nr. _____, datë _____ të Këshillit të Ministrave "Për rregullat e kalimit të pronësisë, afatet, mënyrën e llogaritjes dhe të njoftimit të pagesës së truallit dhe miratimin e modelit të aktit të kalimit të pronësisë, në zonat e stimuluar".
5. Kundër këtij vendimi mund të ushtrohet ankim administrativ në përputhje me nenin 66 të ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e poceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" dhe me Kodin e Procedurave Administrative".
6. Ky vendim i njoftohet subjekteve të interesuara brenda 10 ditëve nga miratimi i tij.

DREJTOR

KY DOKUMENT PLOTËSOHET NË TRE KOPJE DHE SHOQËROHET NGA GENPLANI I PASURISË/PLANIMETRITË SIPAS RASTIT DHE DOKUMENTACIONI PËR SHLYERJEN E VLERËS SË TRUALLIT