

VENDIM
Nr. 797, datë 28.12.2023

**PËR PËRCAKTIMIN E RASTEVE DHE TË RREGULLAVE PËR SHPËRBLIMIN
NË NATYRË TË SHPRONËSIMEVE PËR INTERES PUBLIK**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 2, të nenit 19, të ligjit nr. 8561, datë 22.12.1999, “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, pronë private, për interes publik”, të ndryshuar, me propozimin e zëvendëskryeministrit dhe ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Qëllimi

Qëllimi i këtij vendimi është përcaktimi i rasteve dhe i rregullave për shpërblimin në natyrë të shpronësimeve për interes publik.

Neni 2

Parime dhe rregulla të përgjithshme të shpërblimit në natyrë

1. Shpërblimi në natyrë i shpronësimeve për interes publik realizohet duke garantuar transparencën, barazinë e shtetasve dhe mbrojtjen e interesave dhe të të drejtave të tyre pasurore.

2. Shpërblimi në natyrë i shpronësimeve për interes publik bëhet në respektim të parimit të shpërblimit të drejtë, në përputhje me pikën 4, të nenit 41, të Kushtetutës, dhe me nenin 153 të Kodit Civil.

3. Në çdo rast, pasuria e paluajtshme në pronësi të shtetit, që mund të përdoret si shpërblim në natyrë, duhet të jetë e lirë nga çdo lloj barre, konflikti gjyqësor apo pengesë tjetër ligjore.

4. Në çdo rast, shpërblimi në natyrë realizohet vetëm pasi merret pëlqimi i subjektit që shpronësohet. Pëlqimi i subjektit që shpronësohet për të marrë shpërblimin në natyrë duhet të jetë unanim i të gjithë bashkëpronarëve, e konfirmuar nëpërmjet një akti noterial të nënshkruar nga të gjithë bashkëpronarët ose përfaqësuesit e tyre me prokurë, në të cilin përshkruhet në mënyrë të qartë e të saktë pasuria e paluajtshme në pronësi të shtetit, që do të përdoret si shpërblim në natyrë dhe pranimi i shpërblimit për shpronësimin për interes publik nëpërmjet shpërblimit në natyrë.

5. Subjekti kërkues mund të propozojë kompensimin nëpërmjet shpërblimit në natyrë për të gjithë ose për një pjesë të pronarëve, që preken nga projekti për të cilin po kryhet shpronësimi për interes publik.

6. Procedura e shqyrtimit, e miratimit dhe e ekzekutimit të shpronësimit është e njëjtë si në rastet kur pasuria që shpronësohet shpërblehet në vlerë financiare, siç përcaktohet në ligjin nr. 8561, datë 22.12.1999, “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, pronë private, për interes publik”, të ndryshuar, si dhe në rregullat e parashikuara në këtë vendim.

Neni 3

Rastet e shpërblimit në natyrë

1. Shpërblimi në natyrë kryhet, kur:

a) vlera e shpronësimit është shumë e lartë në raport me vlerën e fondit buxhetor të shpronësimeve; ose

b) pronarët e pronës që shpronësohet, në rastet kur është njësi banimi, nuk kanë njësi banimi tjetër në pronësi, kanë nevojë strehimi dhe atyre mund t'u sigurohet banesë nga banesat në pronësi të shtetit.

2. Subjektet që shpronësohen për interes publik, në rastet e përcaktuara në pikën 1 të këtij neni, shpërblehen në natyrë:

a) nëpërmjet shkëmbimit të pasurisë, pronë private, që shpronësohet me një pasuri tjetër të paluajtshme, në pronësi të shtetit me të njëjtën vlerë me pasurinë që shpronësohet;

b) nëpërmjet kombinimit të formës së shpërblimit në vlerë financiare me shkëmbimin në natyrë të pasurisë, pronë private, që shpronësohet me një pasuri të paluajtshme në pronësi të shtetit, sipas rasteve të parashikuara në këtë vendim.

3. Përfshihen për t'u ofruar për shkëmbim pasuritë e paluajtshme në pronësi të shtetit, që ndodhen në zonat bregdetare, zonat për zhvillimin e turizmit dhe pasuritë e tjera që ndalohen për t'u tjetërsuar, sipas legjislacionit në fuqi.

Neni 4

Kërkesa dhe dokumentet shoqëruese për shpronësimet, që shpërblehen në natyrë

1. Kërkesa për shpronësim me shpërblimin në natyrë paraqitet nga subjekti kërkues në favor të të cilit bëhet shpronësimi, shoqëruar me dokumentacionin përkatës, siç përcaktohet në nenin 10, të ligjit nr. 8561, datë 22.12.1999, "Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, pronë private, për interes publik", të ndryshuar, si dhe:

a) relacionin shpjegues, në të cilin argumentohet mungesa e fondeve për shpronësim apo raporti i saj i lartë me vlerën e fondit buxhetor të shpronësimeve, arsyetja e përfshirjes së shpërblimit në natyrë të subjekteve që preken nga shpronësimi, si dhe pjesët takuese të subjekteve që do të shpronësohen e do të kompensohen nëpërmjet shkëmbimit me një pasuri të paluajtshme në pronësi të shtetit;

b) aktet kadastrale të pasurisë së paluajtshme në pronësi të shtetit, ku të pasqyrohen referenca të plota lidhur me zonën kadastrale, numri i pasurisë, volum faqe, sipërfaqja e pronës dhe vlera e pasurisë shtetërore, bazuar në çmimet në fuqi të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave;

c) konfirmimin me shkrim të organit kompetent për pasurinë shtetërore, e cila mund të përdoret si shkëmbim në natyrë;

ç) listën e pronarëve të pasurive, pronë private, që shpronësohen, për të cilët mënyra e kompensimit parashikohet të jetë nëpërmjet shpërblimit në natyrë, sipërfaqen e këtyre pasurive dhe vlerësimin paraprak të tyre;

d) pëlqimin e subjektit që shpronësohet për të marrë shpërblimin në natyrë.

2. Shpërblimi në natyrë mund të kërkohet edhe nga vetë subjekti, pasuria pronë private e të cilit do të shpronësohet, duke paraqitur kërkesën për shpërblim në natyrë pranë Agjencisë Shtetërore për Shpronësim.

3. Në rast se kërkesa bëhet sipas pikës 2 të këtij neni, Agjencia Shtetërore për Shpronësimin ndjek procedurën deri në nënshkrimin ose jo të marrëveshjes, duke bërë paraprakisht:

a) vlerësimin, nëse subjekti, pasuria pronë private e të cilit po i shpronësohet, është në një prej rasteve të parashikuara në pikën 1 të nenit 3;

b) marrjen e dakordësisë nga ministria përgjegjëse për administrimin e pronave shtetërore për mundësinë e kryerjes së shpërblimit në natyrë me një pasuri të paluajtshme në pronësi të shtetit.

4. Vetëm në rastin kur plotësohen të dyja kushtet paraprake të përcaktuara në pikën 3 të këtij neni, Agjencia Shtetërore për Shpronësimin vijon procedurën për kryerjen e shpërblimit në natyrë me një pasuri të paluajtshme në pronësi të shtetit. Në rast se një nga kushtet e përcaktuara në pikën 3 të këtij neni, nuk plotësohet, kompensimi i pronarit të pasurisë së paluajtshme, pronë private, bëhet vetëm me vlerë financiare.

Neni 5

Detyrat dhe përgjegjësitë e institucioneve përgjegjëse

1. Gjatë procesit të shqyrtimit të kërkesës për shpronësim, në rast se Agjencia Shtetërore për Shpronësimin vlerëson që ndodhemi në një prej rasteve të përcaktuara në pikën 1, të nenit 3, të këtij vendimi, kërkon informacion dhe dokumentacionin përkatës nga Agjencia Shtetërore për Kadastrën dhe institucione të tjera shtetërore lidhur me pasuritë, pronë shtetërore, që propozohen të shkëmbehen.

2. Agjencia Shtetërore për Shpronësimin, brenda 5 (pesë) ditëve pune nga paraqitja e kërkesës për shpronësim ose plotësimit të mangësive që mund të ketë, kërkon dakordësi me shkrim nga ministria përgjegjëse për administrimin e pronave shtetërore, në rastin kur pasuria që do të shkëmbehet është në pronësi të shtetit, nga ministria që ka në përgjegjësi administrimi pasurinë e paluajtshme në pronësi të shtetit ose nga njësia e vetëqeverisjes vendore, në rastin kur pasuria që do të shkëmbehet është në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore. Organet përkatëse duhet të shprehen brenda 10 (dhjetë) ditëve mbi kërkesën e Agjencisë Shtetërore për Shpronësimin.

3. Agjencia Shtetërore për Shpronësimin, pas pranimit të kushteve të ofruara, ndjek procedurën për lidhjen e marrëveshjes ndërmjet pronarit të pasurisë së paluajtshme, pronë private, që shpronësohet, dhe ministrisë përgjegjëse për administrimin e pronave shtetërore.

4. Në rast se kërkesa për shpronësim bëhet nga njësiti e vetëqeverisjes vendore dhe pasuria e paluajtshme që do të shkëmbehet është në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, marrëveshja lidhet nga njësia përkatëse, pas marrjes së miratimit nga këshilli bashkiak, i cili ushtron të drejtën e administrimit të pronës, sipas ligjit nr. 139/2015, “Për vetëqeverisjen vendore”, të ndryshuar.

5. Në rastet kur pasuria e paluajtshme që do të shkëmbehet është në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, por subjekt kërkuar nuk është njësia e vetëqeverisjes vendore, këshilli bashkiak përkatës merr vendim për dhënien e pëlqimit për kalimin në pronësi të shtetit dhe përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për administrimin e pronave shtetërore. Ministria përgjegjëse për administrimin e pronave shtetërore ndjek procedurën për revokimin e së drejtës së pronësisë nga njësia e vetëqeverisjes vendore dhe kalimin në pronësi të shtetit.

6. Në rastet kur pasuria e paluajtshme që do të shkëmbehet është në pronësi të shtetit dhe në përgjegjësi administrimi të njërës prej ministrive, pas marrjes së dakordësisë me shkrim, sipas pikës 2 të këtij neni, ndiqet procedura për kalimin në përgjegjësi administrimi, me qëllim tjetërsimin e shkëmbimin e pasurisë përkatëse te ministria përgjegjëse për administrimin e pronave shtetërore. Pas kalimit në përgjegjësi administrimi, te ministria përgjegjëse për administrimin e pronave shtetërore, vijohet me procedurën për kryerjen e shpërblimit në natyrë deri në lidhjen e marrëveshjes ndërmjet palëve.

KREU II

PROCEDURA DHE RREGULLAT PËR SHPËRBLIMIN NË NATYRË

Neni 6

Procedura për kryerjen e shpërblimit në natyrë

1. Kërkesa për shpronësimin që shpërblehet në natyrë verifikohet nga komisioni i ngritur në bazë të ligjit nr. 8561, datë 22.12.1999, "Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, pronë private, për interes publik", të ndryshuar.

2. Agjencia Shtetërore për Shpronësimin, së bashku me kërkesën për shpronësim, i vendos në dispozicion komisionit dakordësinë me shkrim të dhënë nga institucionet e përmendura në nenin 5 të këtij vendimi, si dhe çdo dokument tjetër lidhur me pasuritë që janë objekt shkëmbimi.

3. Brenda 5 (pesë) ditëve pune nga ngritja e tij, komisioni shqyrton e verifikon kërkesën e paraqitur nga subjekti kërkues dhe dokumentacionin e paraqitur për kryerjen e shpërblimit në natyrë. Në rast se kërkesa dhe dokumentacioni i paraqitur nuk është i plotë ose i saktë, komisioni i kërkon subjektit kërkues plotësimin e dokumentacionit brenda 5 (pesë) ditëve pune nga marrja e tij.

4. Komisioni, brenda 5 (pesë) ditëve pune nga momenti i paraqitjes së kërkesës ose nga momenti i plotësimit të dokumentacionit, verifikon vlerën e pasurisë që po shpronësohet e që shkëmbehet, sipas përcaktimeve në nenet 5 dhe 6 të këtij vendimi.

5. Në përfundim të verifikimeve të nevojshme dhe të procedurave të parashikuara në këtë vendim, kur kërkesa dhe dokumentacioni shoqëruar plotësojnë kriteret e përcaktuara, komisioni vendos:

a) shkëmbimin e pasurisë së paluajtshme, pronë private, me një pasuri tjetër të paluajtshme, pronë shtetërore; ose

b) shkëmbimin e pasurisë së paluajtshme, pronë private, me një pasuri tjetër të paluajtshme, pronë shtetërore, të kombinuar me shpërblim financiar shtesë, sipas parashikimeve të këtij neni.

6. Brenda 5 (pesë) ditëve pune nga marrja e vendimit, Agjencia Shtetërore për Shpronësimin njofton subjektin kërkues në favor të të cilit kërkohet të bëhet shpronësimi, si dhe subjektet, pasuria pronë private e të cilëve do të shpronësohet, duke bërë njëkohësisht edhe publikimin e kërkesës për shpronësim në Fletoren Zyrtare. Kërkesa për shpronësim në Fletoren Zyrtare përmban edhe vlerësimin paraprak të pasurisë së paluajtshme, pronë private, që shpronësohet, si edhe të pasurisë së paluajtshme, pronë shtetërore, që do të shkëmbehet.

7. Pronarët privatë ose personat e tretë, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e njoftimit apo e publikimit, kanë të drejtë të paraqesin pretendimet e tyre të shoqëruara me dokumentet përkatëse pranë Agjencisë Shtetërore për Shpronësimin. Komisioni shqyrton pretendimet e kërkuesve brenda 3 (tri) ditëve nga marrja e tyre.

8. Në përfundim të procesit, Agjencia Shtetërore për Shpronësimin përcjell pranë ministrisë përgjegjëse për zhvillimin urban propozimin për shpronësim, i cili, përveç dokumentacionit të parashikuar në nenin 20, të ligjit nr. 8561, datë 22.12.1999, përmban edhe:

a) relacionin shpjegues, në të cilin argumentohet arsyeja e përfshirjes së shpërblimit në natyrë të subjekteve që preken nga shpronësimi për interes publik, si dhe pjesët takuese të subjekteve që do të shpronësohen e kompensohen nëpërmjet shkëmbimit me një pasuri të paluajtshme në pronësi të shtetit;

b) listën përfundimtare të pronarëve të pasurive, pronë private, që shpronësohen, për të cilët mënyra e kompensimit parashikohet të jetë nëpërmjet shpërblimit në natyrë, si dhe dokumentin që vërteton pëlqimin e pronarit të pasurisë së paluajtshme, pronë private, për shpërblimin në natyrë;

c) dokumentacionin e plotë të vlerësimit të pasurive që shkëmbehen;

ç) çdo dokument tjetër të nevojshëm që ka shoqëruar procedurën e kryerjes së shkëmbimit të pasurive.

9. Pas miratimit të vendimit të shpronësimit nga Këshilli i Ministrave, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, kryhet procedura për lidhjen e marrëveshjes ndërmjet pronarit të pasurisë së paluajtshme,

pronë private, dhe ministrisë përgjegjëse për administrimin e pronave shtetërore apo njësisë së vetëqeverisjes vendore, sipas rastit.

10. Mosnënshkrimi i marrëveshjes nga pronari i pasurisë pronë private pas dhënies së pëlqimit dhe miratimit të vendimit të shpronësimit nga Këshilli i Ministrave nuk e pengon kryerjen e procedurës së shpronësimit.

11. Pasuria e paluajtshme në pronësi të shtetit regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, sipas legjislacionit në fuqi, në pronësi të pronarit privat, jo më vonë se 30 (tridhjetë) ditë nga lidhja e marrëveshjes, sipas pikës 9 të këtij neni.

12. Pasuritë pronë private të shkëmbyera duhet të regjistrohen në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, sipas legjislacionit në fuqi, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga lidhja e marrëveshjes, sipas pikës 9 të këtij neni, në pronësi të organit shtetëror përkatës ose të subjektit kërkues, sipas kërkesës së këtij të fundit.

Neni 7

Rregullat e shpërblimit në natyrë sipas llojit të pasurisë

1. Si rregull, shpërblimi në natyrë realizohet me të njëjtën kategori prone që është objekt shpronësimi, sipas përcaktimeve të mëposhtme:

a) Kur pasuria që shpronësohet është shtëpi banimi dhe truall funksional i shtëpisë, pronari privat shpërblehet me sipërfaqe ndërtimi, banimi dhe/ose sipërfaqe truall në pronësi të shtetit, me vlerë që i korrespondon vlerës së kompensimit të pronës private që po shpronësohet.

b) Kur pasuria që shpronësohet është truall, pronari privat shpërblehet me sipërfaqe truall në pronësi të shtetit, me vlerë që i korrespondon vlerës së kompensimit të pronës private që po shpronësohet.

c) Kur pasuria që shpronësohet është tokë bujqësore, pronari privat shpërblehet po me tokë bujqësore në pronësi të shtetit, me vlerë që i korrespondon vlerës së kompensimit të pronës private që po shpronësohet.

ç) Kur pasuria që shpronësohet është njësi tregtimi, pronari privat shpërblehet me njësi banimi ose njësi tregtimi në pronësi të shtetit, me vlerë që i korrespondon vlerës së kompensimit të pronës private që po shpronësohet.

2. Në rastet kur shpërblimi në natyrë nuk mund të bëhet sipas rasteve të përcaktuara në pikën 1 të këtij neni, për shkak të kufizimeve që mund të kenë pasuritë ose pamundësi objektive, shpërblimi në natyrë mund të bëhet edhe me kategori prone të ndryshme. Për dy pasuritë që do të shkëmbehen, edhe pse mund të jenë kategori të ndryshme, për përllogaritjet e vlerës së tyre dhe të vlerës financiare shtesë zbatohen parashikimet në nenin 8 të këtij vendimi.

Neni 8

Përllogaritja e vlerës së pasurive që shpronësohen

1. Përllogaritja e vlerës, si për pasuritë pronë private që shpronësohen, edhe për pasuritë në pronësi të shtetit, bëhet duke iu referuar çmimeve që zbatohen në procedurat për shpronësim, për interes publik, sipas legjislacionit në fuqi. Në përllogaritjen e vlerës së pasurive përfshihen investimet e kryera me leje në këto pasuri, si mbi- dhe nëntokë. Investimet e kryera pa leje, si mbi- dhe nëntokë nuk përfshihen në përllogaritjen e vlerës së pasurisë.

2. Në rast se pasuria pronë private që shpronësohet rezulton me vlerë më të lartë se pasuria pronë shtetërore që do të shërbejë për shpërblimin në natyrë, subjekti, pasuria e të cilit do të shpronësohet,

përfiton diferencën në vlerë financiare, në përputhje me legjislacionin në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, pronë private, për interes publik.

3. Në rast se pasuria pronë private që shpronësohet rezulton me vlerë më të ulët se pasuria pronë shtetërore që do të shërbejë për shpërblimin në natyrë, subjekti, prona e të cilit do të shpronësohet, do të paguajë diferencën në vlerë financiare, në përputhje me legjislacionin në fuqi për pronat e paluajtshme shtetërore.

4. Vlera financiare shtesë që duhet të paguajë pronari i pasurisë, pronë private, sipas pikës 3 të këtij neni, parashikohet si detyrim në marrëveshjen që lidhet ndërmjet pronarit të pronës private dhe ministrisë përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore. Nënshkrimi i marrëveshjes nënkupton dhënien e pëlqimit dhe të dakordësisë nga ana e pronarit të pasurisë së paluajtshme pronë private.

5. Të ardhurat që përftohen, sipas pikës 3 të këtij neni, depozitohen në llogarinë e shpronësimeve, në Bankën e Shqipërisë.

KREU III DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 9

Institucionet që ngarkohen për zbatimin e vendimit

Ngarkohen Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë, Ministria e Financave dhe Ekonomisë, Agjencia Shtetërore për Shpronësimin, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe institucionet e administratës shtetërore për zbatimin e këtij vendimi.

Neni 10

Hyrja në fuqi

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama