

PËRMBLEDHJE LEGJISLACIONI PËR KADASTRËN

Botim i Qendrës së Botimeve Zyrtare

Tiranë, 2022

ISBN 978-9928-01-145-9

Adresa

Rruga: "Nikolla Jorga"

Tel/fax: +355 42 427005, 04 2427006

E-mail: info@qbz.gov.al,

Web: www.qbz.gov.al

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

PËRMBAJTJA

Ligj nr. 8743 datë 22.2.2001	Për pronat e paluajtshme të shtetit <i>ndryshuar me ligjet:</i> - nr. 9558, datë 8.6.2006; - nr. 111/2020, datë 29.7.2020.	7
Ligj nr. 8744 datë 22.2.2001	Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore <i>ndryshuar me ligjet:</i> - nr. 9561, datë 12.6.2006; - nr. 9797, datë 23.7.2007; - nr. 20/2020, datë 5.3.2020.	12
Ligj nr. 111/2018 datë 7.2.2019	Për kadastrën	18
Ligj nr. 90/2019 datë 18.12.2019	Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme <i>ndryshuar me ligjet:</i> - nr. 91/2020, datë 9.7.2020; - nr. 164/2020, datë 23.12.2020; - me aktin normativ nr. 35, datë 24.12.2021.	44
Ligj nr. 20/2020 datë 5.3.2020	Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë	46
VKM nr. 375 datë 6.6.2012	Për krijimin, regjistrimin, mënyrën e funksionimit, të administrimit e të ndëreveprimin dhe për sigurinë e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ALBSREP) - shfuqizuar me VKM nr. 1179, datë 24.12.2020, përveç anekseve 1 dhe 2	79
VKM nr. 244 datë 24.4.2019	Për përcaktimin e rregullave të funksionimit të këshillit drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe për masën e shpërblimit për veprimtarinë e anëtarëve	83
VKM nr. 329 datë 22.5.2019	Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës së bashkive me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, për regjistrimin e trojeve të dhëna për ndërtim nga njësitë e qeverisjes vendore dhe për rregullimin e marrëdhënieve juridike të pronësisë mbi këto troje, për efekt regjistrimi	85
VKM nr. 1045 datë 15.1.2020	Për mënyrën e ndërlidhjes, nivelin e aksesit dhe të bashkëveprimin të sistemit elektronik të dhomës kombëtare të noterisë me bazat e tjera të të dhënave	89
VKM nr. 118 datë 13.2.2020	Për përcaktimin e procedurës së vlerësimit të kontributit të donacioneve në formën e pasurive të paluajtshme	91
VKM nr. 119 datë 13.2.2020	Për procedurat e pagesës dhe të rivlerësimit të pasurive të paluajtshme që janë në proces regjistrimi, duke përfshirë edhe pasuritë e legalizuara, në përputhje me ligjin nr. 90/2019, “Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme”	92

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

VKM nr. 389 datë 13.5.2020	Për miratimin e listës dhe të tarifave të shërbimeve kadastrale <i>-ndryshuar me VKM-në nr. 1177, datë 24.12.2020</i>	100
VKM nr. 605 datë 29.7.2020	Për regjistrimin e pemëve dhe të pasurive natyrore	106
VKM nr. 827 datë 30.9.2020	Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objekteve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim	108
VKM nr. 781 datë 7.10.2020	Për përcaktimin e procedurave të hollësishme të regjistrimit të titujve të pronësisë që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen	120
VKM nr. 782 datë 7.10.2020	Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të dhënave në përmbajtje të hartës kadastrale	127
VKM nr. 1040 datë 25.11.2020	Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kritereve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje <i>-korrigjuar me vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 6287, datë 23.12.2020, botuar në Fletoren Zyrtare nr. 230/ 2020</i>	147
VKM nr. 1088 datë 24.12.2020	Për përcaktimin e mënyrës dhe të procedurave të regjistrimit e publikimit të të dhënave për pronarët përfitues, si dhe të njoftimit nga autoritetet shtetërore kompetente e nga subjektet e detyruara <i>ndryshuar me VKM-të: - nr. 273, datë 12.5.2021 - nr. 328, datë 18.5.2022</i>	161
VKM nr. 1174 datë 24.12.2020	Për procedurat e regjistrimit të AMTP-ve, saktësimin e kufijve e sipërfaqeve, si dhe normat për sipërfaqet shtetërore shtesë e pronat shërbyese	169
VKM nr. 1179 datë 24.12.2020,	Për rregullat e përdorimit, administrimit dhe ruajtjes së bazës së të dhënave për pasuritë e paluajtshme dhe për miratimin e listës së institucioneve që kanë të drejtën e aksesit në sistemin elektronik të të dhënave	179
VKM nr. 1180 datë 24.12.2020	Për përcaktimin e procedurave të veçanta të legalizimit në favor të poseduesve të objekteve me shkelje të lejes së ndërtimit, si dhe rregullat për përfundimin e procedurës nga subjektet dhe/ose shoqëritë ndërtuese apo investitore	184
VKM nr. 1181 datë 24.12.2020	Për miratimin e rregullave të krijimit, përdorimit, administrimit, ruajtjes dhe ndërveprimit të bazës së të dhënave të proceseve kalimtare të pronësisë	189
VKM nr. 1182 datë 24.12.2020	Për miratimin e rregullave të lëshimit të akteve të kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore dhe të modelit të aktit individual të kalimit në pronësi të tokës bujqësore	196

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

VKM 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 stimuluar <i>-korrigjuar me vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 5975, datë 21.4.2021, botuar në fletoren zyrtare nr. 63/2021</i>	202
VKM nr. 429 datë 15.7.2021	Për përcaktimin e rregullave të hollësishme të hartimit të planit të rilevimit për zonat e stimuluar	212
VKM nr. 441 datë 22.7.2021	Për procedurat e përzgjedhjes, mënyrat e kontraktimit, format dhe kushtet e përgjithshme të kontratës për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin	213
Udhëzim i përbashkët MD dhe MFE nr. 29, datë 30.7.2018	Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme	219
Udhëzim i përbashkët i MD dhe MFE nr. 20, datë 14.9.2020	Për procedurën teknike për kryerjen e pagesës në rastet e kalimit të pasurive të paluajtshme	241
Udhëzim i përbashkët i MB dhe KDIMDHP nr. 463, datë 10.12.2020	Për përcaktimin e institucioneve dhe organeve që marrin të dhëna personale nga shërbimi i gjendjes civile, si dhe mënyrën, llojin dhe sasinë e informacionit që duhet të marrin	242
Urdhër nr. 1150 datë 3.6.2019	Për procedurën e korrigjimit të kartelave të pasurive të paluajtshme që janë prona bashkëshortore	255
Urdhër i MD nr. 183 datë 4.5.2022	Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për të dhënat që përmban regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, formatin e tij, mënyrën e mbajtjes, të dhënat që mund të bëhen publike, si dhe rregullat për përditësimin e tij	258

LIGJ
Nr. 8743, datë 22.2.2001

PËR PRONAT E PALUAJTSHME TË SHTETIT¹
(ndryshuar me ligjet nr.9558, datë 8.6.2006, nr. 111/2020, datë 29.7.2020)

(i përditësuar)

Në mbështetje të neneve 41, 78, 83 pika 1 dhe 113 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

Ky ligj përcakton regjimin juridik të llojeve të pronave të paluajtshme të shtetit dhe përgjegjësitë për administrimin e tyre.

Neni 2

Përkufizime

(shtuar shkronja "ç" me ligjin nr. 111/2020, datë 29.7.2020)

Për qëllimet e këtij ligji, përkufizimet e mëposhtme kanë këto kuptime:

- a) "Pronë e paluajtshme e shtetit" kuptohet prona e paluajtshme e pushtetit qendror dhe e njësisve të qeverisjes vendore.
- b) "Pronë e paluajtshme publike" kuptohet ajo pjesë e pronave të paluajtshme të shtetit që përmbush funksione themelore dhe të pandashme të shtetit dhe që sjell përfitime në favor të publikut të gjerë.
- c) "Inventar i pronave të paluajtshme të shtetit" kuptohet dokumenti ku regjistrohen papaprakisht të gjitha pronat e paluajtshme të shtetit gjatë procesit të identifikimit dhe transferimit të tyre. Në vijim do të quhet "inventari".
- ç) "bregu i detit" është sipërfaqja e tokës përgjatë detit, me gjerësi dhe kufi të përcaktuar sipas legjislacioni në fuqi për menaxhimin e integruar të burimeve ujore, e cila është pronë publike e patjetërsueshme.

KREU II
PËRCAKTIMI I PRONAVE TË SHTETIT

Neni 3

Prona publike

(shtuar fjalë në shkronjën "a" të pikës 1 me ligjin nr. 111/2020, datë 29.7.2020)

1. I përkasin shtetit dhe bëjnë pjesë në pronat e paluajtshme publike:

- a) Vija bregdetare për të hyrë në tokë, bregu i detit, ujërat territoriale, shtretërit dhe brigjet e lumenjve, të përrenjve a rrjedhave të tjera ujore, liqeneve, lagunave dhe rezervuarëve natyrorë ose

¹ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 9*. Tiranë, 2001. f. 255

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

artificialë, ishujt dhe grumbullimet e rërës, të gurëve dhe dherave në shtretër të lumenjve, të liqeneve e rezervuarëve, ashtu siç është përcaktuar sipas ligjeve në fuqi.

b) Zonat historike, arkeologjike dhe kulturore, si dhe parqet me rëndësi kombëtare ose vendore.

c) Zonat, instalimet dhe objekte të tjera të destinuara për qëllime të mbrojtjes kombëtare, të rendit dhe sigurisë publike.

ç) Burimet natyrore dhe rezervat minerare e inertet, ashtu siç përcaktohen në legjislatonin në fuqi.

2. Janë, gjithashtu, prona të paluajtshme publike, nëse i përkasin shtetit, edhe pyjet, kullotat dhe livadhet, si dhe çdo lloj tjetër prone e paluajtshme e ndërtuar mbi to, që i shërben drejtpërdrejt mbrojtjes dhe zhvillimit të tyre.

3. Janë, gjithashtu, prona të paluajtshme publike, nëse i përkasin shtetit, edhe aktivet e ngurtësuar (ose të trupëzuara), që shërbejnë për kryerjen e shërbimeve publike si:

- rrugët dhe urat, hekurudhat dhe sistemet ndihmëse të lidhura me to;
- infrastruktura aeroportuale;
- sistemet e prodhimit dhe shpërndarjes së energjisë;
- sistemet e shërbimit të telekomunikacionit dhe të postës;
- sistemet e furnizimit me ujë të pijshëm, si dhe të derdhjeve të ujërave të zeza të qendrave të banuara;
- ndërtimet me interes të njohur historik, arkeologjik dhe kulturor;
- parqet, lulishtet, sheshet publike në qytete e qendra të banuara, ndërtesat së bashku me oborret që përdoren për shërbime që ofrohen nga shteti për arsimin, shkencën, kulturën dhe sportet, për shërbimin shëndetësor e shoqëror, për institucionet qendrore dhe vendore, si dhe rezidencat qeveritare së bashku me trojet mbi të cilat ngrihen këto prona.

4. Pronat e paluajtshme publike tjetërsohen ose jepen në përdorim sipas mënyrave dhe kufijve të përcaktuar me ligje të veçanta.

Neni 4

Prona jopublike të paluajtshme të shtetit

1. Prona të paluajtshme të shtetit, që nuk janë pronë publike si toka bujqësore, troje, ndërtesa, aktive të ngurtësuar të ndërmarrjeve nën administrimin e shtetit, si dhe prona të tjera të këtij lloji, nëse nuk i nënshtrohen dispozitave ligjore të posaçme, kanë regjim juridik të barabartë me pronën private dhe i nënshtrohen rregullave të parashikuara në Kodin Civil.

2. Ndryshimi i statusit të një prone të paluajtshme të shtetit nga publike në jopublike bëhet sipas procedurave të përcaktuara me ligj.

Neni 5

Fitimi i mëvonshëm i pronësisë mbi pronat e paluajtshme

Pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, shteti mund të fitojë të drejta pronësie mbi pronat e paluajtshme në mënyra të ndryshme si: dhurime, shpronësime, blerje, trashëgimi ose mënyra të tjera të fitimit të të drejtave të pronësisë sipas ligjeve në fuqi.

Neni 6

Regjistrimi i pronave të paluajtshme

1. Të gjitha pronat e paluajtshme të shtetit regjistrohen në Regjistrin e Pronave të Paluajtshme në përputhje me ligjin nr. 7843, datë 13.7.1994 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme".

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

2. Regjistrimi i pronave të paluajtshme bëhet përkatësisht:

- a) nga Këshilli i Ministrave për pronat në varësi të pushtetit qendror, të cilat regjistrohen me pronar Republikën e Shqipërisë;
- b) nga këshilli i njësisë së qeverisjes vendore për pronat e paluajtshme në pronësi të saj, të cilat regjistrohen me pronar njësinë përkatëse të qeverisjes vendore.

Neni 7

Regjistrimi i kushteve dhe i kufizimeve, heqja ose ndryshimi i tyre

1. Në Regjistrin e Pronave të Paluajtshme, për pronat publike të shtetit, do të shënohen edhe:
 - a) përfitimi publik që vjen nga një pronë ose funksioni themelor, që një pronë e paluajtshme publike përmbush në kuptimin e nenit 2 shkronja b dhe nenit 3 të këtij ligji;
 - b) kufizimet e përdorimit të pronës së paluajtshme, përfshirë mosndryshimet e destinacionit, me qëllim ruajtjen e karakteristikave të saj dhe mirëmbajtjen;
 - c) kushtet e së drejtës të përdorimit publik të pronës;
 - ç) kushtet e garantimit të realizimit të funksioneve që ajo përmbush.
2. Përcaktimet dhe kufizimet e shënuara në Regjistrin e Pronave të Paluajtshme, në pajtim me paragrafin 1 të këtij neni, mund të hiqen ose të ndryshohen me vendim të Këshillit të Ministrave për pronat e paluajtshme të pushtetit qendror në këto raste:
 - a) kur karakteristikat e shënuara në Regjistrin e Pronave të Paluajtshme nuk përputhen me kriteret e përcaktuara në nenin 2 pika b dhe në nenin 3 të këtij ligji;
 - b) kur kufizimi i shënuar në Regjistrin është më tepër pengues se i nevojshëm;
 - c) kur gjendja e pronës ka ndryshuar ose rrethanat që kanë justifikuar vendosjen e kufizimeve nuk ekzistojnë më.

KREU III

PËRCAKTIMI I PRONËSISË SË SHTETIT MBI PASURITË E PALUAJTSHME

Neni 8

Përcaktimi i pronësisë

(ndryshuar pika 3 me ligjin nr.9558, datë 8.6.2006)

1. Jo më vonë se 90 ditë pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, Këshilli i Ministrave do të miratojë aktet nënligjore për procedurat, nëpërmjet të cilave do të inventarizohen të drejtat e pronësisë dhe interesat e tjerë, të lidhura me pronën e paluajtshme të shtetit shqiptar.
2. Brenda afateve të përcaktuara nga aktet nënligjore, çdo organ shtetëror dhe njësi e qeverisjes vendore do të hartojë një listë të pronave të paluajtshme, mbi të cilat ai ka përgjegjësi administrative.
3. Këshilli i Ministrave miraton listën e inventarit të pronave të paluajtshme të shtetit.

Neni 9

Transferimi dhe regjistrimi përfundimtar

Me ligj të veçantë do të përcaktohen pronat e paluajtshme që do të transferohen në pronësi ose përdorim të njësisë së qeverisjes vendore, kushtet dhe kufizimet mbi këto të drejta, si dhe procedurat e këtij transferimi.

Neni 10

Këshilli i Ministrave përcakton, për të gjitha pronat e paluajtshme që mbeten në pronësi të pushtetit qendror, përgjegjësitë e administrimit nga organet e ndryshme shtetërore për administrimin e këtyre pronave.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

KREU IV ADMINISTRIMI I PRONËS PRIVATE TË PALUAJTSHME

Neni 11

Administrimi i pronës së paluajtshme

Administrimi i pronës së paluajtshme nga organet shtetërore ose njësitë e qeverisjes vendore bëhet në përputhje me rregullat e përcaktuara në legjislacionin në fuqi dhe në Kodin Civil.

Neni 12

Parimet e administrimit të pronës së paluajtshme

Administrimi i pronës së paluajtshme siguron këto kushte:

- a) ruajtjen dhe garantimin e interesit publik;
- b) ruajtjen e karakteristikave dhe të vlerave unike të pronës; ruajtjen dhe rritjen e vlerës ekonomike të pronës;
- ç) ruajtjen e treguesve ekologjikë të njësisë së pronës së paluajtshme, sipas parimit të dobishmërisë më të madhe publike.

Neni 13

Këshilli i Ministrave cakton organin shtetëror përgjegjës për administrimin e çdo njësie të pronës së paluajtshme, duke bërë shënimin përkatës në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme.

Neni 14

Këshilli i Ministrave ngarkon me përgjegjësi për administrimin e çdo njësie të pronës së paluajtshme, atë organ shtetëror ose ent publik që ushtron shkallën më të lartë të kontrollit mbi pronën. Në qoftë se asnjë organ nuk plotëson kushtin e mësipërm, Këshilli i Ministrave ngarkon me administrimin e pronës atë organ shtetëror ose ent publik, fusha e veprimtarisë e të cilit është më afër me karakteristikat e pronës.

Neni 15

Ndryshimi i përgjegjësisë së administrimit

Këshilli i Ministrave ndryshon përgjegjësinë e administrimit nga një organ shtetëror ose ent publik te një tjetër në rastet kur:

- a) organi përgjegjës nuk administron pronën në përputhje me nenin 13 të këtij ligji;
- b) ndryshojnë karakteristikat e pronës;
- c) përdorimi më i dobishëm i pronës mund të realizohet nën administrimin e një organi tjetër shtetëror ose publik.

Neni 16

Ndryshimi i përgjegjësisë së organit shtetëror të ngarkuar me administrimin, pasqyrohet me shënimin përkatës në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Neni 16/1

Pronat e shtetit në përgjegjësi administrimi të institucioneve qendrore, që u kalojnë me destinacion palëve të treta (shtuar me ligjin nr. 111/2020, datë 29.7.2020)

Pronat e paluajtshme të shtetit, të cilat u kanë kaluar në përgjegjësi administrimi institucioneve qendrore, sipas dispozitave të këtij ligji, për t'u vendosur në dispozicion të subjekteve të së drejtës private, që synojnë realizimin e një interesi publik pa qëllim fitimi, të themeluara dhe që funksionojnë sipas legjislacionit në fuqi për organizatat jofitimprurëse, përdoren për aq kohë sa subjekti privat jofitimprurës ekziston, destinacioni i përdorimit dhe zhvillimit të pronës nuk ndryshon dhe kur në pronë është kryer investim mbi 5 milionë euro për qëllimet e aktivitetit të tij.

Rregullat dhe procedurat për lidhjen e kontratës së përdorimit pa afat, sipas kritereve të mësipërme, miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Në çdo rast, në kontratën e përdorimit do të specifikohet se pronës nuk mund t'i ndryshohet destinacioni.

Në asnjë rast kjo pronë, së bashku me ndërtimet, investimet dhe përmirësimet e saj, nuk mund të jetë objekt i asnjë barre hipotekore apo procedure ligjore nga kreditorët e subjektit juridik privat jofitimprurës, për të realizuar vjeljen e detyrimeve që këta kreditorë kanë ndaj personit juridik privat jofitimprurës.

Neni 17

Zgjidhja e mosmarrëveshjeve për caktimin e organit shtetëror përgjegjës për administrimin

Nëntëdhjetë ditë pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, Këshilli i Ministrave miraton procedurat për kontestimet e mundshme, lidhur me përgjegjësitë e administrimit për pronat e paluajtshme, në përputhje me këtë kre.

Neni 18

Procedurat duhet të garantojnë:

- a) zgjidhjen e mosmarrëveshjeve për emërimin e administratorit të pronës së paluajtshme brenda 90 ditëve nga lindja e tyre;
- b) zgjidhja e mosmarrëveshjeve të realizojë kërkesat e caktuara në nenet 3,4 dhe 6 të këtij ligji.

KREU V DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 19

Të gjitha dispozitat ligjore, që bien në kundërshtim me këtë ligj, shfuqizohen.

Neni 20

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**Shpallur me dekreten nr.2916, datë 9.3.2001 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë,
Rexhep Meidani**

LIGJ
Nr. 8744, datë 22.2.2001

PËR TRANSFERIMIN E PRONAVE TË PALUAJTSHME PUBLIKE TË
SHTETIT NË NJËSITË E QEVERISJES VENDORE²

(ndryshuar me ligjin nr. 9561, datë 12.6.2006 dhe nr. 9797, datë 23.7.2007, nr. 20/2020, datë 5.3.2020)

(i përditësuar)

Në mbështetje të neneve 41, 78 dhe 83 pika 1, 111, 112 dhe 113 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Qëllimi i ligjit

Ky ligj rregullon porcesin e transferimit të pronave të paluajtshme publike të shtetit dhe titujt e pronësisë së shtetit mbi kapitalin e shoqërive tregtare dhe/ose ndërmarrjeve shtetërore nga pushteti qendror në njësitë e qeverisjes vendore.

Në këtë ligj përcaktohen llojet që do t'u transferohen njësive të qeverisjes vendore, natyra e të drejtave të njësive të qeverisjes vendore mbi to dhe procesi, sipas të cilit do të bëhet transferimi i pronave.

Neni 2
Përcaktimet e termave të përdorura në këtë ligj

a) “Prona” do të quajmë të gjitha pronat e paluajtshme publike të shtetit, si dhe titujt e pronësisë së shtetit mbi kapitalin e shoqërive tregtare dhe/ose ndërmarrjeve shtetërore.

b) “Transferim” do të quajmë kalimin e të drejtës së pronësisë dhe/ose të drejtën e përdorimit të pronave të paluajtshme publike të shtetit nga pushteti qendror në njësitë e qeverisjes vendore, sipas përcaktimeve të këtij ligji.

c) “Pushtet qendror” do të quajmë Këshillin e Ministrave, ministrinë, si dhe institucionet e tjera që kanë të drejtë të administrojnë pronën e paluajtshme publike të shtetit në përputhje me këtë ligj.

ç) “Kushtet e përdorimit” nënkuptojnë kriteret dhe kufizimet mbi të drejtat e përdorimit të pronave që u transferohen njësive të qeverisjes vendore sipas këtij ligji.

² Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 9*. Tiranë, 2001. f. 259

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

KREU II LLOJET E PRONAVE QË U TRANSFEROHEN NJËSIVE TË QEVERISJES VENDORE

Neni 3

Prona që u transferohen njërive të qeverisjes vendore

U transferohen njërive të qeverisjes vendore pronat që përdoren për realizimin e funksioneve dhe/ose shërbimeve për bashkësinë të njohura me ligj, të tilla si:

- a) Pronat që përdoren për ushtrimin e funksioneve të tyre administrative.
- b) Pronat që përdoren për realizimin e programeve arsimore.
- c) Pronat që përdoren për realizimin e funksioneve në shëndetin publik.
- ç) Pronat që përdoren për realizimin e funksioneve ekonomike.
- d) Pronat që përdoren për kryerjen e veprimtarive social-kulturore e sportive.
- dh) Pronat që përdoren për ushtrimin e funksioneve në fushën e bujqësisë dhe të ushqimit.
- e) Pronat që përdoren për grumbullimin, depozitimin, pastrimin dhe shpërndarjen e ujit, si dhe për grumbullimin, depozitimin, pastrimin dhe shfrytëzimin e mbeturinave dhe ujërave të zeza.
- ë) Pronat që përdoren për sistemin e transportit publik.
- f) Pronat që përdoren si lehtësira të transportit vendor (urbane, rurale dhe ndërkomunare), përfshirë rrugët, rrugicat, urat, aeroportet dhe portet vendore.
- g) Prona të tilla si trotuare, sheshe, rrjeti i ndriçimit publik, si dhe pajisjet e tjera zbukuruese brendapërbrenda bashkive dhe komunave.
- gj) Prona të tilla si mjete për funeral, varrezat brendapërbrenda bashkive dhe komunave.
- h) Prona të tilla si monumetet historike e kulturore dhe bustet me interes vendor.
- i) Prona të tilla si pyje, kullota, parqe dhe kopshte publike, që kanë për qëllim të përdoren për interes vendor.
- j) Prona të tilla si struktura dhe njësi rezidenciale me interes vendor.
- k) Prona të cilat përdoren për kryerjen e funksioneve të tjera sipas ligjeve në fuqi.

Neni 4

Transferimi i tipeve të tjera të pronës

Kur pronat e paluajtshme shtetërore u transferohen njërive të qeverisjes vendore, çdo pronë e luajtshme, që ka të bëjë me këtë të fundit, duke përfshirë dhe rezervat ligjore, do t'i transferohen, gjithashtu, njërive të qeverisjes vendore.

Së bashku me pronën që transferohet, njërive të qeverisjes vendore, i jepet i gjithë dokumentacioni për këtë pronë.

Në ato raste kur pronat e transferuara njërive të qeverisjes vendore janë në formën e aksioneve në një shoqëri tregtare dhe/ose ndërmarrje shtetërore, pushteti qendror mund të transferojë një pjesë ose të tërë titujt e pronësisë së shtetit mbi kapitalin që ka në këto shoqëri.

KREU III TË DREJTAT E PRONËSISË, TË PËRDORIMIT DHE KUFIZIMET E TYRE

Neni 5

E drejta e pronësisë dhe e drejta e përdorimit

Transferimi i pronës nga pushteti qendror në njësitë e qeverisjes vendore, sipas këtij ligji bëhet në njërin nga format e mëposhtme:

- në pronësi ose
- në përdorim.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Neni 6

Pushteti qendror për pronat që u transferohen njësive të qeverisjes vendore:

- a) në rastin e kalimit të pronës në pronësi njësive të qeverisjes vendore, mbikëqyr respektimin e kushteve dhe/ose të kufizimeve të përcaktuara në aktin e transferimit;
- b) në rastin e kalimit të pronës në përdorim njësive të qeverisjes vendore, ndërhyr me cilësinë e pronarit, kur vëren mosrespektim të kushteve dhe/ose të kufizimeve të përcaktuara në aktin e transferimit.

Neni 7

Kufizimet mbi të drejtat e pronësisë

Në çastin e kalimit të së drejtës së pronësisë, pushteti qendror mund të vendosë kushte dhe kufizime mbi këtë të drejtë. Këto kushte dhe kufizime duhet të jenë vetëm për të siguruar maksimumin e përfitimeve publike ose mbrojtjen e një karakteristike të veçantë të pronës.

Neni 8

(shfuqizuar fjalia e fundit e shkronjës "c" me ligjin nr. 20/2020, datë 5.3.2020)

Kufizime mbi të drejtën e pronësisë janë:

- a) Mosndryshim i destinacionit. Ndalimi i ndryshimit të destinacionit dhe/ose qëllimit të përcaktuar në aktin e transferimit pa miratimin e pushtetit qendror.
- b) Kushte të veçanta përdorimi. Përdorimi i pronës në mënyrë që të garantojë ruajtjen e karakteristikave unike të saj.
- c) Kufizimet mbi të drejtën e tjetërsimit dhe të dhënies në përdorim. Për disa prona mund të ndalohet e drejta e tjetërsimit ose e dhënies në përdorim të të tretëve pa miratimin e pushtetit qendror.

Neni 8/a

Revokimi i transferimit të pronësisë

(shtuar me ligjin nr. 9797, datë 23.7.2007)

Këshilli i Ministrave, me propozimin e ministrit që mbulon pushtetin vendor, revokon transferimin e së drejtës së pronësisë kur:

- a) prona nuk i shërben më realizimit të funksioneve ose shërbimeve, të njohura me ligj nga njësitet e qeverisjes vendore;
- b) prona, që ka kaluar në pronësi të qeverisjes vendore, përfshihet në fushën e veprimit të ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronave.

Neni 9

Tjetërsimi ose dhënia në përdorim e pronës së fituar nga transferimi

Njësitet e qeverisjes vendore nuk mund të tjetërsojnë pronën e përfituar (marrë) në pronësi sipas këtij ligji në të gjitha mënyrat e njohura nga legjislativi në fuqi, ndaj një personi fizik a juridik privat, në njërën nga këto raste:

- a) Ka një kusht ose kufizim që i ndalon atij tjetërsimin ose dhënien në përdorim.
- b) Prona është e domosdoshme për kryerjen e një funksioni të qeverisjes vendore.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Neni 10

Përdorimi i të ardhurave nga tjetërsimi ose dhënia në përdorim e pronës

Të ardhura nga tjetërsimi ose dhënia në përdorim e pronës duhet të përdoren vetëm për realizimin e funksioneve të njërive të qeverisjes vendore.

Neni 11

Heqja e kushteve ose kufizimeve për pronën

1. Njësitë e qeverisjes vendore mund t'i kërkojnë Këshillit të Ministrave heqjen e një kushti ose të një kufizimi të vendosur sipas këtij ligji për çdo pronë, që ato e kanë në pronësi, vetëm 3 vjet pas hyrjes në fuqi të këtij ligji. Këshilli i Ministrave, brenda 90 ditëve pas marrjes së kërkesës, shprehet për pranimin ose mospranimin e saj. Në rast se brenda këtij afati Këshilli i Ministrave nuk shprehet, kërkesa vlerësohet e pranuar.

2. Në rastin e mospranimit të kërkesës nga Këshilli i Ministrave, njësitë e qeverisjes vendore ka të drejtë t'ia kthejë pronën në pronësi pushtetit qendror, i cili është i detyruar ta pranojë. Në këtë rast, Këshilli i Ministrave, brenda 6 muajve pas njoftimit nga njësitë e qeverisjes vendore, e kundërshtojnë atë për çdo përmirësim që mund t'i ketë bërë pronës me burimet e saj pas transferimit. Në rast të mosshlyerjes së detyrimit brenda afatit nga Këshilli i Ministrave, kushti ose kufizimi hiqet automatikisht.

Neni 12

Kushtet dhe/ose kufizimet e vendosura sipas këtij ligji mbi pronën e transferuar do të kenë fuqi derisa ato të hiqen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 13

E drejta e njësive të qeverisjes vendore mbi pronat e dhëna në përdorim

1. Kur një njësi e qeverisjes vendore i jepet e drejta e përdorimit për një pronë, Këshilli i Ministrave, në aktin e transferimit, përcakton kushtet e përdorimit të saj.

2. Kushtet e përdorimit të çdo prone respektojnë pavarësinë e njësive të qeverisjes vendore për përmbushjen e funksioneve me të cilat lidhet kjo pronë.

Neni 14

Shfuqizimi i së drejtës së përdorimit të pronës

Këshilli i Ministrave vendos për shfuqizimin e së drejtës së përdorimit të një prone nga njësitë e qeverisjes vendore në këto raste:

- a) Kur funksioni i deleguar, për të cilin prona është transferuar, përfundon ose ndërpritet.
- b) Në çastin kur Këshilli i Ministrave vëren se prona nuk po përdoret nga njësitë e qeverisjes vendore sipas kushteve dhe/ose kufizimeve të përdorimit të pronës në fjalë.

Neni 15

Procedurat e dhënies në përdorim të pronës

Këshilli i Ministrave do të ndjekë procedurën e mëposhtme për përfundimin e dhënies në përdorim sipas neneve 14(a) ose 14 (b):

- a) Në rastin kur vendimi, që i heq të drejtën e përdorimit të pronës njësive të qeverisjes, merret sipas nenit 14(a), atëherë vendimi do të ekzekutohet vetëm kur përmbushen dy kushtet e mëposhtme:

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

- të kenë kaluar 90 ditë nga njoftimi i këtij vendimi njësisë të qeverisjes vendore dhe
- vetëm pas shlyerjes së detyrimeve që Këshilli i Ministrave u ka njësisë të qeverisjes vendore për përmirësimet e bëra pronës me fondet e veta.

Shlyerja e detyrimit bëhet jo më vonë se 6 muaj nga dita e njoftimit. Nëse pushteti qendror nuk shlyen detyrimet, njësitë e qeverisjes vendore kanë të drejtë ta përdorin pronën deri në shlyerjen e detyrimit për një periudhë trevjeçare.

b) Në rastin kur vendimi, që i heq të drejtën e përdorimit të pronës njësisë të qeverisjes vendore, merret sipas nenit 14(b), Këshilli i Ministrave ekzekuton vendimin e tij brenda 10 ditëve nga njoftimi i vendimit njësisë të qeverisjes vendore, pavarësisht nga shlyerja ose jo e përmirësimeve të bëra pronës nga njësitë e qeverisjes vendore me fondet e veta.

Këshilli i Ministrave do të shlyejë detyrimin për përmirësimet e bëra pronës nga njësitë e qeverisjes vendore jo më vonë se 6 muaj nga data e ekzekutimit të vendimit. Pas 6 muajsh, pushteti qendror paguan një kamatë 1 për qind në ditë të shumës së përgjithshme që u detyrohet njësisë të qeverisjes vendore.

Neni 16

Përgjegjësia financiare mbi pronat që transferohen

1. Në rast se Këshilli i Ministrave do të vendosë një kusht, që i shkakton njësisë të qeverisjes vendore kosto për mirëmbajtjen ose për përmirësimin e pronës, ai do t'u sigurojë njësisë të qeverisjes vendore fonde financiare për përballimin e këtyre shpenzimeve.

2. Sa herë që Këshilli i Ministrave u jep të drejta përdorimi mbi një pronë njësisë të qeverisjes vendore, ai do t'u sigurojë atyre mjete të nevojshme për shfrytëzim dhe mirëmbajtjen e kësaj prone.

3. Kushtet e përdorimit shoqërohen me detyrimet përkatëse financiare të njësisë të qeverisjes vendore dhe asaj qendrore për mirëmbajtjen dhe përmirësimin e pronës.

KREU IV

PROCEDURAT E TRANSFERIMIT

Neni 17

Afatet dhe procedurat e transferimit

(ndryshuar paragrafi i parë dhe shkronjat "a", "b" dhe "ç" të paragrafit të dytë me ligjin nr. 9561, datë 12.6.2006)

Transferimi i pronave përfundon sipas procedurave të këtij ligji. Transferime të tjera kryhen sa herë që do të ketë shtesa të funksioneve të njësisë të qeverisjes vendore.

Kryerja e transferimit do të bëhet si vijon:

a) Nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji, njësitë e qeverisjes vendore paraqesin në Këshillin e Ministrave listën e pronave, që kërkojnë t'u transferohen, në përputhje me kriteret II dhe III të këtij ligji.

b) Këshilli i Ministrave, pasi shqyrton kërkesat e paraqitura nga njësitë e qeverisjes vendore, sipas shkronjës "a" të këtij neni, merr vendimin paraprak për listën e pronave, që do t'ia transferojë çdo njësi të qeverisjes vendore. Lista e pronave, që transferohen së bashku me kushtet dhe kufizimet që përcakton Këshilli i Ministrave, sipas këtij ligji, i njoftohet njësisë së qeverisjes vendore, e cila, brenda 10 ditëve nga data e njoftimit, e shpall atë publikisht.

c) Jo më vonë se 3 muaj nga data e marrjes së listës së pronave, çdo njësi e qeverisjes vendore mund t'i parashtojë Këshillit të Ministrave kundërshtime për përmbajtjen e listës, sipas shkaqeve të caktuara në nenin 19 të këtij ligji.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

ç) Këshilli i Ministrave, jo më vonë se 3 muaj nga data e marrjes së kundërshtimeve, vendos përfundimisht për transferimin e pronës, për të cilën ka kundërshtim nga njësia e qeverisjes vendore përkatëse, së bashku me ndonjë kusht ose kufizim që duhet zbatuar për këto prona.

d) Njësitë e qeverisjes vendore, të cilat fillimisht paraqesin listën e pronës sipas nenit 17(a), mund ta kundërshtojnë vendimin përfundimtar të Këshillit të Ministrave para gjykatës së rrethit gjyqësor (seksioni administrativ), sipas nenit 19 të këtij ligji.

dh) Njësitë e qeverisjes vendore, të cilat nuk e parashtrojnë listën e pronave sipas nenit 17(a), nuk kanë të drejtë të kundërshtojnë vendimin përfundimtar të Këshillit të Ministrave për transferimin e pronave.

Neni 18

Dokumentacioni i transferimit

Të gjitha pronat, të cilat u kalohen në pronësi njësive të qeverisjes vendore sipas këtij ligji, do të regjistrohen në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, me pronar njësinë përkatëse të qeverisjes vendore, në përputhje me aktet ligjore dhe nënligjore për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Po kështu do të regjistrohen në kartelën e pasurisë së paluajtshme edhe kushtet dhe kufizimet e vendosura sipas këtij ligji.

KREU V

ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

Neni 19

1. Çdo njësi e qeverisjes vendore ka të drejtë të kundërshtojë listën e pronës së përgatitur nga Këshilli i Ministrave sipas nenit 17(c) të këtij ligji, për shkaqet e mëposhtme:

a) Njësitë e qeverisjes vendore u mungon aftësia financiare për mirëmbajtjen e pronave.

b) Njësitë e qeverisjes vendore mendojnë se prona nuk është e nevojshme për kryerjen e një funksioni të tyre.

c) Njësitë e qeverisjes vendore mendojnë se një pronë duhet t'i shtohet listës për përmbushjen e funksioneve të tyre në përputhje me nenin 3 dhe kreun III të këtij ligji.

ç) Njësitë e qeverisjes vendore besojnë se një kusht ose kufizim, që rekomandohet për t'u vendosur mbi një pronë, nuk është në përputhje me parimet e caktuara në nenet 4, 5, 6, 7 dhe 8 të këtij ligji.

2. Nëse bisedimet për zgjidhjen me mirëkuptim të mosmarrëveshjes ndërmjet Këshillit të Ministrave dhe njësive të qeverisjes vendore përkatëse nuk e zgjidhin atë brenda kohës së përcaktuar në nenin 17(ç), atëherë brenda 6 muajve palët kanë të drejtë t'i drejtohen gjykatës së rrethit gjyqësor (seksioni administrativ).

3. Për mosmarrëveshjet që lidhen me përmbushjen e detyrimeve financiare, të parashikuara në nenin 16 të këtij ligji, si dhe në dokumentacionet e transferimit, palët kanë të drejtë t'i drejtohen gjykatës së rrethit gjyqësor (seksioni administrativ).

KREU VI

DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 20

Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, ndërtesat administrative të bashkive dhe komunave dhe të gjitha mjediset në të cilat ushtrojnë veprimtaritë e tyre administratat vendore, që janë nën administrimin e njësive të qeverisjes vendore dhe kur nuk përbëjnë konflikt pronësie me të tretë, kalojnë në pronësi të komunave ose bashkive.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Komunat dhe bashkitë, me miratimin e këshillave komunale, marrin masa dhe mbulojnë koston për regjistrimin e këtyre pronave sipas procedurave të përcaktuara me ligjin përkatës.

Neni 21

Organi përgjegjës për zbatimin e ligjit

Këshilli i Ministrave, brenda 3 muajve pas datës së hyrjes në fuqi të këtij ligji, nxjerr aktet nënligjore për zbatimin e tij dhe ngarkon strukturat përkatëse për zbatimin e tij.

Aktet nënligjore do të përfshijnë edhe formularët standard të propozimit dhe të transferimit të pronës.

Nen 22

Dispozitat ligjore, që bien në kundërshtim me këtë ligj, shfuqizohen.

Neni 23

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

Shpallur me dekreten nr.2917, datë 9.3.2001 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Rexhep Meidani

LIGJ

Nr. 111/2018

PËR KADASTRËN³

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83, pika 1, të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

**KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË**

VENDOSI:

**KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME**

Neni 1

Objekti i ligjit

Ky ligj rregullon shërbimin publik të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, organizimin e institucionit përgjegjës për këtë shërbim dhe mënyrën e administrimit të kadastrës, si regjistër publik i pasurive të paluajtshme.

³ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 28*. Tiranë, 2019. f. 1025

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Neni 2

Fusha e veprimit

Në këtë ligj përcaktohen rregulla për:

- a) organizimin e regjimit kadastral të shtetit;
- b) regjistrimin e pronave të paluajtshme private, shtetërore dhe publike, të të drejtave reale mbi to;
- c) përmirësimin/përditësimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme;
- ç) krijimin, organizimin dhe funksionimin e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

Neni 3

Përkufizime

Në këtë ligj termit e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. “Aktet kadastrale” janë dokumentet zyrtare unike që Agjencia Shtetërore e Kadastrës lëshon për çdo pronar të pasurive të paluajtshme ose titullar të të drejtave reale mbi to. Këto akte përfshijnë: certifikatat, vërtetimet, ekstrakte të kartelës kadastrale, hartës kadastrale dhe akte të tjera të parashikuara në këtë ligj.
2. “Agjenci” ose “ASHK” është Agjencia Shtetërore e Kadastrës, që krijohet dhe funksionon sipas këtij ligji.
3. “Gabime” janë të gjitha pasaktësitë që vijnë si rezultat hedhjes së gabuar të të dhënave në regjistrat apo hartat kadastrale. Gabimi konstatohet nga krahasimi i dokumenteve origjinale me dokumentin e prodhuar nga agjencia ose pas verifikimit fizik të pasurisë.
4. “Hartë kadastrale” është harta shkresore dhe digjitale, në të cilën pasqyrohen kufijtë, përmasat, pozicioni gjeografik, në përputhje me rregullat dhe standardet zyrtare për pasuritë e paluajtshme, si dhe tregues të tjerë.
5. “Kadastrë”, “regjistër kadastral” ose “regjistër i pasurive të paluajtshme” është regjistri publik, manual dhe digjital, i përbërë nga bashkësia e kartelave dhe hartave kadastrale, ku shënohen të dhëna mbi pronësinë, të drejtat reale, pozicionin gjeografik, përmasat dhe vlerën monetare për pasuritë e paluajtshme.
6. “Kartela” janë fletët e regjistrit manual dhe skedat digjitale, që mbahen për çdo pasuri të paluajtshme.
7. “Pasuri e paluajtshme” ose “pasuri” është çdo send i paluajtshëm, sipas kuptimit të Kodit Civil, si toka, burimet e rrjedhjet e ujërave, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese të lidhura me tokën dhe çdo gjë që është e trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën.
8. “Pasuri e paluajtshme private” është sendi i paluajtshëm në pronësi të personit fizik ose të personit juridik privat.
9. “Pasuri e paluajtshme shtetërore” është sendi i paluajtshëm në pronësi të pushtetit qendror ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore.
10. “Pasuri e paluajtshme publike” është sendi i paluajtshëm në pronësi të shtetit, që përmbush funksione themelore dhe të pandashme të shtetit dhe që sjell përfitime në favor të publikut të gjerë.
11. “Të dhëna kadastrale” janë të dhëna të titujve të pronësisë, apo të të drejtave reale, të përmasave dhe vendndodhjes gjeografike të pasurisë, si dhe të vlerës monetare që ajo ka në momentin e krijimit të saj dhe në vijim.
12. “Regjistrim fillestar” është procedura e regjistrimit për herë të parë të pasurive të paluajtshme në kartela dhe në hartë kadastrale.

Përmbledhje legjislativ e për kadastrën

13. "Veprimtari kadastrale" është tërësia e akteve dhe e veprimeve administrative, në bazë të këtij ligji, që kryhet nga ana e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, për regjistrimin e përditësimin e të dhënave kadastrale të çdo pasurie, si dhe për lëshimin e akteve kadastrale.

Neni 4 Subjektet

1. Subjekte, në kuptim të këtij ligji, konsiderohen pronarët, titullarët e të drejtave reale mbi pasuritë e paluajtshme, personat fizikë ose juridikë, që kanë interes të ligjshëm mbi pasuritë.

2. Persona me interes të ligjshëm janë personat e tretë, të drejtat e të cilëve kanë të bëjnë me pasurinë për të cilën kërkohen të dhëna (sipas dokumentacionit provues) apo që ushtrojnë funksione publike, për realizimin e të cilave janë të nevojshme këto të dhëna.

3. Pronarëve dhe titullarëve të të drejtave reale mbi pasuritë u ofrohet shërbimi kadastral, duke u mjaftuar me identifikimin e tyre përpara zyrave dhe drejtorive vendore të ASHK-së. Për titujt e regjistruar, institucioni verifikon vetë lidhjen e pronarit me pronën e tij, pa detyruar pronarin të sjellë dokumentacion që i lëshon vetë drejtoria kadastrale.

4. Informacioni bazik mbi hartën kadastrale, adresën e pronës, emrin e pronarit, vendimmarrjet e Këshillit të Ministrave, gjykatave ose të dhëna mbi funksionimin e tregut të pasurive bëhet publik pa kërkesë.

Neni 5 Parime të përgjithshme për shërbimin kadastral

Shërbimi publik i regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe procedurat e lidhura me të udhëhiqen nga këto parime themelore:

a) Parimi i ligjshmërisë, sipas të cilit, veprimtaria kadastrale ushtrohet në përputhje me Kushtetutën, Kodin Civil, këtë ligj dhe me aktet e tjera ligjore.

b) Parimi i sigurisë juridike: respektimi i të drejtave të fituara më parë dhe i pritshmërive të ligjshme të subjekteve të së drejtës.

c) Ekskluziviteti: Veprimtaria kadastrale është shërbim publik unik. Funksionet që i atribuohen ekskluzivisht ASHK-së, sipas këtij ligji, nuk mund të ushtrohen nga institucione të tjera.

ç) Transparenca: veprimtaria kadastrale ushtrohet në transparencë dhe në bashkëpunim të ngushtë me personat fizikë dhe juridikë, palë apo subjekte të interesuara, në çështjet që kanë të bëjnë me pasuritë e paluajtshme.

KREU II AGJENCIA SHETETËRORE E KADASTRËS

Neni 6 Statusi dhe financimi i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës (në vijim ASHK) është person juridik publik në varësi të Kryeministrit, që krijohet me këtë ligj dhe funksionon si institucion me vetëfinancim. Burimet e financimit janë:

- a) të ardhurat e krijuara nga vetë Agjencia;
- b) buxheti i shtetit;
- c) donacionet, financimet e huaja dhe kreditë.

2. Veprimtaria buxhetore dhe financiare e ASHK-së i nënshtrohet legjislativit përkatës në fuqi në Republikën e Shqipërisë. Buxheti i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozimin e ministrit përgjegjës për financat.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

3. Të ardhurat, që do të rezultojnë të papërdorura në fund të vitit financiar, trashëgohen në buxhetin e vitit ushtrimor pasardhës.

4. Si garanci për mbulimin e dëmeve të shkaktuara nga veprimtaria kadastrale, ASHK-ja krijon fondin rezervë vjetor, në masën që përcaktohet nga këshilli drejtues.

Neni 7

Organizimi dhe drejtimi i Agjencisë

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës organizohet në nivel qendror, nëpërmjet Drejtorisë së Përgjithshme në Tiranë, dhe në nivel vendor, në drejtori e zyra, si struktura varësie.

2. Organizimi i brendshëm, struktura dhe organika, si dhe numri i strukturave të varësisë miratohen nga Kryeministri, me propozim të këshillit drejtues.

3. Organet drejtuese të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës janë këshilli drejtues dhe Drejtori i Përgjithshëm.

Neni 8

Këshilli drejtues

1. Këshilli drejtues ka gjithsej 7 anëtarë. Anëtarët e këshillit drejtues nuk janë funksionarë me kohë të plotë dhe zgjidhen përkatësisht si përfaqësues nga:

- a) Ministria e Drejtësisë;
- b) Ministria e Financave;
- c) ministria përgjegjëse për bujqësinë;
- ç) ministria përgjegjëse për zhvillimin urban;
- d) Kryeministria;
- dh) autoriteti shtetëror përgjegjës për informacionin gjeohapësinor.
- e) një përfaqësues nga ASHK-ja.

Anëtarët duhet të kenë formim profesional të fushave të inxhinierisë, gjeodezisë, drejtësisë, ekonomisë ose administrimit publik, si dhe eksperiencë pune të paktën 5 vjet në organet e administratës shtetërore. Anëtarët e Këshillit drejtues emërohen dhe shkarkohen nga Këshilli i Ministrave. Këshilli drejtues në mbledhjen e tij të parë zgjedh kryetarin.

2. Këshilli i Ministrave përcakton rregullat e funksionimit të këshillit drejtues, si dhe masën e shpërblimit për veprimtarinë e anëtarëve.

3. Kohëzgjatja e detyrës së kryetarit është 2 vjet.

4. Këshilli drejtues kryen këto detyra:

- a) miraton projekt-programin buxhetor afatmesëm dhe projekt-programin vjetor të veprimtarisë së vitit të ardhshëm financiar, të cilat ia propozon ministrit përgjegjës për financat, si dhe kontrollojnë çdo tre muaj drejtimet e përgjithshme të veprimtarisë financiare të Agjencisë;
- b) i propozon ministrit përgjegjës për financat miratimin e tarifave të shërbimit të Agjencisë;
- c) miraton rregulloren për organizimin dhe administrimin e të dhënave të kadastrës, si dhe të të dhënave të tjera që administrojnë ASHK-ja;
- ç) miraton raportin vjetor të veprimtarisë, përfshirë edhe çështjet e auditimit të brendshëm;
- d) i paraqet Kryeministrit dhe Ministrit të Drejtësisë raporte për veprimtarinë kadastrale;
- dh) miraton ndarjen e zonave të regjistrimit dhe të zonave kadastrale në territorin e Republikës së Shqipërisë;
- e) miraton nënshkrimin e marrëveshjeve me persona fizikë, juridikë, publikë apo privatë, organizata jofitimprurëse, me qëllim rritjen apo përmirësimin e shërbimit kadastral;
- ë) i paraqet Kryeministrit për miratim strukturën dhe organikën e Agjencisë;
- f) i paraqet Kryeministrit nivelin e pagave të punonjësve të Agjencisë, për miratim në Këshillin Ministrave;

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

- g) miraton kriteret dhe nivelin e shpërblimeve të punonjësve të Agjencisë;
- gj) miraton masën e fondit rezervë vjetor, që shërben si garanci për mbulimin e dëmshpërblimeve, që rrjedhin sipas përcaktimeve të këtij ligji;
- h) miraton rregulloren e brendshme të funksionimit të Agjencisë;
- i) miraton drejtimit politike afatshkurtra, afatmesme dhe afatgjata, që lidhen me çështje të përditësimit të informacionit në sistemin elektronik dhe bazën e të dhënave;
- j) detyra të tjera të parashikuara në ligj apo në akte nënligjore.

Neni 9

Drejtori i Përgjithshëm

1. Drejtori i Përgjithshëm emërohet dhe shkarkohet nga Kryeministri. Ai zgjidhet nga radhët e profesionistëve të fushave të inxhinierisë, gjeodezisë, drejtësisë, ekonomisë ose administrimit publik, me eksperiencë pune të paktën 5 vjet në organet e administratës shtetërore.

2. Drejtori i Përgjithshëm, në përputhje me kompetencat e përcaktuara në këtë ligj dhe në ligje të tjera të posaçme, kryen këto detyra:

a) drejton aktivitetin e Agjencisë në fushat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe të zbatimit të legjislacioni për çështjet e pronësisë, sipas objektivave politike të Këshillit të Ministrave, planeve strategjike dhe programeve të performancës;

b) harton projekt-programin buxhetor afatmesëm dhe projekt-programin vjetor të veprimtarisë të vitit të ardhshëm financiar;

c) harton programe dhe miraton urdhra e udhëzime për funksionimin, zhvillimin, përmirësimin dhe rritjen e cilësisë së shërbimeve kadastrale dhe të aktivitetit në zbatim të legjislacioni për çështjet e pronësisë;

ç) emëron dhe liron personelin e Agjencisë, përfshirë dhe drejtuesit e drejtorive dhe zyrave në nivel vendor;

d) i propozon këshillit drejtues ndërmarrjen e nismës për rishikimin apo ndryshimin e tarifave të shërbimeve të ofruara nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, me qëllim mbulimin e kostove të shërbimit dhe menaxhimit me efikasitet të të ardhurave;

dh) ushtron kontroll mbi veprimtarinë e drejtorive dhe zyrave në nivel vendor, duke përfshirë edhe auditimin, sipas legjislacioni përkatës;

e) përcakton kriteret e veçanta që duhet të plotësohen nga personeli i Agjencisë, rregullat për testimin e aftësive profesionale, si dhe planet për trajnimin e burimeve njerëzore;

ë) përgatit dhe paraqet në këshillin drejtues raportin vjetor financiar, raportin vjetor për veprimtarinë e institucionit, si dhe raporte periodike, me kërkesë të këshillit;

f) i paraqet këshillit drejtues strukturën, organikën dhe nivelin e pagave të punonjësve të Agjencisë;

g) i paraqet këshillit drejtues për miratim kriteret dhe nivelet e shpërblimit të punonjësve;

gj) miraton, rast pas rasti, shpërblimin e punonjësve sipas kriterëve dhe niveleve të përcaktuara nga këshilli drejtues;

h) përfaqëson ligjërisht Agjencinë në marrëdhënie me të tretët;

i) harton dhe propozon rregulloret që miratohen nga këshilli drejtues;

j) harton dhe i paraqet Kryeministrit projektaktet që propozohen për shqyrtim në Këshillin e Ministrave me karakter individual dhe normativ;

k) përgatit dhe i paraqet Kryeministrit projektvendimin e Këshillit të Ministrave “Për miratimin e hartës së vlerës së tokës”, që përmban çmimet e referencës së tokës në Republikën e Shqipërisë. Metodologjia e llogaritjes së këtyre çmimeve përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave;

l) detyra të tjera të parashikuara në ligj apo në akte nënligjore.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

3. Drejtori i Përgjithshëm mbështetet në veprimtarinë e tij nga zëvendësdrejtorët e përgjithshëm, një prej të cilëve është drejtues i strukturës përgjegjëse për ankimin administrativ. Zëvendësdrejtorët e përgjithshëm emërohen nga këshilli drejtues, me propozim të Drejtorit të Përgjithshëm.

Neni 10

Strukturat e varësisë

1. Drejtoritë vendore të Agjencisë administrojnë kadastrën e zonës/zonave të regjistrimit në kompetencë të tyre, si dhe janë përgjegjëse për zbatimin e procedurave të parashikuara në legjislacionin për çështjet e pronësisë.

2. Zyrat vendore janë struktura në varësi të drejtorive vendore dhe ngrihen pranë njërive administrative territoriale. Këto zyra kryejnë shërbimet e drejtpërdrejta ndaj publikut dhe ndaj subjekteve të interesuara.

3. Drejtoria vendore administron:

a) kadastrën (regjistrin e pasurive të paluajtshme);
b) hartat kadastrale për zonën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
c) vendimet gjyqësore, aktet administrative, kontratat, aktet dhe dokumentet e tjera, të hartuara sipas ligjit, që kanë ndikim mbi regjimin juridik të pasurisë së paluajtshme apo të të drejtave reale mbi to, të cilat, sipas ligjit, duhet të regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme;

ç) plane rilevimi, indekse të regjistrimeve në regjistrat e pasurive të paluajtshme, si dhe regjistra të tjerë, të krijuar apo të administruar gjatë veprimtarisë së zyrave vendore të pasurive të paluajtshme;

d) informacion filmik dhe elektronik;

dh) dokumentacionin për procedurat administrative, të parashikuara në legjislacionin për çështjet e pronësisë.

4. Drejtoria vendore drejtohet nga drejtori vendor, që emërohet dhe shkarkohet nga Drejtori i Përgjithshëm nga radhët e profesionistëve të fushave të inxhinierisë, gjeodezisë, drejtësisë, ekonomisë ose administrimit publik, me eksperiencë pune të paktën 3 vjet në organet e administratës shtetërore.

5. Drejtori i drejtorisë vendore është autoriteti që lëshon akte kadastrale për çdo pasuri që gjendet në juridiksionin territorial të drejtorisë dhe nxjerr aktet në zbatim të legjislacionit për çështjet e pronësisë.

6. Në çdo drejtori vendore emërohet edhe të paktën një zëvendësdrejtor, i cili duhet të plotësojë të njëjtat kritere si drejtori dhe e mbështet atë në kryerjen e funksioneve të tij.

Neni 11

Marrëdhëniet e punës, kriteret, statusi dhe rekrutimi i punonjësve

1. Marrëdhëniet e punës së punonjësve të ASHK-së rregullohen sipas dispozitave të Kodit të Punës. Niveli i pagave të punonjësve përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Punonjësit e ASHK-së duhet të përmbushin kriteret e përgjithshme, sipas legjislacionit për shërbimin civil, si dhe kriteret e veçanta të përcaktuara nga Drejtori i Përgjithshëm. Punonjësit përzgjidhen sipas kërkesave të pozicionit specifik të vendit të punës.

3. Kandidatët për t'u punësuar pranë ASHK-së i nënshtrohen procedurës së konkurrencës.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Neni 12

Hierarkia administrative e akteve kadastrale

1. Drejtori i drejtorisë vendore përgjigjet para Drejtorit të Përgjithshëm për të gjithë veprimtarinë e drejtorisë vendore.
2. Aktet e drejtorit të varësisë i nënshtrohen kontrollit administrativ nga:
 - a) struktura përgjegjëse për ankimet administrative, gjatë shqyrtimit të tyre;
 - b) Drejtori i Përgjithshëm, kryesisht, nëpërmjet strukturës së auditit të brendshëm.
3. Drejtori i Përgjithshëm ose struktura përgjegjëse për ankimet, kur konstatojnë se akti administrativ është i paligjshëm ose i parregullt, sipas rastit:
 - a) shfuqizon, anulon ose konstaton pavlefshmërinë e aktit administrativ të paligjshëm, sipas parashikimeve të Kodit të Procedurës Administrative;
 - b) udhëzon drejtorinë e varësisë për të korrigjuar gabimet materiale në akt.

KREU III SISTEMI KADASTRAL

Neni 13

Të dhënat kadastrale

1. Çdo pasuri e paluajtshme regjistrohet në kadastrë, duke u pasqyruar në kartelën përkatëse të pasurisë dhe në hartën kadastrale.
 2. Kartelat dhe hartat që përbëjnë kadastrën administrohen në format shkresor dhe digjital.
 3. Kartela e pasurisë mban detyrësisht të dhëna për:
 - a) pozicionin gjeografik të pasurisë;
 - b) sipërfaqen e pasurisë;
 - c) llojin e pasurisë së paluajtshme (ndërtesë, truall, arë, kullotë etj.);
 - ç) identifikimin e pronarit të pasurisë;
 - d) aktin nga i cili ka lindur titulli i pronësisë mbi pasurinë;
 - dh) të drejtat e të tretëve mbi pasurinë dhe aktet prej të cilave ato burojnë;
 - e) vlerën e pasurisë;
 - ë) çdo akt tjetër që ndryshon regjimin juridik të pronës, apo krijon të drejta apo detyrime mbi pasurinë;
 - f) të dhëna të tjera që përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.
 4. Dokumentacioni për të drejtat dhe të dhënat e tjera mbi pasurinë, mbi bazën e të cilit plotësohet kartela, ruhet dhe arkivohet në drejtorinë vendore.
 5. Modeli i kartelës së pasurisë së paluajtshme përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.
 6. Kadastra në format digjital përbën bazën shtetërore të të dhënave mbi pasuritë e paluajtshme. Ministria e Drejtësisë ka akses në këtë bazë të dhënash, në rolin e mbikëqyrësit të saj.
- Rregullat e hollësishme për përdorimin, administrimin dhe ruajtjen e bazës së të dhënave mbi pasuritë e paluajtshme përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave, në përputhje me kërkesat e legjislativës për bazat e të dhënave shtetërore.

Neni 14

Zona e regjistrimit dhe zona kadastrale

1. Për efekt të regjistrimit të pasurive, territori i Republikës së Shqipërisë ndahet në zona kadastrale. Zona kadastrale është njësi bazë e krijimit dhe mbajtjes të të dhënave kadastrale. Për miradministrimin e këtyre të dhënave, pasuritë brenda zonës kadastrale grupohen në blloqe.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

2. Bashkësia e një sërë zonash kadastrale me vijimësi territoriale përbën zonën e regjistrimit.
3. Drejtoria vendore kadastrale përfshin një grup zonash regjistrimi.
4. Agjencia Shtetërore e Kadastrës administron tërësinë e zonave kadastrale në një sistem identifikimi unik.

Neni 15

Harta kadastrale

1. Të dhënat mbi pozicionin, përmasat dhe konfigurimin e pronave të paluajtshme të zonës kadastrale pasqyrohen nga drejtoria vendore në hartën kadastrale.
2. Harta kadastrale krijohet në momentin e regjistrimit fillestar të pasurive të zonës kadastrale dhe në vijim përditësohet nga zyra vendore.
3. Harta kadastrale duhet të tregojë detyrimsht:
 - a) kufijtë dhe pozicionin gjeografik të çdo pasurie;
 - b) numrin unik identifikues të çdo pasurie brenda numrit të zonës kadastrale;
 - c) të dhëna të tjera teknike që vendosen sipas përcaktimeve të Këshillit të Ministrave.Këto të dhëna mbështeten në dokumentet ligjore, me të cilat janë krijuar marrëdhëniet e pronësisë dhe janë pjesë e certifikatës së pronësisë.
4. Përmbledhja e të gjitha hartave kadastrale përbën hartën unike kombëtare të pronave të Republikës së Shqipërisë.
5. Agjencia kombëtare ka për detyrë të krijojë harta kadastrale specifike për gjithë territorin. Harta specifike kadastrale përgatitet sipas nevojës së shtetit për informacion kadastral të integruar.

Neni 16

Korrigjimi i gabimeve në të dhënat kadastrale

1. Gabimet që vijnë nga veprimtaria e drejtorisë vendore korrigjohen pas konstatimit që bën drejtori vendor ose Drejtori i Përgjithshëm kryesisht, struktura përgjegjëse për ankimet ose me kërkesë të personave të interesuar.
2. Drejtoria kadastrale është e detyruar të korrigjojë gabimet në pasqyrimin e të dhënave në kartelë dhe në hartën kadastrale, në raport me dokumentacionin e pronësisë apo me gjendjen faktike të pasurisë.
3. Korrigjimi i gabimit është shërbim që nuk tarifohet.
4. Kur gabimi konstatohet në hartat kadastrale, drejtori i zyrës mund të urdhërojë rivefikimin në terren.
5. Refuzimi për të korrigjuar gabimet e saj e bën përgjegjëse drejtorinë vendore, sipas parashikimeve të këtij ligji.
6. Agjencia nuk mban përgjegjësi për gabimet e akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve private.

Neni 17

Certifikatat

1. Drejtoria vendore, në përfundim të regjistrimit fillestar ose pas regjistrimit të çdo kalimi pronësie nga një pronar te një tjetër, lëshon certifikatën e pronësisë.
2. Certifikata e pronësisë është dokumenti unik i papërsëritshëm që provon titullin e pronësisë, statusin ligjor dhe kufijtë e pronës.
3. Certifikata e pronësisë i lëshohet vetëm personit pronar ose bashkëpronarëve. Në rastin e bashkëpronësisë certifikata hartohet në aq kopje sa është numri i bashkëpronarëve.
4. Certifikata e pronësisë shoqërohet gjithnjë me kopje të kartelës kadastrale dhe hartës

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

përkatëse kadastrale. Pas çdo ndryshimi të pronësisë mbi pasurinë, bashkimi apo ndarjeje të saj, lëshohet certifikatë, kartelë dhe hartë e re, sipas gjendjes së përditësuar.

5. Certifikata e pronësinë, bashkëpronësisë lëshohet mbi bazën e një dokumenti ligjor origjinal që përcakton krijimin e këtyre të drejtave. Një certifikatë e lëshuar në kundërshtim me këtë parashikim konsiderohet absolutisht e pavlefshme.

6. Lëshohet certifikatë dhe për vërtetimin e të drejtave të tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme, si: qiraja, enfiteoza, përdorimi, uzufrukti, servituti, hipoteka etj.

7. Modeli i certifikatës së pronësisë dhe i certifikatave për të drejtat e tjera reale mbi pasurinë miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave. Certifikatat që lëshohen jashtë modelit të miratuar nuk kanë asnjë vlerë ligjore.

Neni 18

Certifikatat e humbura

1. Pronarit, bashkëpronarit apo titullarit të së drejtës reale të një prone mund t'i lëshohet një certifikatë "Dublikatë" vetëm kur origjinalja humbet ose është dëmtuar në mënyrë të palexueshme.

2. Në këto raste pronari/bashkëpronari ose titullari i së drejtës reale duhet të paraqesë një kërkesë ku të tregojë faktin e humbjes së certifikatës origjinale ose të tregojë certifikatën e dëmtuar.

3. Drejtoria vendore publikon njoftim për certifikatën e humbur apo të dëmtuar, për 15 ditë. Vetëm pas kalimit të këtij afati mund të lëshohet certifikata e re.

Neni 19

Akte të tjera kadastrale

1. Drejtoria vendore lëshon edhe akte të tjera kadastrale, sipas gjendjes ligjore të pasurisë apo shërbimit që ofron, sipas këtij ligji.

2. Vërtetimi i pronësisë është akti zyrtar që lëshohet për të provuar se pronari ka depozituar dokumentet ligjore për regjistrim, por prona ndodhet në një zonë kadastrale që nuk i është nënshtruar ende regjistrimit fillestar.

3. Ekstrakti mbi gjendjen e pasurisë lëshohet sipas kërkesës së pronarit, noterit apo personit të ngarkuar në funksion të kryerjes së një veprimi juridiko-civil.

4. Harta kadastrale lëshohet me kërkesë të pronarit, personit të interesuar, noterit dhe gjykatës.

5. Vërtetimi i regjistrimit lëshohet për çdo regjistrim në regjistra të veçantë, si regjistri i lejeve të ndërtimit, i prokurave e kontratës së qirave, si dhe rasteve të veçanta që parashikohen në këtë ligj.

6. Formulari i aplikimit, i dorëzuar rregullisht në zyrën kadastrale, provon lindjen e marrëdhënies ligjore të kërkuarit të shërbimit me zyrën. Marrja në dorëzim e formularit vërtetohet gjithnjë nga zyra kadastrale.

Neni 20

Përditësimi i informacionit kadastral

1. Të dhënat kadastrale përditësohen rregullisht me kërkesë të pronarit ose personit të interesuar nga vetë drejtoria vendore ose me urdhër të Drejtorisë së Përgjithshme të ASHK-së.

2. Të dhënat kadastrale përditësohen sa herë që mbi pronë ndodh një transaksion.

3. Agjencia ka për detyrë të ndërtojë një sistem periodik të përditësimit të të dhënave kadastrale, të cilat duhen reflektuar në çdo hartë e kartelë kadastrale. Përditësimi lidhet me:

a) ndryshimin e vlerës së pronës, sipas tregut;

Përmbledhje legjislativ e kadasrës

- b) ndryshimet natyrore;
- c) ndërhyrjet në infrastrukturë dhe ndërtime;
- ç) regjistrimin fillestar të zonave kadastrale;
- d) rrethana apo ngjarje të tjera që janë të ndërruara nga procese të tjera, por që urdhërohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

4. Përditësimi i informacionit kadastral si proces përfshin:

- a) rifreskimin e dokumentacionit ligjor, kur është rasti i shqyrtimit të kërkesave të pronarëve, personave të interesuar apo zbatimin e vendimeve të gjykatave;
- b) rifreskimin e hartës kadastrale me ndryshime që kanë ndodhur në terren. Në këtë rast zyra kadastrale detyrimsht verifikon vetë fizikisht ndryshimet e ndodhura dhe bën rifreskim pa ndryshuar kufijtë e pronave të tjera;
- c) rifreskimin e vlerës së pronës në çdo zonë kadastrale, duke shënuar vlerën e re sa herë që ajo vendoset nga Këshilli i Ministrave;
- ç) rifreskimin e adresave të pronarëve që lidhen me pronat e tyre.

Neni 21

Bashkimet dhe ndarjet e dokumenteve mbi pronat kufitare me pronar të njëjtë

1. Nëse pasuritë e paluajtshme në kufij të ngjitur me njëra-tjetrën (qoftë në plan apo në lartësi), janë pronë e të njëjtit pronar, si dhe i nënshtrohen në çdo rast të drejtave dhe detyrimeve të njëjta, me kërkesë të pronarit, drejtoria vendore regjistron bashkimin e tyre, duke mbyllur kartelat që u takojnë këtyre pasurive të paluajtshme dhe duke hapur një kartelë të vetme.

2. Me kërkesën me shkrim të pronarit të vetëm apo të të gjithë bashkëpronarëve për ndarjen e një pasurie të paluajtshme në dy a më shumë pjesë të kësaj pasurie, drejtoria vendore bën regjistrimin e ndarjes, duke mbyllur kartelën për pasurinë e paluajtshme që ndahet, hap kartela të reja dhe përditëson hartat kadastrale për pasuritë e paluajtshme të reja, që dalin nga ndarja dhe regjistron në kartelat e reja të gjithë informacionin që kishte kartela e mbyllur.

3. Në asnjë rast nuk lejohet ndryshimi i pronësisë së pasurisë së paluajtshme, që fshin të drejtat reale mbi të. Kur një pronar dëshiron ta ndajë në pjesë pasurinë e paluajtshme të tij, duhet të përgatitet një plan i ri rievimi të nëndarjeve të propozuara.

4. Në të gjitha rastet e përcaktuara në pikat e mësipërme të këtij neni, pronarët dorëzojnë pranë drejtorisë vendore certifikatën origjinale të pasurisë që do të bashkohet ose do të ndahet, si dhe pajisen me certifikata të reja pronësie për pasuritë e krijuara.

KREU IV

PROCESI I REGJISTRIMIT TË TITUJVE

Neni 22

Regjistrimi i titujve të pronësisë

1. Për çdo zonë kadastrale drejtoria vendore mban një regjistër kadastral ku shënon të dhëna të ekstraktuara nga dokumentet e pronësisë të të gjithë pronarëve të zonës kadastrale.

2. Regjistri kombëtar kadastral krijohet dhe administrohet nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

3. Ministria e Drejtësisë mbikëqyr veprimtarinë e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sipas parashikimeve të këtij ligji.

Përmbledhje legjislationi për kadastrën

Neni 23

Pasojat juridike të regjistrimit

1. Drejtoria vendore kadastrale regjistron:
 - a) titujt që ajo krijon nga veprimtaria në zbatim të legjislationit për çështjet e pronësisë;
 - b) titujt që krijohen nga veprimet juridiko-civile ndërmjet subjekteve të së drejtës private, nga vendimet gjyqësore, apo nga akte të organeve të tjera publike.
2. Drejtoria vendore, me aktin e regjistrimit dhe lëshimin e certifikatës, garanton formalisht titullin e pronësisë në favor të pronarit ose bashkëpronarëve. Më lëshimin e certifikatës, pronarit i lind e drejta për ta disponuar pronën lirisht, për aq sa ajo nuk ka barrë hipotekore.
3. Drejtoria vendore mund të ndryshojë përmbajtjen e regjistrit vetëm në rastet e mëposhtme:
 - a) me paraqitjen e një dokumenti noterial që konfirmon vullnetin e pronarit, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil dhe të legjislationit në fuqi;
 - b) sipas përmbajtjes së vendimit gjyqësor;
 - c) kur është e nevojshme, në përputhje me procedurat dhe kriteret e përcaktuara në legjislationin për çështjet e pronësisë;
 - ç) për korrigjimin e pasaktësive hartografike dhe gabimeve materiale;
 - d) për përmirësim-përditësimin e regjistrit;
 - dh) sipas një akti tjetër ligjor të detyrueshëm për regjistrim, sipas Kodit Civil dhe legjislationit në fuqi.

Neni 24

Regjistrimi i detyruar dhe njoftimi i akteve

1. Çdo akt që sjell ndryshime dhe ose përfitim të së drejtës së pronësisë, sipas parashikimeve të Kodit Civil, duhet të regjistrohet.
2. Aktet e gjykatave, noterëve, përmbauesve gjyqësorë dhe organeve të tjera shtetërore, që përmbajnë fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie, ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike ose aktet e tjera për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë, duhet të regjistrohen.

Organet e deklarojnë aktet e sipërpërmendura në kadastrën digjitale kombëtare, që në momentin e formalizimit të tyre, nëpërmjet aksesit të siguruar nga ASHK-ja.
3. Krahas deklarimit në rrugë elektronike, organet e sipërpërmendura dërgojnë pranë drejtorisë vendore të ASHK-së kopje shkresore të këtyre akteve, brenda 10 ditëve nga data e formalizimit të tyre.
4. Të gjitha aktet e parashikuara në këtë nen i nënshtrohen regjistrimit paraprak në kadastrë. Çdo akt apo veprim i mëvonshëm tjetërsimi i pasurisë, që nuk ka vijimësi kronologjike dhe që do të krijonte mbivendosje të titujve, refuzohet nga ASHK-ja.
5. Regjistrimi përfundimtar i akteve realizohet me kërkesë të palës së interesuar/përfituese të të drejtave, pas pagesës së tarifës së shërbimit. Vetëm pas shlyerjes së saj, subjekti përfiton certifikatën e pronësisë dhe shërbimet e tjera kadastrale si pronar i pasurisë apo titullar i të drejtave të tjera reale.

Neni 25

Kërkesa për regjistrim dhe kamatëvonesa

1. Çdo person, mbajtës i titullit të pronësisë apo i një të drejte reale, të detyrueshme për regjistrim, sipas dispozitave të Kodit Civil, apo të ligjit të veçantë, duhet të paraqesë kërkesë për regjistrimin e titullit, brenda 30 ditëve nga data e hyrjes në fuqi të tij.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

2. Nëse kërkesa për regjistrim paraqitet tej afatit 30-ditor, kërkuesi, përveç tarifës së regjistrimit, për çdo ditë vonese, duhet të paguajë edhe kamatëvonesë, të barabartë me 10 % e tarifës së regjistrimit, por jo më shumë se 300 000 lekë.

3. Përjashtimisht, për regjistrimin e pasurive që trajtohen nga legjislacioni për çështjet e pronësisë, drejtoria vendore zbaton procedura të posaçme, të parashikuara në këtë ligj, legjislacionin përkatës dhe në aktet nënligjore në zbatim të tyre.

Neni 26

Pamundësia për regjistrim

1. Drejtoria vendore, kur konstaton se akti noterial, vendimi i gjykatës apo akti administrativ që përcakton kalimin e pronësisë ose ndryshimin e statutit të saj është i paqartë, pezullon procedurën dhe njofton kërkuenin. Në këtë rast kërkueni i kërkohe të përcaktojë qartë informacionin e nevojshëm, brenda një afati 30-ditor.

2. Do të konsiderohet informacion i paqartë, për efekt regjistrimi:

- a) mungesa e identitetit ose mospërputhje me identitetin në kartelën e pasurisë;
- b) mospërcaktimi i pronës në kufij, sipërfaqe dhe në pozicion gjeografik të saktë.

3. Në rast se pronari nuk arrin të saktësojë këtë informacion, drejtoria vendore e ASHK-së, me urdhër të drejtorit, refuzon regjistrimin.

Neni 27

Vendosja e kufizimeve të përkohshme

1. Përveç sa parashikohet në dispozita të veçanta në këtë ligj, drejtuesi i drejtorisë vendore kadastrale ose Drejtori i Përgjithshëm mund të urdhërojë ndalimin e veprimeve në çdo kartelë, hartë apo zonë kadastrale, vetëm në këto raste:

- a) për të parandaluar një mashtrim ose veprim të padrejtë, që ka për qëllim kalimin e pronësisë në mënyrë të paligjshme;
- b) kur e kërkojnë strukturat e kontrollit ose të trajtimit të ankimeve të Drejtorisë së Përgjithshme, për arsye të evidentimit të veprimeve të paligjshme mbi pasuritë.

2. Urdhri lëshohet me shkrim edhe pa kërkesën e personit të interesuar dhe i njoftohet nëpunësit që administrojnë praktikën përkatëse.

3. Urdhri i ndalimit të veprimeve kadastrale, në çdo rast, zgjat 30 ditë kalendarike nga dita e lëshimit të tij. Pas këtij afati ai e humbet fuqinë e tij, nëse nuk është vendosur siguri i padisë nga gjykata.

4. Drejtoria vendore kadastrale është e detyruar të njoftojë pronarin për lëshimin e urdhrit të ndalimit të veprimeve. Kundër urdhrit të ndalimit pronari ka të drejtën e ankimit.

Neni 28

Garantimi i aksesit mbi ekstraktet

1. Shpërndarja e ekstrakteve të regjistrimit kadastral kryhet duke garantuar sigurinë e sistemit të të dhënave dhe standardet e parimet për mbrojtjen e të dhënave personale, sipas legjislacionit në fuqi, nëpërmjet disa niveleve të sigurisë, të përcaktuara nga udhëzimet e Drejtorisë së Përgjithshme.

2. Personave juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, mund t'u jepet kodi i hyrjes dhe e drejta e marrjes së ekstrakteve të të dhënave, në mënyrë të drejtpërdrejtë nga kadastra digjitale, duke garantuar teknikisht pamundësinë e manipulimit të saj nëpërmjet sistemit elektronik. E drejta e hyrjes dhe e marrjes së ekstrakteve sigurohet edhe nëpërmjet portalit unik qeveritar, shumëfunksional.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

3. Personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, që kanë të drejtën për të pasur akses në sistemin elektronik apo në portalin unik qeveritar shumëfunksional, mund të marrin ekstrakte/dokumente elektronike pronësie në mënyrë të drejtpërdrejtë, pasi kanë marrë pëlqimin e subjekteve, që figurojnë të regjistruar si pronarë të pasurisë së paluajtshme.

4. Subjektet e tjera, që nuk kanë të drejtë akses, sipas pikave 2 dhe 3 të këtij neni, kanë të drejtë të kërkojnë nga drejtoria vendore e kadastrës informacionin përkatës, me postë elektronike ose të zakonshme, kundrejt plotësimit të kërkesave të këtij ligji.

5. Drejtoria e Përgjithshme verifikon periodikisht nëse marrja e këtyre të dhënave nga subjektet është bërë në përputhje me përcaktimet e këtij ligji dhe të akteve nënligjore në zbatim.

6. ASHK-ja siguron akses të drejtpërdrejtë në kadastrën digjitale për organet që ushtrojnë ndjekjen penale dhe agjencitë ligjzbatuese. Këshilli i Ministrave miraton me vendim listën e institucioneve që kanë akses në kadastrën digjitale dhe rregullat e marrjes së informacionit.

7. ASHK-ja siguron kushtet për krijimin, regjistrimin, administrimin dhe funksionimin e të dhënave digjitale të pasurive të paluajtshme në sistemin e brendshëm të organizimit dhe ndërveprimit me bazat e tjera të të dhënave shtetërore.

8. Rregullat dhe procedurat për ushtrimin e së drejtës nga personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, për të pasur akses në sistemin elektronik, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 29

Kërkesa dhe afatet

1. Çdo shërbim kadastral kryhet vetëm pas dorëzimit të një kërkesë. Kërkesa është një formular tip që gjendet në sportelet e shërbimit ose *on-line*.

Modeli i kërkesës miratohet nga Drejtoria e Përgjithshme, sipas llojit të shërbimit që kërkohet.

2. Agjencia publikon të gjitha llojet e shërbimeve që kryen kadastra, formularin e kërkesës përkatëse dhe dokumentacionin shoqërues të kërkuar për çdo shërbim. Publikimi duhet të jetë i dukshëm dhe i arritshëm për çdo shtetas.

3. Çdo kërkesë për shërbim kadastral, që paraqitet rregullisht, trajtohet brenda 15 ditëve nga data e depozitimit, por në çdo rast jo më vonë se 21 ditë kalendarike.

4. Këshilli i Ministrave miraton rregullat për procedurën e trajtimit të kërkesave.

KREU V

REGJISTRIMI FILLESTAR

Neni 30

Fillimi i regjistrimit fillestar

1. Regjistrimi fillestar bëhet për një zonë kadastrale të identifikuar nga drejtoria vendore.

2. Regjistrimi fillestar konsiston në pasqyrimin e çdo pasurie të paluajtshme shtetërore, publike dhe private të zonës kadastrale, në kartelën përkatëse të pasurisë dhe në hartën kadastrale të zonës.

3. Drejtuesi i drejtorisë vendore, një person ose çdo grup i ngarkuar nga Drejtori i Përgjithshëm kërkojnë që pronësia, si dhe kufijtë e çdo pasurie që duhet regjistruar, të dokumentohen në bazë të akteve të fitimit të pronësisë, sipas nenit 193 të Kodit Civil.

4. Individët, familjet dhe personat juridikë privatë apo shtetërorë, që zotërojnë dokumente pronësie, por nuk kanë të përcaktuar në to sipërfaqen, duhet t'i paraqesin regjistruesit një kërkesë për regjistrim pronësie, e cila duhet të shoqërohet me:

a) dokumentin e pronësisë;

b) dokumentacionin hartografik për pasurinë, i cili miratohet nga ASHK-ja;

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

c) deklaratën noteriale të pronarëve kufitarë, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për kufijtë e pasurisë që pretendohet të regjistrohet.

Nëse deklarata noteriale nuk mund të sigurohet, apo ka mosmarrëveshje për kufirin e pasurive, ai përcaktohet nga ASHK-ja. Palët e interesuara kanë të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj aktit të ASHK-së që përcakton kufirin.

Drejtoria vendore, brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës, duhet t'i kthejë përgjigje kërkuarit. Kundër vendimit të drejtorisë vendore ose në mungesë të përgjigjes brenda afatit, kërkuari mund të ankohet në gjykatë. Në procesin gjyqësor gjykata thërret të gjithë pronarët, pronat e të cilëve janë kufitare me njëra-tjetrën e të cilët kanë interes të ligjshëm për gjykim.

5. Kur sipërfaqja që posedohet dhe ekziston efektivisht në terren, është më e vogël se ajo e përcaktuar në titullin e pronësisë, drejtoria vendore regjistron pronësinë vetëm për sipërfaqen që rezulton efektivisht. Nëse nga pozicioni i pasurisë rezulton se sipërfaqja që do t'i takonte titullarit është zënë nga prona publike të ndërtuara pas krijimit të titullit të pronësisë private dhe subjekti nuk është shpërblyer sipas legjislacioni për shpronësimin për interes publik, ASHK-ja njofton organin shtetëror përgjegjës për procedurën e shpronësimit, që të kryejë procedurat përkatëse të kompensimit. Në çdo rast, procedura e regjistrimit nuk pezullohet.

6. Për pasqyrimin e saktë hartografik të pasurive, ASHK-ja shfrytëzon produktin e fotografimit ajror të Republikës së Shqipërisë.

7. Për çdo pasuri të identifikuar nga verifikimi në terren dhe që gjendet në hartën e re kadastrale, krijohet praktika e pronësisë me dokumentacionin që parashikohet në këtë ligj.

8. Procedura e regjistrimit fillestar fillon me vendim të drejtuesit të zyrës vendore ose me vendim të Drejtorit të Përgjithshëm.

9. Mbledhja dhe organizimi i të dhënave, në funksion të procedurave të regjistrimit fillestar dhe të përmirësimit, kryhet nga:

- a) vetë ASHK-ja nëpërmjet strukturave dhe personelit të saj; ose
- b) subjekte të treta, të kontraktuara nga ASHK-ja, në përputhje me rregullat e legjislacioni "Për prokurimin publik"; ose

c) njësitë e vetëqeverisjes vendore mbi bazën e marrëveshjeve të miratuara nga këshilli drejtues i ASHK-së, sipas nenit 8, pika 4, shkronja "e", të këtij ligji.

Neni 31

Konsultimi publik

1. Pas hartimit të hartës paraprake kadastrale, si dhe përgatitjes së kartelave të pasurive të paluajtshme, në bazë të dokumentacionit të pronësisë të administruar nga drejtoria vendore shpallet publikisht zona që është objekt regjistrimi.

2. Njoftimi publik bëhet në vende të dukshme për të interesuarit e asaj zone kadastrale.

3. Njoftimi duhet të përmbajë kopjen e hartës dhe emrat e pronarëve të pronave që janë identifikuar deri në atë çast nga drejtoria vendore. Njoftimi duhet të caktojë mënyrën dhe vendin ku do të paraqiten pretendimet e të interesuarve.

4. Njoftimi mbetet i afishuar për 45 ditë. Brenda kësaj periudhe lejohet të paraqiten ankesa dhe pretendime nga të interesuarit.

5. Pas kalimit të afatit 45-ditor, drejtoria vendore nuk pranon më ankesa.

Neni 32

Përfundimi i regjistrimit fillestar

1. Pas përfundimit të periudhës së konsultimit publik dhe të trajtimit të ankesave, drejtoria vendore ligjëson regjistrimin e bërë:

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

a) duke formalizuar kartelën e pasurisë të çdo prone dhe duke arkivuar dokumentacionin përkatës, sipas nenit 13 të këtij ligji;

b) duke formalizuar hartën kadastrale zyrtare, sipas nenit 15 të këtij ligji;

c) duke lëshuar certifikatën e pronësisë për çdo pronar të interesuar të zonës së regjistruar, që ka shlyer tarifat përkatëse të regjistrimit.

2. Drejtoria vendore mund të bëjë vetëm korrigjim të gabimeve në procesin e regjistrimit, por jo të trajtojë ankesa për shtesa të reja. Ankesat paraqiten pranë strukturës së posaçme për ankimet.

Neni 33

Trajtimi i ankesave

1. Struktura e posaçme për ankimet shqyrton çdo kërkesë apo pretendim që nuk është shqyrtuar gjatë procesit të regjistrimit fillestar.

2. Në varësi të gjetjeve, drejtuesi i saj vendos:

a) pranimin e kërkesës dhe detyrimin e drejtorisë vendore për regjistrim të pretendimit;

b) rrëzimin e kërkesës;

c) detyrimin e drejtorisë vendore për shqyrtimin e kërkesës, në harmoni me kufijtë dhe pretendimet e pronarëve kufitarë.

Neni 34

Regjistrimi fillestar i pasurisë shtetërore

Gjatë regjistrimit fillestar të zonës kadastrale, për pasuritë shtetërore apo të transferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore zbatohen procedurat e parashikuara në legjislacionin për çështjet e pronësisë.

KREU VI

PËRMIRËSIMI I REGJISTRIT

Neni 35

Përmirësimi i regjistrimit

1. Kur evidentohen pasaktësi të hartës kadastrale në tërësi apo gabime materiale që prekin një numër të madh pasurish, ASHK-ja, kryesisht ose me kërkesë të palëve të interesuara, merr nismën për përmirësimin e regjistrit të zonës kadastrale.

2. Përmirësimi është procesi i saktësimit të kufijve, të sipërfaqeve të pasurive të paluajtshme, pasqyrimin të drejtë në hartën kadastrale të pozicionit gjeografik, si dhe saktësimit të të dhënave të regjistrit të pasurive.

Neni 36

Parimet e procesit të përmirësimit

Parimet që udhëheqin përmirësimin, sipas shkallës së rëndësisë së tyre, janë:

a) konsolidimi sistematik i marrëdhënieve të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme;

b) rregullimi i konfiguracionit dhe pozicionit hartografik të titujve të pronësisë, në përputhje me gjendjen faktike;

c) respektimi i sasisë së sipërfaqes të përcaktuar në titujt e pronësisë private, me përjashtim të rasteve të parashikuara në nenet 38, shkronja "b", dhe 39 të këtij ligji;

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

ç) reflektimi në regjistrin publik i të gjitha veprimeve të kryera me pasurinë, si dhe dokumentimi tekniko-ligjor i tyre;

d) pasqyrimi i detyrueshëm në regjistrin e pasurive i çdo titulli pronësie të depozituar në ASHK. Ky parim nuk zbatohet kur dy ose më shumë tituj pronësie private janë krijuar për të njëjtën pasuri apo pjesë pasurie.

Neni 37

Nivelet e përmirësimit të regjistrit

Përmirësimi zbatohet në dy nivele, që janë:

a) saktësimi dhe korigjimi i hartës kadastrale, në raport me titujt e pronësisë dhe gjendjen faktike të pasurive;

b) përputhja e të dhënave të titullit të pronësisë me gjendjen faktike të pasurisë. Për këtë qëllim, drejtoria vendore korigjon gabimet materiale dhe pasaktësitë e tjera në dokumentacionin kadastral, për titujt e krijuar nga organet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 38

Rregullat e përmirësimit për pasuritë e llojit “tokë”

Për pasuritë e llojit “tokë”, mospërputhjet e sipërfaqeve trajtohen si më poshtë:

a) kur sipërfaqja e pasqyruar në hartën kadastrale është më e madhe se sipërfaqja e përcaktuar në titullin e pronësisë, drejtoria vendore i kërkon titullarit të pronësisë të përcaktojë konfigurimin e pasurisë që do të përmirësohet, duke respektuar sasinë e përcaktuar në dokumentin e titullit. Nëse subjekti nuk e realizon brenda 30 ditëve nga njoftimi, konfigurimi kryhet nga drejtoria vendore;

b) kur sipërfaqja që posedohet dhe ekziston efektivisht në terren është më e vogël se ajo e përcaktuar në titullin e pronësisë, zbatohen të njëjtat rregulla si në nenin 30, pika 5, të këtij ligji;

c) problemet e keqpozicionimit të titullit dhe kufijve të tij zgjidhen duke u mbështetur në gjendjen e pasurisë së poseduar faktikisht në terren, për aq sa ajo nuk bie ndesh me titujt e tjerë pronësie private. Harta kadastrale apo vetë titujt e pronësisë korigjohen në përputhje me këtë gjendje.

Neni 39

Rregullat e përmirësimit për ndërtesat

1. Për pasuritë e llojit ndërtesë, problemet e mospërputhjes së pozicionit, konfigurimit, përmasave dhe sasisë së sipërfaqes zgjidhen duke korigjuar hartën kadastrale dhe regjistrin apo vetë titullin e pronësisë, sipas gjendjes faktike të ndërtesës.

2. Përjashtimisht, kur sipërfaqja në terren është më e madhe se ajo e përcaktuar në titull, drejtoria vendore verifikon nëse në ndërtesë janë kryer zhvillime ndërtimore pa leje dhe i trajton ato sipas legjislatonit përkatës.

Neni 40

Procedura e përmirësimit të regjistrit

Rregullat procedurale të parashikuara në kreun V, të këtij ligji, zbatohen edhe për procedurën e përmirësimit të regjistrit.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Neni 41

Mënyra dhe mjetet e përmirësimit të regjistrit

Rregullat e hollësishme për mënyrat dhe mjetet teknike-hartografike për realizimin e përmirësimit të regjistrit parashikohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

KREU VII REGJISTRIMI I TITUJVE DHE AKTEVE TË TJERA

Neni 42

Regjistrimi i kontratës së shitjes

1. Kontrata e shitjes për një pasuri të paluajtshme regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës kadastrale, pas verifikimit të elementeve të formës e të përmbajtjes së aktit noterial, të përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Shitja e pasurisë së paluajtshme private bëhet vetëm me akt noterial, të hartuar sipas kërkesave të Kodit Civil dhe të legjislacionit për noterinë.

3. Drejtoria vendore i krijon të gjitha lehtësitë noterit gjatë fazës së hartimit të kontratës së shitjes. Noteri mund të aplikojë për marrjen e informacionit kadastral mbi pronën, objekt shitjeje.

4. Agjencia bën publike të gjitha kërkesat që duhet të plotësojë pronari ose personi i interesuar për të regjistruar kontratën e shitjes.

5. Kontrata paraprake e shitjes regjistrohet në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

Neni 43

Regjistrimi i kontratës së dhurimit

1. Kontrata e dhurimit të pasurisë regjistrohet sipas të njëjtave rregulla që parashikohen në këtë ligj për regjistrimin e kontratës së shitjes.

2. Kontrata e dhurimit regjistrohet vetëm kur:

a) bëhet me akt noterial;

b) përmban të gjitha elementet e parashikuara në këtë ligj, si dhe kërkesat e legjislacionit për noterinë;

c) ekziston i shprehur qartë jo vetëm vullneti i dhuruesit për kalimin e pronës së identifikuar, por edhe vullneti i pranuesit për ta pranuar atë (me përjashtim të rasteve kur përfitues është shteti).

3. Drejtoria vendore regjistron kontratën sipas përmbajtjes, përfshirë edhe barrët ligjore që ajo mund të mbartë në të ardhmen.

4. Drejtoria vendore regjistron kontratën e dhurimit sipas çmimit të referencës të momentit të regjistrimit, të përcaktuar në legjislacionin në fuqi.

Neni 44

Regjistrimi i pasurisë në bashkëpronësi dhe pas pjesëtimit

1. Kur prona është në emër të disa bashkëpronarëve dhe në aktin e krijimit të bashkëpronësisë nuk përcaktohen raportet e pjesëve takuese, këto pjesë prezumohen të barabarta.

2. Përjashtimisht, për pasuritë që i nënshtrohen regjimit të bashkëpronësisë në tërësi, sipas Kodit Civil, nuk vlen parimi i prezumimit të barazisë së pjesëve. Për këto pasuri, në përputhje me Kodin Civil, raportet e pjesëve përcaktohen vetëm në momentin e ndarjes (pjesëtimit) të pasurisë, me marrëveshje noteriale të bashkëpronarëve apo me vendim gjyqësor.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

3. Në çdo rast, akti noterial ose vendimi i gjykatës që pjesëton pasurinë takuese përmban:
 - a) emrat dhe identitetet e bashkëpronarëve, siç janë të renditura në kartelën kadastrale;
 - b) të dhënat e pasurisë, sipas hartës kadastrale;
 - c) pjesët takuese në përqindje, në metra katrorë, si dhe pozicionin fizik në hartë për secilin bashkëpronar;
 - ç) hartën e re që përfitohet pas dakordësimit nga ndarja;
 - d) elemente të tjera që kërkon ligji për noterinë.
4. Drejtoria vendore, pas marrjes së kërkesës për regjistrim, regjistron ndarjen e bashkëpronësisë dhe bën reflektimet në kartelë dhe në hartën kadastrale.

Neni 45

Regjistrimi i pasurisë së bashkësisë ligjore dhe rastet e tjera të përfitimit të pronësisë me ligj

1. Nëse pasuria, objekt i kontratës së kalimit të pronësisë, realizuar në favor të personave fizikë, të cilët në regjistrin e gjendjes civile kanë statusin e të martuarit, është pasuri e fituar gjatë martesës, në përputhje me nenin 76, të Kodit të Familjes, regjistrimi në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë bëhet në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve, për sa kohë ata nuk provojnë se i nënshtrohen një regjimi pasuror martesor të veçantë.
2. Drejtoria vendore korrigjon ose përditëson të dhënat kadastrale për pasuritë e paluajtshme në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve, të fituara gjatë martesës përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, në rast se kjo kërkohet me shkrim nga bashkëshorti që nuk është i regjistruar dhe vërtetohet nga certifikata e gjendjes familjare në kohën kur është fituar pasuria.
3. Paragrafi i parë dhe i dytë i këtij neni, zbatohen edhe për regjistrimin e pasurive të legalizuara, si dhe për regjistrimin e kontratës së sipërmarrjes, porosisë e të premtimit për shitje, kur këto të fundit synojnë kalimin e pronësisë së objektit në ndërtim, në të ardhmen.
4. Kur ligji i posaçëm parashikon fitimin ose shuarjen e të drejtave pasurore automatikisht me verifikimin e fakteve juridike, ose kushteve, që nuk varen nga vullneti i shprehur i subjektit përfitues, drejtoria vendore është e detyruar të kryejë shënimet përkatëse në kartelën e pasurisë, pas administrimit të dokumentacionit që provon realizimin e faktit apo kushtit të caktuar.

Neni 46

Regjistrimi i pasurisë së fituar me parashkrim fitues

1. Regjistrimi i fitimit të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, me parashkrim fitues, bëhet pas paraqitjes në zyrën vendore të kadastrës të vendimit gjyqësor të formës së prerë.
2. Vendimi gjyqësor, që vërteton faktin juridik të pronësisë, i miratuar pas datës 1.11.1994, nuk regjistrohet.
3. Vendimi gjyqësor duhet të përmbajë të dhënat zyrtare nga kartela dhe harta kadastrale e zonës përkatëse, për sa u përket elementeve identifikuese të pasurisë dhe pronarëve.
4. Regjistrimi i fitimit të pronësisë, sipas këtij neni, bëhet nga drejtoria vendore pas plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në nenet 170 dhe 193 të Kodit Civil.
5. Në rast se nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, Drejtoria e Përgjithshme, me vendim të arsyetuar, vendos refuzimin e kërkesës për regjistrim.
6. Kundër vendimit për refuzimin e regjistrimit mund të bëhet ankim në rrugë gjyqësore.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Neni 47

Regjistrimi i kalimit të pronësisë me vendim gjykate ose akt administrativ

1. Regjistrimi i fitimit të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme në bazë të vendimit gjyqësor të formës së prerë për fitimin apo kalimin e së drejtës së pronësisë apo të aktit të një organi administrativ, bëhet nga drejtoria vendore, pas paraqitjes së këtyre akteve, sipas procedurës së parashikuar në nenet 24 dhe 25, të këtij ligji, dhe plotësimit të kushteve të regjistrimit, të parashikuara në nenin 193 të Kodit Civil.

2. Nëse nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, Drejtoria e Përgjithshme vendos refuzimin e kërkesës për regjistrim.

3. Kundër vendimit për refuzimin e regjistrimit mund të bëhet ankim në rrugë gjyqësore.

Neni 48

Regjistrimi i lejes së ndërtimit

1. Brenda 20 ditëve nga dita e lëshimit të lejes së ndërtimit, bashkia që e ka lëshuar atë, e depoziton në zyrën vendore kadastrale. Depozitimi bëhet me shkresë zyrtare, e cila shërben si kërkesë.

2. Leja e ndërtimit përfshin:

- a) modelin zyrtar dhe origjinal të lejes së nënshkruar nga kryetari i bashkisë;
- b) projektin inxhinierik, shoqëruar me planvendosjen e objektit, planimetritë e secilit kat me njësitë individuale përkatëse (apartamente apo njësi shërbimi) dhe elemente të tjera që tregojnë lartësinë e objektit dhe vendin që zë infrastruktura;
- c) emrin dhe të dhënat e sakta të investitorit;
- ç) të dhëna të tjera.

3. Leja së bashku me praktikën shoqëruese regjistrohet në një regjistër të posaçëm që mbahet dhe administrohet nga zyra vendore e kadastrës. Modeli dhe rregullat e mbajtjes së këtij regjistri përcaktohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

4. Gjatë procesit të regjistrimit të lejes, zyra kadastrale sigurohet të krahasojë të dhënat e hartave të lejes me hartat kadastrale zyrtare. Gjatë këtij verifikimi zyra kadastrale verifikon edhe aktet noteriale që kanë vendosur barrë mbi tokën.

5. Në përputhje me nenin 534, të Kodit Civil, hipotekat dhe barrët e tjera që rëndojnë mbi tokën mbarten në ndërtimin e ardhshëm apo mbi pjesët e tij që i janë premtuar pronarit të tokës, sipas marrëveshjes me subjektin investitor.

6. Kur ndërtimi është vepër publike dhe pa pronarë privatë, drejtoria vendore kryen regjistrimin e lejes së ndërtimit, duke vendosur edhe barrë ligjore mbi tokën publike.

7. Të njëjtat rregulla zbatohen edhe për lejet që miratohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit.

Neni 49

Regjistrimi i karabinasë

1. Për çdo ndërtim, leja e të cilit është regjistruar paraprakisht në drejtorinë vendore, përditësohet në çdo fazë të ndërtimit të tij deri në përfundimin e plotë të karabinasë.

2. Drejtoria vendore regjistron çdo fazë të ndërtimit të karabinasë, deri në përfundimin e ndërtimit. Fazat ndërtimore konfirmohen zyrtarisht nga bashkia ose autoriteti publik që ndjek zbatimin e punimeve. Konfirmimi i punimeve të kryera lëshohet me shkrim.

3. Regjistrimi i karabinasë bëhet në një regjistër të veçantë, që quhet “Regjistri i karabinasë”. Çdo regjistrim fillon duke u referuar në ekstremitetet e lejes së ndërtimit, të lëshuar për këtë qëllim.

Neni 50

Regjistrimi i kontratave të sipërmarrjes/porosisë apo premtim shitje

1. Çdo kontratë sipërmarrjeje, porosie apo premtimi shitjeje e investitorit me pronarin e truallit apo me të tretë, që synon në të ardhmen kalimin e pronësisë së objektit në ndërtim, regjistrohet në regjistrin e lejes së ndërtimit dhe më tej në regjistrin e karabinasë. Ky regjistrim e bën njësinë përkatëse të objektit “të zënë” dhe që nuk mund t’i premtohet dikujt tjetër.

2. Në të gjitha kontratat e sipërpërmendura duhet të individualizohet njësia ndërtimore (apartament ose njësi shërbimi) sipas planimetrive që i bashkëlidhen lejes së ndërtimit. Në të kundërt regjistrimi i tyre refuzohet.

3. Pronarët e truallit nuk mund të cedojnë të drejtat mbi pjesët e tyre të ardhshme në ndërtim (të premtuara nga investitori) tek të tretët, nëse mbi truallin rëndon një e drejtë hipotekore, sipas parashikimeve të nenit 48, pika 5, të këtij ligji. Veprimet juridike-civile që bien ndesh me këtë pikë dhe me parashikimet e Kodit Civil nuk regjistrohen.

4. Investitori, që është njëkohësisht edhe pronar i truallit të vendosur më parë në hipotekë, nuk mund t’u premtojë të tretëve njësi ndërtimore, pa miratimin me shkrim të kreditorit hipotekor. Anasjelltas, nëse mbi truallin nuk rëndonte më parë hipotekë, investitori mund të vendosë në hipotekë, për garantimin e debisë së tij, vetëm ato njësi ndërtimore, për të cilat nuk ka lidhur më parë kontrata porosie /sipërmarrjeje/premtimi shitjeje me të tretët. Veprimet juridike-civile që bien ndesh me këtë pikë dhe me parashikimet e Kodit Civil nuk regjistrohen.

5. Në çdo rast, ekzekutimi i detyrueshëm mbi karabinatë për shlyerjen e debive të investitorit shtrihet vetëm mbi pasuritë që nuk i janë premtuar të tretëve, sipas kontratave përkatëse të porosisë. Përgjashtim bën rasti kur debia është garantuar nga një e drejtë hipoteke mbi pasurinë, që është më e hershme se kontratat e porosisë të lidhura me të tretët.

6. Pas regjistrimit të kontratave, drejtoria vendore lëshon vërtetime regjistrimi në favor të palëve kontraktore. Vërtetimi i regjistrimit provon regjistrimin e njësisë/objektit sipas parashikimeve kontraktore.

7. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të përcaktojë rregulla më të detajuara për zbatimin e kësaj procedure.

Neni 51

Regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja

1. Pas përfundimit të ndërtimeve, certifikata e përdorimit të objektit, që lëshohet sipas ligjit nga bashkia ose autoriteti që ka lëshuar lejen e ndërtimit, i dërgohet zyrtarisht drejtorisë kadastrale, sipas së njëjtës procedurë me të cilën u depozitua leja e ndërtimit.

2. Drejtoria vendore, me marrjen e certifikatës së përdorimit, regjistron në regjistrin e pronësisë ndërtimin e përfunduar dhe më pas çel kartelat kadastrale për çdo pronar, me të cilët ndërtuesi ka lidhur kontratën e shitjes, sipas kërkesave të këtij ligji.

3. Kontrata e shitjes duhet të ketë të njëjtat referenca si kontratat paraprake. Në rast ndryshimesh, drejtoria vendore e kadastrës ndërpret regjistrimin dhe kërkon të dhëna shtesë. Kur edhe pas kësaj kërkesë kontrata e shitjes ndryshon nga aktet e ndërmjetme, drejtoria kërkon deklaratë noteriale të lëshuar nga personat që nuk janë më përfitues. Çdo kontratë shitjeje, që ka blerës persona të ndryshëm nga ato që ishin përfitues në aktet e ndërmjetme të porosisë apo sipërmarrjes, duhet të përfshijë edhe personin e larguar si palë e interesuar në kontratën e re të shitjes.

4. Në kartelën e pasurisë të çdo njësie individuale bëhet dhe shënimi për kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësinë e detyrueshme.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

Neni 52

Regjistrimi i mjediseve të përbashkëta në ndërtesa

1. Në kartelën kadastrale ku është regjistruar objekti i ri në tërësi përcaktohen sipërfaqet që zënë njësitë individuale dhe sipërfaqet e përbashkëta.

2. Sipërfaqet e përbashkëta regjistrohen në tërësi dhe me kuota të ndara për çdo pronar të njësisë individuale. Ndalohe regjistrimi me pjesë takuese në favor të pronarëve i sipërfaqes së përbashkët.

3. Nëse nuk parashikohet ndryshe në titullin e pronësisë, konsiderohen sipërfaqe të përbashkëta:

- a) shkallët dhe sheshpushimet ndërmjet tyre;
- b) trualli ku qëndron godina;
- c) tarraca/çatitë, muret mbajtëse, kolonat, themelet, kalimet;
- ç) pusët teknike dhe vendet ku vendoset infrastruktura e ndërtimit, bodrumet, pusët, parkimet, asensorët, depozitat e ujit, kaldaja, si dhe infrastruktura e përbashkët;
- d) sheshet e përbashkëta;
- dh) çdo element tjetër që përmban projekti ndërtimor që i bashkëlidhet lejes së ndërtimit.

Neni 53

Regjistrimi i titujve të tjerë që buron nga legjislatoni për çështjet e pronësisë

1. Regjistrimi i pasurive të legalizuara bëhet në përputhje me përmbajtjen e dokumentacionit të legalizimit.

2. Ndërtimet e legalizuara mbi truall në pronësi të të tretëve regjistrohen pa marrëdhënie me truallin, deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposëdues, sipas procedurës së parashikuar në legjislatonin për çështjet e pronësisë. Me miratimin e këtij vendimi, parcela ndërtimore regjistrohet në favor të përfituesit të pasurisë së legalizuar.

3. Në çdo rast, deri kur përfituesi i ndërtimit të legalizuar të ketë shlyer detyrimin financiar për parcelën ndërtimore, mbi pasurinë e legalizuar regjistrohet hipoteka ligjore.

4. Regjistrimi i titujve që burojnë nga aktet e organeve të qeverisjes vendore, të nxjerra përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, kryhet në përputhje me rregullat e përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 54

Regjistrimi i heqjes dorë nga e drejta e pronësisë

Veprimi juridik i heqjes dorë nga e drejta e pronësisë regjistrohet në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

Neni 55

Regjistrimi i servituteve dhe shuarja e tyre

1. Pronari i një pasurie të paluajtshme regjiston një servitut, duke i paraqitur drejtorisë vendore aktin e krijimit të servitutit, në formën e kërkuar nga ligji, i cili duhet të përmbajë:

- a) natyrën e servitutit, periudhën për të cilën ka efekt ky servitut, si dhe ndonjë kusht apo kufizim që ka efekt mbi të;
- b) pasurinë e paluajtshme ose pjesën e saj, që preket nga ky servitut.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

2. Dokumenti, me anë të të cilit zbatohet një servitut, administrohet nga drejtoria vendore. Ai përmban një plan rievimi, që nevojitet për të përcaktuar vendndodhjen dhe shtrirjen e servitutit. Servituti regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës kadastrale.

3. Me kërkesë të personit, në dobi të të cilit është regjistruar servituti, bëhet ndryshimi ose shuarja e regjistrimit të mëparshëm.

Neni 56

Regjistrimi i hipotekës dhe fshirja

1. Në çdo kartelë pronësie, si dhe në regjistrin e titujve të pronësisë, drejtoria vendore regjistron hipotekën, si barrë për çdo pronar kur:

- a) kërkohej prej personit të interesuar me një akt noterial, që përcakton qartë pronën ose pjesën e saj që do të lihet në hipotekë;
- b) vendoset nga një akt administrativ, të autorizuar nga ligji;
- c) vendoset nga gjykata;
- ç) është parashikuar me ligj.

2. Hipoteka mund të vendoset për të gjithë ose për një pjesë të pasurisë, sipas përcaktimeve të aktit ku është vendosur.

3. Hipoteka shuhet dhe fshihet nga regjistri sipas rasteve të parashikuara në Kodin Civil.

4. Gjatë kohëzgjatjes së hipotekës nuk regjistrohet asnjë kontratë për kalimin e pronësisë tek të tretët.

Neni 57

Regjistrimi i kontratës së qirasë dhe enfiteozës

1. Çdo kontratë qiraje, e bërë me akt noterial për një pasuri të paluajtshme, me zgjatje kohore më shumë se 9 vjet, duhet të regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë. Kontrata e qirasë, e bërë me akt noterial për një pasuri të paluajtshme, me një zgjatje kohore mbi një vit, mund të regjistrohet në regjistrin e pasurisë së paluajtshme.

2. Kur një kontratë qiraje është për një pjesë të një pasurie të paluajtshme, atëherë kartela ekzistuese e pasurisë së paluajtshme mbyllet dhe hapen kartela të reja për pjesën/pjesët që është/janë dhënë me qira dhe për pjesën/pjesët e pasurisë së paluajtshme që mbetet/mbeten, si dhe bëhen shënimet përkatëse në hartën kadastrale, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 15 të këtij ligji.

3. Kontrata e enfiteozës regjistrohet në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, sipas përcaktimeve të dispozitave të Kodit Civil.

Neni 58

Regjistrimi i së drejtës së parablerjes

1. Drejtoria vendore regjistron kërkesën e çdo të interesuari direkt, sipas Kodit Civil apo ligjit të posaçëm, për të garantuar të drejtën e parablerjes së një pasurie të paluajtshme.

2. Kërkuesi duhet të provojë interesin legjitim në lidhje me pronën, duke treguar se është në kushtet e përfitimit nga e drejta e parablerjes. Kërkesa ka në përmbajtje faktin, nëpërmjet të cilit njihet e drejta e parablerjes dhe shoqërohet me dokumentacionin që provon interesin legjitim.

3. Në këtë rast, drejtoria vendore, pasi bën regjistrimin e së drejtës së parablerjes, lëshon vërtetim për regjistrimin.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Neni 59

Regjistrimi i titujve në përdorim

1. Kushdo që ka në përdorim një pasuri shtetërore apo publike, dhënë sipas ligjeve në fuqi, regjistron këtë pasuri në drejtorinë vendore si pronë të marrë në përdorim.

2. Drejtoria vendore e regjistron pronën e dhënë në përdorim, duke bërë shënimin në kartelën e pasurisë. Regjistrimi bëhet me kërkesë, e cila shoqërohet me aktin e marrjes në përdorim nga institucioni shtetëror që administron pronën.

Neni 60

Regjistrimi i prokurës

1. Prokura regjistrohet në kartelën e pasurisë së pronarit që e ka lëshuar atë, kur e kërkon ai vetë ose përfaqësuesi.

2. Prokura regjistrohet vetëm kur është akt noterial, për pasuritë e personave privatë, ndërsa për personat juridikë publikë regjistrohet dhe autorizimi i lëshuar nga titullari.

3. Në çdo rast prokura duhet të përmbajë referenca të sakta mbi veprimet që lejohet të kryhen me pronën nga ana e përfaqësuesit, referenca të sakta mbi pronën dhe mbi të dhënat e tjera që përmban kartela e pasurisë apo certifikata.

Neni 61

Regjistrimi i akteve të kryera në shtete të tjera

Aktet e krijuara jashtë territorit të Republikës së Shqipërisë, të cilat pronari ose personi i interesuar kërkon t'i regjistrojë në kadastër, duhet të jenë të përkthyer dhe të vërtetuara sipas kërkesave të marrëveshjeve ndërkombëtare dhe legjislacionit të posaçëm.

Neni 62

Regjistrimi i pemëve dhe i pasurive natyrore

1. Çdo pemë, në tokë shtetërore apo private, duhet regjistruar në zyrën kadastrale të vendit ku ndodhen. Pronari i tyre duhet të paraqitet me një hartë dhe me një inventar të detajuar të pemëve që gjenden në pronën e tij. Për pemët në parqe publike dhe pyje rolin e pronarit e kryen autoriteti shtetëror, sipas legjislacionit përkatës.

2. Pas paraqitjes së hartës, inventarit të pemëve dhe një kërkesë, drejtoria vendore, përkundrejt pagesës, pajis pronarin me sasinë e nevojshme të matrikujve, të cilat është i detyruar t'i vendosë në çdo pemë.

3. Këshilli i Ministrave përcakton rregulla të detajuara për këtë proces, si dhe për pasqyrimin në hartat kadastrale të pasurive natyrore, si male, lumenj, liqene, basene, miniera, puse nafte e çdo pasuri tjetër natyrore.

KREU VIII

TARIFAT, KUNDËRVAJTJET DHE ANKIMI

Neni 63

Tarifat e shërbimit kadastral

1. Çdo shërbim kadastral që ofrohet, me përjashtim të rasteve të veçanta, të parashikuara në këtë ligj, tarifohet.

2. Lista e shërbimeve kadastrale dhe tarifat për çdo shërbim përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

3. Për çdo shërbim të përjashtuar nga tarifa, Këshilli i Ministrave vendos për kompensimin e tarifës nga fondet e buxhetit të shtetit.

Neni 64

Kundërvajtjet

1. Konsiderohen kundërvajtje administrative shkeljet e mëposhtme:
 - a) të gjitha shkeljet e dispozitave të këtij ligji, që nuk përbëjnë vepër penale;
 - b) vonesat në përgjigje të kërkesave;
 - c) kalimi i afateve të regjistrimit;
 - ç) humbja e dokumentacionit;
 - d) ndërhyrja e paautorizuar në regjistrat e kadastrës, përfshirë edhe ato elektronikë, kur nuk ka pasojë.
2. Për këto shkelje drejtuesi i Agjencisë dhe struktura përgjegjëse për ankimin vendos për dënimin me gjobë nga 5 000 deri në 500 000 lekë. Masa e gjobës caktohet në varësi të shkeljes së kryer dhe pasojës që ka sjellë për përfituesin e shërbimit.
3. Kundër vendimit të dënimit me gjobë, punonjësi ka të drejtë të ankohet në gjykatën administrative brenda 5 ditëve.

Neni 65

Ankimet kundër Agjencisë

1. Administrativisht, kundër akteve kadastrale ose mosveprimeve të Agjencisë paraqitet ankim te struktura përgjegjëse për ankimet, sipas përcaktimeve të Kodit të Procedurave Administrative.
2. Pas shqyrtimit të ankimit, sipas dispozitave të Kodit të Procedurave Administrative, kërkesit i lind e drejta e ankimit gjyqësor brenda 45 ditëve nga njoftimi i vendimmarrjes mbi ankimin apo nga data e mbarimit të afatit ligjor të shqyrtimit të ankimit, në rastin mosveprimit të ASHK-së.

Neni 66

Pjesëmarrja e detyrueshme e ASHK-së në proceset gjyqësore

1. Gjatë shqyrtimit gjyqësor të mos-marrëveshjeve civile që kanë të bëjnë me kufijtë , apo sipërfaqet e pasurive të paluajtshme, kërkohet në çdo rast pjesëmarrja e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, si person i tretë, sipas rregullave të parashikuara në Kodin e Procedurës Civile.
2. Gjatë shqyrtimit të mosmarrëveshjeve civile, sipas pikës 1 të këtij neni, kur për nevoja të gjyqësorit, është i domosdoshëm dokumentacioni kadastral, Gjykata mund të urdhërojë drejtorinë vendore përkatëse t'i hartojë ato sipas parashikimeve të këtij ligji.

KREU IX

DISPOZITA TË FUNDIT DHE KALIMTARE

Neni 67

Ngritja e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës krijohet si bashkim i AITPP-së, ALUIZNI-t dhe ZRPP-së.
2. Agjencia Shtetërore e Kadastrës krijohet jo më vonë se 1 muaj nga hyrja në fuqi e këtij ligji.
3. Pas krijimit të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, të gjitha detyrat dhe përgjegjësitë e Agjencisë së Legalizimit Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale dhe Agjencisë së Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike i ngarkohen ASHK-së.

Përmbledhje legjislativore për kadastrën

Neni 68

Bashkëpunimi ndërinstitucional

1. ASHK-ja, bashkërendon veprimtarinë me Avokaturën e Shtetit, Autoritetin Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG), Arkivin e Shtetit, Arkivin Qendror Teknik të Ndërtimit, organet e vetëqeverisjes vendore dhe çdo institucion apo strukturë tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet me çështjet e pronësisë.

2. Çdo institucion shtetëror apo ent tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet apo ka përgjegjësi në realizimin e proceseve, sipas këtij ligji apo ligjeve dhe akteve të tjera nënligjore të miratuara, ka për detyrë të bashkëpunojë dhe t'i ofrojë gjithë informacionin e duhur ASHK-së, pa asnjë tarifë.

Neni 69

Dispozitë kalimtare

1. Arkivi, mjetet e punës, logjistika, baza materiale, sistemet elektronike dhe digjitale të institucioneve që përfshihen në ristrukturim, i transferohen në përgjegjësi administrimi Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

2. Fondet buxhetore, të planifikuara për ALUIZNI-n dhe AITPP-në dhe fondet e ZRPP-së, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, përdoren nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

Për vitin 2019, të ardhurat e krijuara nga proceset e legalizimit të ndërtimeve pa leje dhe rregullimit të pronësisë në zonat e stimuluar derdhen në buxhetin e shtetit. Përfshihen këtu të ardhurat që transferohen për llogari të fondit financiar të kompensimit të pronave, sipas përcaktimeve të legjislativorit, "Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave", si dhe të ardhurat që do të përdoren nga ASHK-ja.

3. Për emërimin e organeve të para drejtuese dhe fillimin e funksionimit të Agjencisë, sipas afatit të parashikuar në pikën 2, të nenit 67, të këtij ligji, zbatohen procedurat e mëposhtme:

a) institucionet e përcaktuara në nenin 8, pika 1, të këtij ligji, dërgojnë pranë Sekretarit të Përgjithshëm të Këshillit të Ministrave, emrat e përfaqësuesve të tyre në Këshillin Drejtues të ASHK-së, jo më vonë se shtatë ditë nga hyrja në fuqi e këtij ligji;

b) Kryeministri emëron Drejtorin e Përgjithshëm të ASHK-së brenda 10 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji;

c) brenda 15 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, thirret mbledhja e parë e Këshillit Drejtues të ASHK-së, në të cilën propozohet për miratim struktura dhe organika e Agjencisë, si dhe niveli i pagave të punonjësve të Agjencisë, në përputhje me parashikimet e nenit 8, pika 4, shkronjat "ë" dhe "f", të këtij ligji.

4. Të gjithë punonjësit e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Objekteve/Ndërtimeve Informale, konsiderohen punonjës të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për një periudhë kalimtare 6-mujore nga hyrja në fuqi e këtij ligji, nëse nuk preken nga ristrukturimi dhe plotësojnë kriteret e kualifikimit, sipas rregulloreve të miratuara nga këshilli drejtues i ASHK-së.

Përfshihen për punonjësit e Agjencisë së Inventarizimit të Pronave të Paluajtshme Publike ndiqen procedurat e parashikuara në legjislativorin për nëpunësin civil.

5. Deri në krijimin e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Agjencia e Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike dhe Agjencia e Legalizimit Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave/Ndërtimeve Informale, vijojnë të kryejnë shërbimet rregullisht, sipas ligjeve që janë ende në fuqi.

6. Praktikën në proces, të paraqitura për regjistrim pranë Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, trajtohen sipas parashikimeve të këtij ligji.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Neni 70

Përjashtimet dhe shuarja e kamatëvonesave në regjistrim

1. Të gjitha subjektet që gëzojnë një titull pronësie apo të drejtë tjetër reale, të fituar në përputhje me ligjin dhe të regjistrueshëm në regjistrat publikë, sipas nenit 193, të Kodit Civil, dhe që nuk kanë aplikuar për regjistrim pranë zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme brenda afatit ligjor, rivendosen në afat për aplikim, 30 ditë, duke filluar nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Të gjitha kamatëvonesat që janë gjeneruar nga sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, deri në hyrjen në fuqi të këtij ligji, për shkak të mosaplikimit në kohë për regjistrim të dokumentacionit, sipas nenit 39, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, shuhen. Subjektet, që aplikojnë brenda afatit të parashikuar në pikën 1, të këtij neni, paguajnë vetëm tarifën aktuale për regjistrimin e aktit.

Neni 71

Aktet nënligjore

1. Përveç sa parashikohen shprehimisht në dispozita të tjera të këtij ligji, Këshilli i Ministrave përcakton:

a) procedurat e hollësishme të regjistrimit të titujve të pronësisë që nuk kanë të përcaktuar në të sipërfaqen, sipas pikës 4, të nenit 30;

b) elementet formale të akteve noteriale, vendimeve gjyqësore apo akteve administrative që kontrollohen për efekt regjistrimi, sipas këtij ligji.

2. Këshilli i Ministrave miraton aktet nënligjore brenda 12 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 72

Shfuqizime

1. Ligji nr. 33/2012, datë 21.3.2012, “Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme”, i ndryshuar, si dhe çdo dispozitë në ndonjë ligj tjetër që bie ndesh me këtë ligj, shfuqizohen me hyrjen në fuqi të këtij ligji.

2. Aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të ligjit “Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme” qëndrojnë në fuqi dhe zbatohen, për aq sa nuk bien ndesh me parashikimet e këtij ligji, deri në nxjerrjen e akteve të reja nënligjore.

3. Deri në miratimin e modeleve të akteve të reja kadastrale, ASHK-ja vijon të përdorë modelet e akteve të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 73

Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYETARI
Gramoz Ruçi

Miratuar më 7.2.2019

LIGJ
Nr. 90/2019

PËR RIVLERËSIMIN E PASURISË SË PALUAJTSHME⁴
*(ndryshuar me ligjin nr. 91/2020, datë 9.7.2020, nr. 164/2020, datë 23.12.2020,
aktin normativ nr. 35, datë 24.12.2021⁵)*

Në mbështetje të neneve 78, 81, pika 1, 83 dhe 155 të Kushtetutës, me propozimin e një deputeti,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË
VENDOSI:

Neni 1

Rivlerësimi i pasurisë së paluajtshme për individët

(ndryshuar fjalë në pikën 1 me ligjin nr. 91/2020, datë 9.7.2020, ndryshuar data e efektit ligjor në pikën 1 me ligjin nr. 164/2020, datë 23.12.2020, ndryshuar fjalë në pikën 1 dhe shtuar pika 1.1 me aktin normativ nr. 35, datë 24.12.2021)

1. Të gjithë individët, të cilët kanë në pronësi pasuri të paluajtshme, kanë të drejtë që, nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji, deri në datën 30 prill 2022, të bëjnë rivlerësimin e kësaj pasurie me vlerën e tregut.

1.1 Parashikimi i pikës 1, të këtij neni, zbatohet edhe për kërkesat e dorëzuara pranë ASHK-së, të cilat nuk kanë përfunduar brenda datës 30 prill 2022, në rast se pagesa e tatimit për to bëhet para datës 31 korrik 2022.

2. Ky rivlerësim mund të bëhet nga një ekspert i licencuar për vlerësimin e pasurisë së paluajtshme nga institucionet përkatëse ose nga zyrat vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

3. Në rast se individë zgjedh që të bëjë rivlerësimin me një ekspert të licencuar, atëherë aplikimit të tij për rivlerësim të pasurisë së paluajtshme i bashkëlidh edhe aktin e vlerësimit të ekspertit.

4. Zyrat vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës përlllogarisin:

a) bazën e tatueshme, e cila llogaritet si diferenca ndërmjet vlerës së pasqyruar në akt ekspertimi, e cila nuk mund të jetë më e vogël se çmimet minimale fiskale, dhe vlerës së pasurisë të aktit të regjistruar ose vlerës së rivlerësuar për të cilën është paguar tatimi;

b) tatimin që duhet të paguajë individë për ta regjistruar këtë rivlerësim.

5. Në rast se individë zgjedh që rivlerësimi të kryhet nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, me çmimet minimale fiskale në fuqi, atëherë ky fakt shprehet në formularin që i bashkëlidhet aplikimit të tij për rivlerësim.

6. Në rastin e parashikuar në pikën 5, të këtij neni, zyrat vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës përlllogarisin:

a) bazën e tatueshme, e cila llogaritet si diferenca ndërmjet vlerës së dalë nga rivlerësimi me çmimet minimale fiskale në fuqi dhe vlerës së pasurisë të aktit të regjistruar ose vlerës së rivlerësuar, për të cilën është paguar tatimi;

b) tatimin që duhet të paguajë individë për ta regjistruar këtë rivlerësim.

⁴ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 182*. Tiranë, 2019. f. 11023

⁵ Akti normativ nr. 35, datë 24.12.2021 është miratuar me ligjin nr. 1/2022, datë 27.1.2022.

Përmbledhje legjislativoni për kadastrën

7. Në rastet kur pasuria e paluajtshme rezulton e regjistruar pa një kontratë shitjeje, atëherë, si vlerë regjistrimi, në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, konsiderohet vlera e çmimeve minimale fiskale në çastin e regjistrimit të aktit të fitimit të pronësisë.

8. Tatimi që paguhet për regjistrimin e këtij rivlerësimi është 3 për qind e bazës së tatueshme, që përcaktohet sipas pikave 4 dhe 6 të këtij neni.

9. Për rastet e kalimit të së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, në zbatim të ligjit “Për tatimin mbi të ardhurat”, të bërë pas rivlerësimit, tatimi llogaritet sipas normave në fuqi mbi fitimin e realizuar, si diferencë e vlerës, në momentin e kalimit të së drejtës së pronësisë, me vlerën e rivlerësuar, për të cilën është paguar tatimi.

Neni 2

Rivlerësimi i pasurive të paluajtshme në proces regjistrimi

Objekt i këtij ligji është edhe rivlerësimi i pasurive të paluajtshme që janë në proces regjistrimi, duke përfshirë edhe pasuritë e legalizuara në përputhje me legjislativonin në fuqi.

Procedurat e rivlerësimit dhe pagesës për rastet e parashikuara në këtë nen, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 3

Rivlerësimi i pasurive të paluajtshme për personat juridikë

1. Personat juridikë, të cilët kanë të regjistruar në pasqyrat e tyre financiare pasuri të paluajtshme me vlerë më të vogël se ajo e tregut, kanë të drejtë të bëjnë, brenda periudhës së zbatimit të këtij ligji, rivlerësimin me vlerën e tregut të këtyre pasurive.

2. Rivlerësimi me vlerën e tregut bëhet nga ekspertë të pavarur, të licencuar për rivlerësimin e pasurisë.

3. Diferenca ndërmjet vlerës që rezulton nga rivlerësimi, me vlerën kontabël të pasurisë, reflektohet në pasqyrat financiare të vitit 2020.

4. Personat juridikë, për këtë rivlerësim, paguajnë 5 për qind të diferencës ndërmjet vlerës së rivlerësimit dhe vlerës kontabël të regjistruar, për pasuritë e paluajtshme. Për qëllime të zbatimit të këtij neni, personi juridik mban një kartelë të pasurisë së paluajtshme, ku evidenton vlerën përkatëse të pasurisë së paluajtshme që nga momenti i njohjes fillestare të aktivitetit dhe tatimin përkatës, të paguar sipas legjislativonit në fuqi. Diferenca ndërmjet vlerës së rivlerësimit dhe vlerës kontabël të regjistruar, nuk është objekt amortizimi për qëllime tatimore.

Neni 4

Aktet nënligjore

Ngarkohet ministri përgjegjës për financat dhe Drejtori i Përgjithshëm i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për nxjerrjen e udhëzimit të përbashkët për procedurat e zbatimit të këtij ligji dhe për përcaktimin e tarifës së kryerjes së shërbimeve të parashikuara nga ky ligj nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, brenda 30 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

Neni 5

Hyrja në fuqi

(ndryshuar fjalë me ligjin nr. 91/2020, datë 9.7.2020, ndryshuar data e efektit ligjor me ligjin nr. 164/2020, datë 23.12.2020, ndryshuar fjalë me aktin normativ nr. 35, datë 24.12.2021)

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare dhe i shtrin efektet deri në datën 30 prill 2022.

Miratuor në datën 18.12.2019

Shpallur me dekrelin nr. 11396, datë 27.12.2019, të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Ilir Meta.

LIGJ
Nr. 20/2020

PËR PËRFUNDIMIN E PROCESVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË
REPUBLIKËN E SHQIPËRISË⁶

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83, pika 1, të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË
VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Objekti

Ky ligj përcakton procedurat dhe organin shtetëror përgjegjës për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore, të regjistrimit të titujve të pronësisë për pasuritë e paluajtshme në pronësi shtetërore dhe private në Republikën e Shqipërisë, si dhe të inventarizimit, transferimit, trajtimit dhe regjistrimit përfundimtar të tyre.

Neni 2
Qëllimi dhe fusha e zbatimit

Qëllimi i këtij ligji është:

1. Krijimi i bazës ligjore të thjeshtuar e të harmonizuar për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore të trajtimit të pronës së paluajtshme të shtetit dhe pronës private, duke përcaktuar normat për:

a) regjistrimin e titujve të pronësisë, të dhënë sipas akteve ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;

b) përfundimin e procesit të kalimit në pronësi, pa shpërblim, përdoruesve të tokave bujqësore të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore;

c) legalizimin dhe regjistrimin në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, të ndërtimeve pa leje, objekteve dhe trojeve funksionale, kur mungojnë aktet e fitimit të pronësisë, si dhe të oborreve në përdorim;

ç) rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë në territoret e cilësuar si “zona të stimuluar, me përparësi zhvillimin e turizmit”, të cilat u janë vendosur në dispozicion “personave të stimuluar”, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar;

d) përfundimin e procesit të inventarizimit të pronave të paluajtshme të shtetit, përditësimin e

⁶ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 70*. Tiranë, 2020. f. 3725

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

inventarëve të pronave të paluajtshme të pushtetit qendror dhe atyre të transferuara njësisë të vetëqeverisjes vendore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, si dhe të regjistrimit në regjistrin publik;

dh) trajtimin e mbivendosjeve dhe problemeve të krijuara si pasojë e gabimeve materiale, parregullsive në zbatimin e ligjit apo mosveprimit të organeve shtetërore në fushën e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme;

e) përfundimin e procedurave të kalimit në pronësi për:

i) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të privatizuara sipas ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit”, të shfuqizuar;

ii) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit”, të shfuqizuar;

iii) trojet e paprivatizuara, mbi të cilat janë ngritur ndërtesa, në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore, pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, si dhe trojet e objekteve apo ndërtesave ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore, shitja e të cilave është realizuar nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore.

2. Koordinimi i proceseve kalimtare, të parashikuara në të, me procesin e trajtimit të pronës, të parashikuar në legjislatonin për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

3. Standardizimi dhe njësimi i dokumentacionit hartografik për regjistrimin e pronës në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme.

Neni 3

Parimet e procesit

Veprimtaria administrative për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë udhëhiqet nga këto parime themelore:

- a) parimi i shtetit të së drejtës;
- b) parimi i sigurisë juridike;
- c) parimi i transparencës;
- ç) parimi i ligjshmërisë;
- d) parimi i barazisë dhe mosdiskriminimit;
- dh) parimi i objektivitetit në shqyrtimin e rasteve; dhe
- e) çdo parim tjetër i parashikuar në Kodin e Procedurave Administrative.

Neni 4

Përkufizime

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. “Aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore” janë ligji nr. 7501, datë 19.7.1991, “Për tokën”, i ndryshuar; ligji nr. 8053, datë 21.12.1995, “Për kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore”, i ndryshuar; ligji nr. 9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, i ndryshuar; ligji nr. 57/2012, “Për përfundimin e procesit të kalimit në pronësi përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore”; ligji nr. 171/2014, “Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, i ndryshuar, si dhe aktet nënligjore, që kanë rregulluar marrëdhëniet juridike të ndarjes apo dhënies në përdorim të tokës bujqësore pas vitit 1991.

2. “Akt i Marrjes së Tokës në Pronësi” ose “AMTP” është akti administrativ i lëshuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nga organet kompetente të përcaktuara në aktet ligjore e nënligjore për

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

pronësinë mbi tokën bujqësore, që kishte për qëllim kalimin e pronësisë mbi tokën shtetërore, në favor të subjekteve të së drejtës private.

3. “Akt i Marrjes së Tokës në Përdorim” është akti administrativ i lëshuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nga organet kompetente të përcaktuara në aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, që kishte për qëllim dhënien në përdorim të tokës shtetërore, në favor të subjekteve të së drejtës private.

4. “Funksion i ndërtimit pa leje” është destinacioni i përdorimit të ndërtimit pa leje, që mund të jetë për “banim” ose “social-ekonomik”, ku përfshihen veprimtaria ekonomike, sociale, kulturore, apo çdo qëllim tjetër i ligjshëm.

5. “Hipotekë ose barrë ligjore” është institut i së drejtës, sipas kuptimit të Kodit Civil, që shërben për garantimin e përmbushjes e detyrimeve nga subjektet që përfitojnë kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme, sipas këtij ligji.

6. “Ish-Kooperativa dhe/ose ish-ndërmarrja bujqësore” i referohet kooperativës dhe/ose ndërmarrjes bujqësore sipas kuptimit të dhënë në legjislacionin që ka qenë në fuqi deri në datë 1.8.1991.

7. “Listë e pronave shtetërore” është inventari i pronave të paluajtshme të shtetit, të cilat i përkasin pushtetit qendror, dhe lista e pronave publike të transferuara në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore, e miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

8. “Listë përfundimtare e pronave shtetërore” është inventari i pronave të paluajtshme të shtetit, të cilat i përkasin pushtetit qendror, dhe lista e pronave publike të transferuara në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore, pas përditësimit, sipas kreut IV, të këtij ligji.

9. “Legalizim”, në kuptim të këtij ligji, është procesi administrativo-ligjor që kryen Agjencia Shtetërore e Kadastrës, për plotësimin dhe regjistrimin e titujve të pronësisë për ndërtimet pa leje.

10. “Mbivendosje fiktive” janë të gjitha ato mbivendosje hartografike që shkaktohen prej gabimeve materiale dhe pasaktësive të hartës kadastrale apo të elementeve të vetë titujve të pronësisë.

11. “Marrëveshje qiraje dhe zhvillimi” është marrëveshja e lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, në të cilën përcaktohen kushtet specifike për realizimin e veprimtarisë së stimuluar, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar.

12. “Ndërtim pa leje” është ndërtimi i lidhur në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose me ndërtesa të tjera, i cili është bërë pas datës 10.8.1991 dhe paraqitet në një nga këto lloje:

a) objekti, apo shtesa në ndërtim të regjistruar, pavarësisht funksionit të tij, që është kryer në mungesë të një lejeje ndërtimi;

b) objekti me shkelje të lejes së ndërtimit.

13. “Objekt me shkelje të lejes së ndërtimit” është ndërtimi i paregjistruar, që ka shtesa në tejkallim të lejes së ndërtimit apo ndryshime të funksionit të hapësirave, në raport me këtë leje.

14. “Objekt pa titull pronësie” është ndërtimi me funksion banimi, i ngritur nga persona fizikë përpara datës 10.8.1991, për të cilin nuk disponohet dokumenti i fitimit të pronësisë.

15. “Oborr në përdorim” është trualli pa titull pronësie i banesës së ngritur para datës 10.8.1991, për të cilin disponohet dokument pronësie.

16. “Person i stimuluar” është personi fizik apo juridik, i cili ka përfituar titullin e personit të stimuluar, në përputhje me ligjin nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin” të shfuqizuar.

17. “Pronë kryesore”, në kuptim të këtij ligji, është pasuria-tokë, që i përmbahet sasisë së sipërfaqes së përcaktuar në AMTP.

18. “Pronë shërbyese”, në kuptim të këtij ligji, është sipërfaqja shtetërore shtesë, tej sasisë së përcaktuar në AMTP, që posedohet nga pronari i pasurisë kryesore dhe që, për shkak të përmasave apo konfigurimit, nuk mund të shfrytëzohet më vetë.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

19. “Pronë publike e patjetërsueshme” janë pasuritë publike që nuk mund të kalohen në pronësi të subjekteve të së drejtës private, sipas dispozitave të Kodit Civil dhe të legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

20. “Rrëzë bregdetare” dhe “Plazh” janë sipërfaqet e tokës përgjatë brezit bregdetar dhe që përbëjnë pronë publike të patjetërsueshme, sipas Kodit Civil dhe legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

21. “Sipërfaqe ujore” janë sipërfaqet e tokës të zëna me ujërat e lumenjve, përrenjve, liqeneve, rezervuarëve, lagunave dhe deteve, që janë prona publike të patjetërsueshme, sipas Kodit Civil dhe legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

22. “Troje të dhëna për qëllime ndërtimi nga organet e njësisë të qeverisjes vendore” janë trojet e dhëna me vendime të këshillave komunalë, këshillave bashkiakë ose të këshillave të qarkut për qëllime strehimi ose ndërtime social-ekonomike, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

23. “Troje shtetërore në përdorim” janë trojet e paprivatizuara të:

a) ndërtesave të privatizuara me ligjin nr. 7512, datë 10.8.1991, “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit”, të shfuqizuar;

b) ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit”, të shfuqizuar;

c) ndërtesave të ngritura në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991.

ç) ndërtesave ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore të shitura nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore;

24. “Vepër e infrastrukturës publike” janë rrugët, digat, centralet e energjisë, portet, aeroportet, si dhe çdo ndërtesë apo vepër tjetër inxhinierike që përbën pronë publike, ose që i shërben publikut të gjerë, sipas legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

25. “Zonë e stimuluar” është çdo pjesë e territorit të Republikës së Shqipërisë, për të cilën, në përputhje me ligjin nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar, është miratuar kryerja e veprimtarive të stimuluar dhe/ose veprimtarive joturistike/jo të stimuluar në zona me përparësi turizmin.

Neni 5

Autoriteti përgjegjës për realizimin e proceseve kalimtare

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës (në vijim ASHK) është institucioni publik që organizohet dhe funksionon në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi për kadastrën.

2. Agjencia Shtetërore e Kadastrës është autoriteti publik përgjegjës për zbatimin e këtij ligji dhe për koordinimin e proceseve në bashkëpunim me institucionet dhe organet e tjera qendrore shtetërore, njësitë e vetëqeverisjes vendore apo ndërmjet strukturave në përbërje të saj, me qëllim përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

KREU II TITUT MBI TOKËN BUJQËSORE

Seksioni 1 Qëllimi dhe fusha e zbatimit të kreut

Neni 6 Konsolidimi i marrëdhënies juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore

1. Dispozitat e këtij kreu kanë për qëllim konsolidimin e marrëdhënieve juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore, nëpërmjet:

- a) regjistrimit të titujve të pronësisë, që burojnë nga të gjitha aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, që kanë sjellë efekte përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;
- b) përfundimit të proceseve të pajisjes me tituj pronësie të përdoruesve të tokave të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, të cilët kanë paraqitur kërkesë për këtë qëllim deri në gjashtë muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Proceset e parashikuara në pikën 1, të këtij neni, kryhen në funksion të zhvillimit strategjik dhe të qëndrueshëm të sektorit bujqësor.

Seksioni 2 Regjistrimi i aktit të marrjes të tokës në pronësi të dhënë përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji

Neni 7 Regjistrimi i aktit të marrjes së tokës në pronësi

1. Akti i marrjes së tokës në pronësi, i përfituar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, i paregjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, nuk i nënshtrohet verifikimit të vlefshmërisë nga ASHK-ja. Ai regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme nëse plotësohen njëkohësisht kriteret e mëposhtme:

- a) përfituesi i AMTP-së ka qenë i legjitimuar për të përfituar tokë sipas akteve ligjore e nënligjore për ndarjen e tokës bujqësore ose, edhe nëse nuk ka qenë i legjitimuar, ka përfituar tokën, për të cilën i është hequr pronësia atij apo trashëgimlënësit gjatë krijimit të ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore;
- b) përfituesi i AMTP-së ka marrë tokë në territorin e vetëm një ish-kooperative ose ish-ndërmarrjeje bujqësore;
- c) toka për të cilën është lëshuar AMTP-ja nuk ka qenë “truall”, “vepër e infrastrukturës publike”, “rërë bregdetare”, “plazh” ose “sipërfaqe ujore”, në kohën e lëshimit të aktit.

2. Për AMTP-të që plotësojnë kriteret e pikës 1, të këtij neni, kur kanë mangësi në elementet e formës, mungesa e këtyre elementeve nuk pengon regjistrimin, me kusht që nga dokumentacioni i procesit të ndarjes së tokës bujqësore, që ASHK-ja administron, sipas pikës 6, të nenit 68, të këtij ligji, ose që paraqet subjekti si provë, vërtetohet se subjektit i është dhënë tokë në pronësi.

Neni 8 Trajtimi i akteve të marrjes së tokës në pronësi që nuk mund të regjistrohen

1. Nëse akti i marrjes së tokës në pronësi nuk mund të regjistrohet sipas nenit 7, të këtij ligji, atëherë ASHK-ja, në përputhje me Kodin e Procedurave Administrative, njofton përfituesin e AMTP-së mbi konstatimet, duke i dhënë atij mundësinë, të paraqesë shpjegimet dhe provat që disponon, brenda 45 ditëve. Në përfundim të këtij afati, shqyrtohen parashtrimet dhe provat, në bazë të të cilave, brenda 30 ditëve, merret vendim për regjistrimin ose hartohet raporti përkatës

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

dhe miratohet vendimi për mosplotësimin e kushteve për regjistrimin e AMTP-së.

2. Ky vendim nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të AMTP-së që nuk mund të regjistrohet dhe ndaj tij subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ose ngritjen e padisë civile për vërtetimin e pretendimeve përkatëse, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi. Vendimi i mosregjistrimit duhet të jetë i arsyetuar dhe pasqyrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme, së bashku me shënimin për pretendimin mbi të drejtën e pronësisë së subjektit që ka përfituar AMTP.

3. Kur mosregjistrimi vendoset bazuar në shkronjën “c”, të pikës 1, të nenit 7, të këtij ligji, vendimi përkatës i ASHK-së i njoftohet edhe Avokaturës së Shtetit. Avokatura e Shtetit ngre padi për pavlefshmërinë e aktit dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën. Moszbatimi i detyrimit, sipas këtij neni, përbën shkak për fillimin e procedimit disiplinor, sipas legjislacionit në fuqi për Avokaturën e Shtetit. Padia e paraqitur nga subjekti i interesuar apo padia e ngritur nga Avokatura e Shtetit regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme sipas legjislacionit në fuqi.

4. Nëse në momentin e paraqitjes për regjistrim të AMTP-së, që plotëson kriteret e parashikuara në nenin 7, të këtij ligji, rezulton se sipërfaqja e tokës është kthyer në pronë publike të patjetërsueshme, pas lëshimit të AMTP-së, atëherë përfituesi i AMTP-së, nëse nuk është shpërblyer më parë, ka të drejtën e kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, për pjesët e sipërfaqes së zënë nga prona publike të patjetërsueshme. Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me vërtetimin përkatës për efekt të realizimit të kompensimit. Për pjesët e tjera të sipërfaqes, ASHK-ja vijon procedurën e regjistrimit të AMTP-së.

Neni 9

Aktet e marrjes së tokës në pronësi të regjistruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji

1. AMTP-të që janë regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nuk shqyrtohen nga ASHK-ja, sipas parashikimeve të nenit 7 të tij. Përfituesit e titujve të regjistruar disponojnë lirisht pasuritë, përveç rastit të regjistrimeve të mbivendosura, të cilat, kur nuk mund të zgjidhen sipas parashikimeve të nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI, të ligjit “Për kadastrën”, zgjidhen gjyqësisht.

2. Përjashtimisht, në rastet kur konstatohet se sipërfaqja për të cilën është regjistruar AMTP-ja është pronë publike e patjetërsueshme, ASHK-ja vepron si më poshtë:

a) njofton Avokaturën e Shtetit, me qëllim ngritjen e padisë për pavlefshmërinë e aktit dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën, nëse në kohën e lëshimit të AMTP-së, sipërfaqja e dhënë në pronësi ka qenë e llojit sipas parashikimeve të shkronjës “c”, pika 1, të nenit 7, të këtij ligji. Këtu përfshihet edhe rasti kur titulli i pronësisë u ka kaluar të tretëve;

b) njofton institucionin përgjegjës për nisjen e procedurës së kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, nëse sipërfaqja është kthyer në pronë publike pas lëshimit të AMTP-së dhe përfituesi nuk është shpërblyer më parë. Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin me vërtetimin përkatës për efekt të kompensimit.

Në çdo rast, vetëm pas administrimit të vendimit gjyqësor të formës së prerë ose të vendimit të shpronësimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, kryhet fshirja e regjistrimit të AMTP-së dhe regjistrimi i pronësisë shtetërore.

3. Gjatë regjistrimit fillestar, sipas parashikimeve të legjislacionit për kadastrën, për AMTP-të që janë pasqyruar në regjistrat hipotekorë, ASHK-ja shqyrton plotësimin e kriterëve për regjistrim, sipas shkronjës “c”, pika 1, të nenit 7, të këtij ligji, edhe në rastet kur titulli u ka kaluar të tretëve. Kur gjatë këtij shqyrtimi ASHK-ja konstaton se sipërfaqja është pronë publike e patjetërsueshme, vepron sipas pikës 2 të këtij neni.

4. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me parashikimet e legjislacioni në fuqi.

Neni 10

Procedura për rregullimin e sipërfaqes dhe paraqitjes grafike të AMTP-së

1. Gjatë procedurave të regjistrimit ose përmirësimit të regjistrit të pasurive të paluajtshme, ASHK-ja plotëson me elementet hartografike AMTP-të që nuk janë të shoqëruara me dokumentacion hartografik, ose saktëson dokumentin hartografik.

2. ASHK-ja verifikon nëse të gjithë përfituesit e tokës bujqësore në territorin e ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore kanë në posedim aq sipërfaqe sa është përcaktuar në AMTP. Nëse ka subjekte që posedojnë më pak dhe të tjerë më shumë sesa është përcaktuar në AMTP, Agjencia përcakton ose korrigjon kufijtë e sipërfaqeve, sipas sasisë së AMTP-ve dhe i pasqyron ato në hartën kadastrale.

ASHK-ja i ofron subjektit që posedon më pak se sipërfaqja e përcaktuar në AMTP, mundësinë për t'u plotësuar me këto sipërfaqe, deri në sasinë e përcaktuar në AMTP, në rastet kur korrigjimi, sipas kësaj pike, nuk mund të realizohet dhe në territorin e ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore ka sipërfaqe të lira shtetërore.

3. Nëse gjatë saktësimit dhe pozicionimit në hartën kadastrale të sipërfaqes, sipas AMTP-ve, rezulton se është e pamundur që sipërfaqja të pasqyrohet në regjister në pozicionin e përcaktuar në AMTP tërësisht, ose pjesërisht, ASHK-ja vepron si vijon:

a) udhëzon përfituesit e AMTP-së dhe/ose të titujve të tjerë të pronësisë për të zgjidhur gjyqësisht mosmarrëveshjen, kur, për të njëjtën sipërfaqe toke, ose pjesë të saj, paraqiten për regjistrim më shumë se një pronar pretendent, ose kur nga përmirësimi rezulton se janë regjistruar më parë tituj pronësie. Për pjesën e sipërfaqes ku ka konkurrim të titujve të pronësisë, procedurat e regjistrimit fillestar, ose përmirësimit, pezullohen deri në administrimin e vendimit gjyqësor të formës së prerë;

b) procedon me refuzimin e plotë, ose të pjesshëm, të regjistrimit të AMTP-së, në përputhje me pikën 4, të nenit 24, të ligjit "Për kadastrën", kur, për të njëjtën sipërfaqe toke të përcaktuar në AMTP, apo për një pjesë të saj janë regjistruar më parë AMTP, ose tituj të tjerë pronësie. Në rastin e mbivendosjeve fiktive zbatohen parashikimet e nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI të ligjit "Për kadastrën".

Refuzimi i regjistrimit nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të titullit të pronësisë së refuzuar. Pala së cilës i është refuzuar plotësisht apo pjesërisht regjistrimi, ka të drejtën të zgjidhë në rrugë gjyqësore pretendimet për të drejtat e pronësisë, sipas legjislacioni në fuqi.

4. Nëse pas saktësimit dhe pozicionimit në hartën kadastrale, sipas pikës 2, të këtij neni, rezulton të ketë përfitues që posedojnë sipërfaqe shtetërore shtesë, mbi atë të përcaktuar në AMTP, ata kanë të drejtë të kërkojnë kalimin e pronësisë për këto sipërfaqe, deri në masën e njëzet për qind të sasisë së sipërfaqes të AMTP-së. Çmimi i kalimit të pronësisë është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës për token bujqësore. Mbi sipërfaqen e pronës që blihet regjistrohet barra ligjore, deri në shlyerjen e vlerës. Kur subjekti nuk e kërkon apo e refuzon, sipërfaqja shtetërore shtesë i kalon fondit të tokës, sipas legjislacioni për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

Përfundimisht, kur sipërfaqja shtetërore shtesë është pronë shërbyese e pronës kryesore, ajo kalon në pronësi të poseduesit, pavarësisht nga raporti i sipërfaqes shtesë me sipërfaqen e AMTP-së, dhe ai është i detyruar të shlyejë vlerën e saj. Mbi sipërfaqen e pronës shërbyese që blihet regjistrohet barra ligjore, deri në shlyerjen e vlerës.

5. Nëse vendndodhja e sipërfaqes së poseduar efektivisht nga përfituesi i AMTP-së është e ndryshme nga ajo e përcaktuar në këtë të fundit, por brenda territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore, regjistrimi kryhet sipas vendndodhjes së sipërfaqes së poseduar, kur

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

kjo është pasuri shtetërore. Nëse sipërfaqja që posedohet efektivisht është jashtë territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore, apo është në pronësi të të tretëve dhe ndërmjet palëve nuk arrihet marrëveshjeve juridiko-civile, regjistrohet sipërfaqja, sipas kufijve të përcaktuar në AMTP, përveç rasteve kur ndërmjet palëve ka konflikt dhe çështja është objekt i shqyrtimit gjyqësor.

6. Në përfundim të procedurave, sipas këtij neni, nëse krijohen sipërfaqe shtetërore të lira, ato i kalojnë fondit të tokës, sipas legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave. Nuk i kalojnë fondit të tokës, sipërfaqet që janë objekt i kalimit në pronësi pa shpërblim të tokës, sipas seksionit 3 të këtij kreu.

7. Rregullat e këtij neni për korrigjimin dhe pozicionimin e sipërfaqeve zbatohen edhe ndaj të tretëve që e kanë fituar pronësinë mbi pronën.

8. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

9. Procedurat e hollësishme për regjistrimin e AMTP-ve, saktësimin e kufijve dhe sipërfaqeve, si dhe normat për sipërfaqet shtetërore shitesë dhe pronat shërbyese, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 11

Zbatimi i vendimeve gjyqësore

1. Nëse zbatimi i neneve 7, 8, 9 dhe 10, të këtij ligji, bie në kundërshtim me një vendim gjyqësor të formës së prerë, të nxjerrë përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, zbatohet vendimi gjyqësor. Këtu përfshihet edhe rasti kur gjykata ka vendosur detyrimin për regjistrimin e AMTP-së. Sipërfaqja që regjistrohet është ajo sipas madhësisë dhe pozicionit të përcaktuar në dokumentacionin hartografik të vendimit gjyqësor. Nëse sipërfaqja në këtë dokumentacion rezulton më e madhe se ajo e shprehur në AMTP, përfituesit i regjistrohet pronësia mbi të gjithë sipërfaqen, sipas vendimit gjyqësor, pa detyrim pagese për sipërfaqen shitesë.

2. Përfundimisht, kur konstatohet se vendimi gjyqësor i formës së prerë për detyrimin për regjistrim, disponon për sipërfaqe që gjatë regjistrimit të AMTP-së:

a) janë kthyer në prona publike të patjetërsueshme, atëherë përfituesit e AMTP-së, nëse nuk janë shpërblyer më parë, kanë të drejtën e kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, për pjesët e sipërfaqes së zënë nga prona publike.

Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me vërtetimin përkatës për efekt të realizimit të kompensimit. Për pjesët e tjera të sipërfaqes, ASHK-ja vijon procedurën e regjistrimit të AMTP-së;

b) rezultojnë të jenë regjistruar më parë në pronësi të të tretëve, ASHK-ja procedon me refuzimin e plotë, ose të pjesshëm, të regjistrimit të AMTP-së, në përputhje me pikën 4, të nenit 24, të ligjit “Për kadastrën”, nëse vendimi gjyqësor nuk ka zgjidhur mosmarrëveshjen e konkurrimit ndërmjet titujve dhe mbivendosja nuk mund të zgjidhet sipas nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI, të ligjit “Për kadastrën”. Refuzimi i regjistrimit nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të aktit të pronësisë së refuzuar. Pala së cilës i është refuzuar plotësisht apo pjesërisht regjistrimi, ka të drejtën të zgjidhë në rrugë gjyqësore pretendimet për të drejtat e pronësisë, sipas legjislacionit në fuqi.

3. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Seksioni 3

Përfundimi i pajisjes me tituj pronësie

Neni 12

Kushtet për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore

1. Përfitojnë kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, subjektet që plotësojnë, njëkohësisht, këto kushte:

a) janë përfitues të tokës në pronësi ose përdorim, sipas akteve nënligjore që kanë rregulluar marrëdhëniet juridike të ndarjes apo dhënies në përdorim të tokës bujqësore të vitit 1991 e në vazhdim. Subjekte përfituese janë edhe:

i) punonjësit e ish-ndërmarrjes bujqësore më 1.8.1991, gjendja civile e të cilëve u është transferuar në fshatin ku gjendet toka objekt i kalimit në pronësi, pas datës 1.8.1991;

ii) personat që nuk kanë qenë punonjës të ish-ndërmarrjeve bujqësore, por kanë qenë banorë të fshatit ku gjendet toka bujqësore, objekt i kalimit të pronësisë, sipas regjistrit të gjendjes civile më 1.8.1991;

iii) personat që u është hequr e drejta e pronësisë me krijimin e ish-kooperativave bujqësore apo ish-ndërmarrjeve bujqësore ose trashëgimtarët e tyre;

b) nuk kanë përfituar tokë bujqësore në territorin e ndonjë ish-kooperative apo ish-ndërmarrjeve bujqësore tjetër;

c) deri në 6 muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, kanë paraqitur kërkesë pranë njësisë të vetëqeverisjes vendore për t'u pajisur me AMTP për tokat e ish-kooperativave bujqësore apo ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht nëse janë pajisur ose jo me aktin e marrjes së tokës në përdorim;

ç) janë përdorues faktikë të tokës bujqësore.

2. Toka që kalohet në pronësi, pa shpërblim, duhet të përmbushë, njëkohësisht, këto kushte:

a) t'i përkasë një prej zërave të tokës bujqësore;

b) të mos jetë pronë private e të tretëve;

c) të mos jetë objekt i formave të kompensimit fizik, sipas legjislacionit në fuqi për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave;

ç) të mos jetë zënë nga ndërtimet pa leje të të tretëve apo të vetë subjektit kërkuar;

d) të mos jetë objekt i investimeve strategjike, sipas legjislacionit në fuqi për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë;

Nëse ndalimet e listuara në këtë pikë janë të pranishme për një pjesë të sipërfaqes së tokës, kalimi i pronësisë, pa shpërblim, zbatohet vetëm për pjesën e mbetur.

Neni 13

Sipërfaqet që kalohen në pronësi pa shpërblim

1. Sasia e sipërfaqes së tokës bujqësore, që kalohet në pronësi pa shpërblim, është:

a) sa sipërfaqja e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim; ose

b) sa normativa që llogaritet nga raporti i sipërfaqes aktuale që rezulton e lirë në terren me numrin e frymëve, përveç rastit kur përfituesit e sipërfaqeve, me marrëveshje ndërmjet tyre bien dakord ndryshe, vetëm pas verifikimit të kushteve të përcaktuara në pikën 2, të nenit 12, të këtij ligji.

2. Nëse sipërfaqja e lirë në terren është më e vogël se ajo e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim, subjektit i miratohet kalimi i pronësisë, pa shpërblim, vetëm për sasinë e sipërfaqes që rezulton e lirë.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

3. Nëse subjekti posedon sipërfaqe më të madhe se ajo e përcaktuar sipas rregullave të pikës 1, shkronja “a”, të këtij neni, për sipërfaqen shtesë zbatohen për analogji përcaktimet e pikës 4, të nenit 10, të këtij ligji.

4. Nëse vendndodhja e sipërfaqes së poseduar efektivisht është e ndryshme nga ajo e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim, por brenda territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore, kalimi i pronësisë, pa shpërblim, dhe regjistrimi kryhen sipas vendndodhjes së sipërfaqes së poseduar. Në çdo rast sipërfaqja e poseduar duhet të përmbushë kushtet e parashikuara në pikën 2, të nenit 12, të këtij ligji.

Neni 14

Procedura e kalimit në pronësi pa shpërblim

1. Kalimi në pronësi i tokës bujqësore bëhet nga ASHK-ja, sipas listës së përdoruesve të tokës, të miratuar me vendim të këshillit bashkiak.

2. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, brenda 7 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, përcjellin pranë ASHK-së kërkesat për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, të administruara sipas ligjeve nr. 171/2014, “Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, dhe nr. 9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, si dhe kërkesat e administruara sipas nenit 6 të këtij ligji.

3. Agjencia Shtetërore e Kadastrës saktëson sipërfaqen për kalim pronësie, sipas nenit 13 të këtij ligji, në konsultim me përfaqësuesit e administratës së njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe verifikon plotësimin e kushteve për kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore. ASHK-ja harton listën e përdoruesve faktikë të tokës bujqësore për çdo ish-kooperativë dhe/ose ish-ndërmarrje bujqësore, të cilën ia paraqet për miratim këshillit bashkiak.

4. Nëse këshilli bashkiak vendos rrëzimin e projektvendimit “Për miratimin e listës së përdoruesve faktikë të tokës bujqësore”, ASHK-ja korrigjon përmbajtjen e listës, sipas vërejtjeve të arsyetuara të këshillit bashkiak dhe më pas ia riparaqet atij për miratim.

5. Pas miratimit të listës së përdoruesve faktikë të tokës, sipas këtij neni, ASHK-ja plotëson aktet individuale të kalimit në pronësi, në favor të përfituesve dhe kryen regjistrimin, sipas parashikimeve në legjislationin në fuqi për kadastrën.

6. Format i model i aktit individual të kalimit në pronësi të tokës bujqësore dhe rregullat përkatëse për lëshimin e këtyre akteve miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 15

Dhënia me qira e tokës jobujqësore

1. Subjektet përfituese, sipas akteve ligjore e nënligjore për tokën bujqësore, që kanë mbjellë kultura bujqësore shumëvjeçare në tokë jobujqësore, shtetërore, kanë të drejtë që për këtë sipërfaqe toke të lidhin marrëveshje qiraje pa konkurrim. Marrëveshja e qirasë mund të lidhet vetëm nëse sipërfaqja e tokës jobujqësore plotëson kushtet e përcaktuara në shkronjën “b” e vijuese, të pikës 2, të nenit 12, të këtij ligji.

2. Sipërfaqet që përcaktohen në pikën 1, të këtij neni, kalojnë në fondin e tokës bujqësore në administrim të njësisë së vetëqeverisjes vendore, e cila është edhe autoriteti përgjegjës për dhënien me qira të tyre.

3. Kriteret dhe procedurat për dhënien me qira të këtyre sipërfaqeve përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

KREU III
NDËRTIMET PA LEJE, OBJEKTET PA TITULL PRONËSIE DHE OBORRET NË
PËRDORIM

Seksioni 1
Ndërtimet pa leje

Neni 16

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës krijon bazën e të dhënave të ndërtimeve pa leje ku pasqyrohen aplikimet për legalizim. Baza e të dhënave për ndërtimet pa leje plotësohet me të dhënat që mbledhen sipas neneve 17 e vijues të këtij seksioni. Çdo subjekt ka të drejtë të pajiset me ekstraktin përkatës nga baza e të dhënave për aplikimin e paraqitur.

2. Përmbajtja e bazës së të dhënave, mënyra e plotësimit, përpunimit të të dhënave, lëshimi i ekstrakteve, si dhe mënyra e ndërveprimit të saj me bazat e tjera të të dhënave shtetërore përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 17

Fusha e zbatimit dhe evidentimi i ndërtimeve pa leje

1. Procedurat, sipas këtij seksioni, zbatohen për ndërtimet pa leje që ASHK-ja konstaton në ortofoton e realizuar për të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë, nga autoriteti shtetëror përgjegjës për informacionin gjeohapësinor, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Ndërtimet pa leje, për të cilat poseduesit nuk kanë aplikuar për legalizim deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, trajtohen nga ASHK-ja, kryesisht, gjatë proceseve të regjistrimit fillestar ose përmirësimit të zonës kadastrale apo nëpërmjet procedurës së evidentimit të ndërtimeve pa leje.

3. Evidentimi i ndërtimeve pa leje kryhet nga ASHK-ja, nëpërmjet përditësimit të gjendjes ndërtimore në terren, duke pasqyruar edhe funksionin e ndërtimit.

4. Për ndërtimet pa leje, që futen në kategorinë e objekteve me shkelje të lejes së ndërtimit, krahas përditësimit të gjendjes ndërtimore në terren, ASHK-ja administron edhe dokumentacionin e lejes së ndërtimit.

5. Nëse poseduesi i ndërtimit pa leje, me veprime konkrete, nuk lejon punonjësit e ASHK-së të kryejnë përditësimin e gjendjes ndërtimore në terren, ASHK-ja vendos pezullimin e ndërtimit nga legalizimi. Procesi rifillon pas krijimit të kushteve për evidentim nga poseduesi.

6. Dokumentacioni dhe rregullat e hollësishme të evidentimit të ndërtimeve pa leje përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 18

Kriteret për legalizim

1. ASHK-ja kryen procedurat e kualifikimit për legalizim të ndërtimeve pa leje, duke u bazuar në kriteret e moscenimit të:

- a) veprave kryesore të infrastrukturës publike;
- b) akseve rrugore kombëtare;
- c) territorit apo funksionalitetit të ndërtesave publike;
- ç) integritetit të pasurive kulturore materiale, sipas legjislacionit për trashëgiminë kulturore dhe muzetë;
- d) territoreve të destinuara për investime strategjike, sipas legjislacionit në fuqi për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë;

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

dh) vijës bregdetare, në kuptim të interesit publik në zhvillimin e turizmit.

2. Ndërtimet pa leje që cenojnë kriteret e mësipërme nuk legalizohen. Ato regjistrohen në bazën e të dhënave vetëm për efekt njohjeje të vlerës së investimit të ndërtimit, sipas parashikimeve në nenin 33 të këtij ligji.

3. Për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, kriteret e mësipërme sjellin moslegalizim vetëm për sipërfaqet në tejkalim të lejes së ndërtimit, kur ato janë të ndashme nga ndërtimi me leje. Në rastin kur këto sipërfaqe nuk janë të ndashme, objektet me shkelje të lejes së ndërtimit legalizohen në tërësi.

4. Procedurat, rregullat dhe dokumentacioni për zbatimin e këtij neni, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 19

Përgjegjësia në raste fatkeqësish

1. Poseduesi i ndërtimit pa leje, i cili plotëson kushtet për legalizim, mban përgjegjësi personale për çdo pasojë që mund të rrjedhë nga shkaqe natyrore dhe/ose nga përdorimi i ndërtimit.

2. Poseduesi është përgjegjës për dëmin që shkaktohet në rast fatkeqësish, si pasojë e faktorëve, që ndikojnë në qëndrueshmërinë e ndërtimit pa leje edhe në rast tjetërsimi.

Neni 20

Dokumentacioni për legalizim

1. Dokumentacioni për legalizimin e ndërtimit pa leje përfshin:

- a) genplanin e ndërtimit;
- b) planimetrinë e çdo kati të ndërtimit dhe sipërfaqet në m²;
- c) aktekspertizat nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit, për ndërtimet me lartësi mbi 4 kate, si dhe për shtesën në ndërtim të regjistruar dhe për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit.

2. Për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, në dokumentacionin e legalizimit, përveç sa parashikohen në pikën 1, të këtij neni, ASHK-ja administron edhe aktmarrëveshjen me pronarin e truallit për ndërtimin kryesor, nëse është ndërtuar në territor privat, si dhe aktmarrëveshjen për shtesën, nëse ka të tillë. Në mungesë të aktmarrëveshjes për shtesën, të drejtat dhe detyrimet e palëve për ndërtimin kryesor njësohen me të drejtat dhe detyrimet e palëve në shtesën pa leje.

Neni 21

Legalizimi i ndërtimit

1. ASHK-ja, brenda 60 ditëve nga përfundimi i procedurave të kualifikimit, legalizon ndërtimin, duke respektuar dispozitat e legjislativit në fuqi për regjimet pasurore martesore.

2. Poseduesi i ndërtimit pa leje ka të drejtë të kërkojë përfundimin e procedurave administrative, sipas këtij seksioni, brenda 30 ditëve nga paraqitja e kërkesës, kundrejt pagesës së një tarife shërbimi shtesë, e cila është e detyrueshme pavarësisht nëse ndërtimi legalizohet ose jo.

3. Modeli dhe rregullat për nxjerrjen e aktit të legalizimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

4. Gjatë procedurave administrative, sipas këtij seksioni, poseduesi i ndërtimit pa leje, me vullnetin e tij, mund të heqë dorë nga e drejta për të përfutur legalizimin, nëpërmjet një deklarate noteriale. Me administrimin e kësaj deklarate, ASHK-ja përfundon procedurën administrative dhe vendos përjashtimin e ndërtimit nga legalizimi.

Parcela ndërtimore dhe kalimi i pronësisë

1. ASHK-ja përcakton sipërfaqen dhe konfigurimin e parcelës ndërtimore për subjektin që disponon ndërtimin e legalizuar.

2. Kur poseduesi i ndërtimit nuk është pronar i parcelës ndërtimore, akti i legalizimit të ndërtimit nga ASHK-ja shërben edhe si akt i kalimit të pronësisë mbi truallin e parcelës.

3. Përcaktimi i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, që kalohet në pronësi, kryhet sipas rregullave të mëposhtme:

a) në rastin e ndërtimeve pa leje, me funksion banimi, si rregull, sipërfaqja e parcelës ndërtimore, për të cilën kalohet e drejta e pronësisë, mund të jetë deri në masën e trefishit të bazës së ndërtimit, por, në çdo rast, jo më e madhe se 500 m²;

b) për ndërtimet pa leje, me funksion social-ekonomik, zbatohet vetëm kriteri i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, deri në trefishin e sipërfaqes së bazës së ndërtimit. Çmimi që aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore, për ndërtimet me funksion social-ekonomik është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”;

c) kur, për shkak të përmasave ose planvendosjes së parcelës ndërtimore, krijohen sipërfaqe të lira, që nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim, ato i kalohen në pronësi poseduesit të ndërtimit pa leje, sipas çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Kalimi i së drejtës së pronësisë për këto sipërfaqe kryhet vetëm nëse poseduesi i ndërtimit pa leje shpreh vullnetin nëpërmjet një kërkesë me shkrim. Në çdo rast, për ndërtimet me funksion banimi, sipërfaqja deri në 500 m² paguhet me çmim favorizues që përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave sipas parashikimeve të këtij ligji.

4. Për parcelat ndërtimore, të cilat gjenden në pasuri në përgjegjësi administrimi të institucioneve shtetërore, me kalimin e pronësisë, sipas këtij neni, shuhet edhe përgjegjësia e administrimit. Për këto sipërfaqe, ASHK-ja njofton institucionin përkatës.

5. Për parcelat ndërtimore të zëna me ndërtime pa leje, që shtrihen në pasuri të transferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore, sipas legjislacioni në fuqi për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e vetëqeverisjes vendore, zbatohen parashikimet e këtij neni, pa penguar regjistrimin e kalimit të pronësisë së parcelave. ASHK-ja njofton njësinë e vetëqeverisjes vendore për shuarjen e pronësisë/përdorimit. Njësia e vetëqeverisjes vendore ka të drejtë t'i kërkojë Këshillit të Ministrave zëvendësimin e pasurive të zëna me ndërtime pa leje me pasuri të tjera shtetërore, të lira.

6. Për parcelat ndërtimore që shtrihen në truall privat, në pronësi të të tretëve, kalimi i së drejtës së pronësisë realizohet në çastin e hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues. Deri në atë çast, ndërtimi regjistrohet pa marrëdhënie me truallin.

7. Të drejtat reale të të tretëve mbi truallin nuk pengojnë kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore.

8. Çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi është çmim favorizues që përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave. Për ndërtimet me funksion të përzier (pjesërisht “banim” dhe pjesërisht “social-ekonomik”) zbatohen përpjesëtimisht të dy çmimet, sipas raportit ndërmjet sipërfaqeve të “banimit” dhe të aktivitetit “social-ekonomik”.

9. Pagesa e vlerës së parcelës ndërtimore bëhet në lekë, në vlerë të plotë monetare dhe me bono privatizimi. Bonot e privatizimit, të përfituara nga ish të përndjekurit politikë dhe nga subjektet e tjera gjatë procesit të privatizimit të pronës shtetërore, kanë të njëjtin trajtim me bonot e tjera të privatizimit.

10. Deri në shlyerjen e vlerës së plotë të detyrimit financiar për parcelën ndërtimore, mbi pasurinë e legalizuar rëndon hipoteka ligjore.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

11. Rregullat e hollësishme për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe regjistrimin e pasurisë së legalizuar, pagesën, çmimin favorizues, kategoritë e subjekteve që përfitojnë falje, si dhe për zbritjet dhe përqindjet e përdorimit të bonove të privatizimit miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 23

Rastet kur subjekti posedon më shumë se një ndërtim pa leje

1. Në rast se një subjekt posedon më shumë se një ndërtim pa leje, ai ka të drejtë të zgjedhë, me akt noterial, se për cilin do të përfitojë pronësinë e parcelës ndërtimore, sipas çmimit favorizues të legalizimit. Për ndërtimet e tjera zbatohet çmimi i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, dhe tarifa e shërbimit, pavarësisht nga kategorizimi i funksionit të objekteve apo sipërfaqja e parcelës ndërtimore.

2. Kur subjekti nuk paraqet aktin noterial, sipas pikës 1, të këtij neni, ASHK-ja e trajton me çmim favorizues ndërtimin me sipërfaqen më të vogël të parcelës ndërtimore.

3. Kur subjekti që posedon më shumë se një ndërtim pa leje transferon, me akt noterial, të drejtën për legalizim mbi njërin apo më shumë ndërtime, tek të tretët, nuk aplikohet çmim favorizues për asnjë prej ndërtimeve.

Neni 24

Kompensimi i pronarëve joposedues

1. Për pronarët joposedues, pasuritë e të cilëve janë zënë nga parcelat e ndërtimeve të legalizuara, Këshilli i Ministrave miraton, me vendim, vlerën e kompensimit financiar për sipërfaqet takuese.

2. Llogaritja e vlerës së kompensimit bëhet në bazë të çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”. Mënyra e shpërndarjes së fondit financiar të kompensimit, që krijohet nga kalimi i pronësisë së parcelave ndërtimore, si dhe kriteret e procedurat e zbatueshme përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Kur mbi truallin e parcelës ndërtimore në pronësi të pronarit joposedues rëndon hipotekë, procedurat e legalizimit dhe të miratimit të masës dhe vlerës së kompensimit financiar nuk pengohen. Kreditori hipotekar ka të drejtë garancie mbi shumën e kompensimit financiar, e cila pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave. ASHK-ja vendos në një llogari bankare të posaçme shumën e kompensimit financiar, e cila nuk vihet në dispozicion të subjektit përfitues pa miratimin apo marrëveshjen e kreditorit.

I njëjti rregull zbatohet edhe për të drejtat e tjera reale të të tretëve mbi parcelën ndërtimore.

4. Kur për truallin e parcelës ndërtimore ka mbivendosje të disa titujve pronësie, vendimi i Këshillit të Ministrave për masën dhe vlerën e kompensimit financiar miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues të shumës. Me miratimin e këtij vendimi, ASHK-ja kryen regjistrimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore në favor të poseduesit të ndërtimit të legalizuar. Vlera e kompensimit financiar vendoset në një llogari bankare të posaçme dhe vihet në dispozicion të subjektit që do të rezultojë përfitues nga vendimi gjyqësor i formës së prerë, i cili zgjidh mbivendosjen.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Neni 25

Rregullim i veçantë për ata që disponojnë parcelën, sipas një akti të ligjshëm të peregjistruar

1. Poseduesi i ndërtimit pa leje, nëse zotëron aktin administrativ, vendimin gjyqësor apo kontratën e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore, të lidhur ose të vërtetuar përpara noterit, me vetë pronarin e ligjshëm ose me personin, të cilit i ka kaluar të drejtën e pronësisë, pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, e dorëzon këtë dokumentacion pranë ASHK-së, me qëllim regjistrimin e pronësisë.

Në kuptim të këtij neni, termi “kontratë” i referohet çdo veprimi juridik për kalimin e pasurisë së paluajtshme, të njohur nga dispozitat e Kodit Civil, në formën e një kontrate të veçantë, përfshirë edhe marrëveshjet e lidhura apo të vërtetuara përpara një noterit, me objekt disponim të pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme.

2. Për subjektet që ndodhen në kushtet e këtij neni, regjistrimi i pronësisë së parcelës ndërtimore realizohet duke paguar vetëm tarifën për regjistrimin, pa kamatëvonesat dhe taksat e tjera të zbatueshme.

3. Pronari i mëparshëm i parcelës, që ka kaluar të drejtën e pronësisë, sipas këtij neni, zhvishet nga e drejta e kompensimit të pronës.

Neni 26

Mosmarrëveshjet për të drejtat mbi ndërtimin që legalizohet

1. Kur gjatë procedurave të legalizimit konstatohet se për të njëjtin ndërtim pa leje ka aplikime nga dy ose më shumë subjekte, procedurat e legalizimit vijnë në favor të subjektit që ka aplikuar i pari në kohë.

2. Mosmarrëveshjet ndërmjet subjekteve aplikuese dhe pretendimeve të të tretëve për të drejtat mbi ndërtimin pa leje apo për raportet e pronësisë mbi ndërtimin zgjidhen gjyqësisht. Për ndërtimet pa leje që janë objekt i konfliktit gjyqësor, sipas kësaj pike dhe që kualifikohen për legalizim, ASHK-ja nuk pezullon procedurën administrative, por miraton legalizimin pa përcaktuar përfituesit.

3. Pas përfundimit të gjykimit të padisë, regjistrimi i pronësisë mbi pasurinë e legalizuar bëhet sipas përmbajtjes së vendimit gjyqësor të formës së prerë.

Neni 27

Konfliktet gjyqësore për të drejtat mbi truallin

1. Kur ASHK-ja 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 ndërtimin pa leje, procedura e legalizimit nuk pezullohet.

2. Vendimi gjyqësor për sigurimin e padisë përbën shkak për pezullimin e procedurës së legalizimit, vetëm në rast se gjykata ka urdhëruar shprehimisht pezullimin e saj.

3. Në këto raste, kompensimi financiar 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 përfituese pasi të jetë gjykuar padia, me vendim gjyqësor të formës së prerë.

Neni 28

Paditë e kthimit të sendit

1. ASHK-ja, me marrjen dijeni nga pala e interesuar apo gjykata se është ngritur padi me objekt rivendosjen e pronarit joposedues në posedim të truallit të zënë nga ndërtimi pa leje, pezullon procedurën e legalizimit deri në përfundimin e gjykimit të padisë me vendim të formës së prerë. Në rast pranimi të padisë, ASHK-ja nuk legalizon ndërtimin dhe e trajton sipas neneve 18, pika 2, dhe 33 të këtij ligji.

2. Procedurat administrative nuk pezullohen në rast se ndërtimi pa leje preket nga një projekt i infrastrukturës publike që zbatohet gjatë kohës së gjykimit të padisë. Në këtë rast ASHK-ja shqyrton ndërtimin pa leje dhe merr vendim në përputhje me nenet 18 dhe 33 të këtij ligji.

Neni 29

Trajtimi i veçantë

1. Objektet pa leje, sipërfaqja e bazës së të cilave shtrihet plotësisht mbi tokë private të të tretëve, ku dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, nuk legalizohen.

2. “Shtesat pa leje në ndërtime të regjistruara” dhe “objektet me shkelje të lejes së ndërtimit” nuk i nënshtrohen këtij neni. Ato legalizohen sipas dispozitave të tjera të këtij seksioni.

3. Për objektet pa leje me funksion banimi, sipas kushteve të pikës 1, të këtij neni, veprohet si më poshtë:

a) procedurat administrative pezullohen deri në zhvillimin e tokës, sipas dokumenteve të miratuara të planifikimit të territorit;

b) ndërmjet poseduesit të objektit pa leje dhe pronarit të tokës ose investitorit duhet të realizohet marrëveshje noteriale, ku të përcaktohet vendosja në dispozicion të poseduesit e një sipërfaqeje ndërtimore në çastin e përfundimit të objektit që do të zhvillohet. Marrëveshja noteriale dorëzohet pranë autoritetit të zhvillimit të territorit dhe ASHK-së. Në rastin kur marrëveshja e mësipërme nuk arrihet, pronari i truallit ose investitori dorëzon pranë autoritetit të zhvillimit të territorit dhe ASHK-së deklaratën noteriale, ku përcaktohet detyrimi për t'i kaluar në pronësi sipërfaqe banimi familjes që posedon ndërtimin pa leje. Në asnjë rast, sipërfaqja që do të vihet në dispozicion nuk mund të jetë më e vogël se sipërfaqja e nevojshme për strehimin e familjeve të pastreha, sipas normave ligjore në fuqi;

c) objekti pa leje përjashtohet nga legalizimi pas miratimit të lejes së ndërtimit për objektin e ri dhe plotësimit të kushteve të shkronjës “b”, të kësaj pike. Deri në këtë moment, ndërtimi pa leje shfrytëzohet nga subjekti posedues.

4. Për objektet pa leje me funksion social-ekonomik, poseduesit nuk përfitojnë nga trajtimi, sipas pikës 3 të këtij neni. Ata trajtohen sipas nenit 33 të këtij ligji.

5. Përjashtimisht, poseduesi i objektit pa leje që gjendet në kushtet e pikës 1, të këtij neni, mund të përfitojë legalizimin nëse pronari i truallit shpreh miratimin nëpërmjet një akti noterial.

Neni 30

Trajtimi i ndërtimeve pa leje në rastet e fatkeqësisë natyrore

1. Individët dhe familjet, që posedojnë ndërtime pa leje me funksion banimi dhe që pësojnë dëme në banesat e tyre si pasojë e fatkeqësisë natyrore, në njësitë e vetëqeverisjes vendore ku është shpallur gjendja e fatkeqësisë natyrore përfitojnë nga programet e strehimit, sipas parashikimeve të legjislacioni për strehimin social ose nga programet e rindërtimit të parashikuara në legjislacinin për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore. Kushtet, kriteret dhe procedurat e përfitimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

2. Ndërtimet pa leje në zonat e planifikuara për ndërtim ose në zonat e reja për zhvillim, sipas parashikimeve të legjislacioni për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore përjashtohen nga procedurat e legalizimit dhe poseduesit e tyre përfitojnë sipërfaqe ndërtimore banimi në objektet e reja që ngrihen në këto zona, sipas kushteve dhe kriterëve të parashikuara në legjislacinin për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore.

Neni 31

Ndërtimet e ngritura nga personat juridikë në kushtet e prishjes së shoqërisë

1. Për ndërtimet pa leje, që kategorizohen si objekte me shkelje të lejes së ndërtimit, kur subjektet ndërtuese/investitore janë në kushtet e prishjes së shoqërisë tregtare, falimentit ose pezullimit, sipas parashikimeve të legjislacioni në fuqi për tregtarët dhe shoqëritë tregtare, ose nuk plotësojnë detyrimet që burojnë nga ky ligj, duke braktisur procesin legalizues, miratimi i legalizimit kryhet për poseduesit e ndërtimit që kanë hyrë në marrëdhënie kontraktore me ta.

2. Detyrimet për pagesat, në zbatim të këtij ligji, dhe detyrimet tatimore, që i ngarkohen subjektit ndërtues, nuk pengojnë legalizimin në favor të poseduesve dhe nuk shuhen, por mbledhen nga organet tatimore, në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi.

3. ASHK-ja u dërgon njërive të vetëqeverisjes vendore listën e subjekteve zhvilluese/investitore, të cilat kanë shkelur kushtet e lejes së ndërtimit apo nuk ndjekin procedurat e legalizimit, me qëllim evidentimin e tyre si subjekte me risk në keqmenaxhimin e territorit.

4. Procedurat e veçanta të legalizimit në favor të poseduesve, sipas këtij neni, si dhe rregullat për përfundimin e procedurës nga subjektet dhe/ose shoqëritë ndërtuese apo investitore përcaktohen me vendim të Këshilli i Ministrave.

Neni 32

Efektet e legalizimit në regjimin kadastral të tokës

Legalizimi i ndërtimeve pa leje ndryshon automatikisht llojin e pasurisë në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme, duke e kthyer sipërfaqen e parcelës ndërtimore në “truall”.

Neni 33

Ndërtimet që nuk legalizohen

1. Poseduesit e ndërtimeve pa leje që nuk legalizohen, sipas nenit 18 dhe pikës 4, të nenit 29, të këtij ligji, trajtohen nga shteti nëpërmjet shpërblimit financiar, programeve sociale të strehimit, ose formave të tjera alternative të trajtimit.

2. Këshilli i Ministrave përcakton mënyrat e trajtimit dhe të përlogaritjes së masës së shpërblimit financiar, format alternative të trajtimit, si dhe rregullat dhe afatet për realizimin e tyre.

3. Nuk përfitojnë trajtimin, sipas këtij neni, subjektet, ndërtimet e të cilave përjashtohen nga legalizimi, sipas nenit 21, pika 4, të këtij ligji.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Seksioni 2

Objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim

Neni 34

Objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim

1. Për objektet pa titull pronësie, trojet e tyre funksionale, si dhe oborret në përdorim, ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë në favor të poseduesve.

2. Nëse poseduesi i pasurisë, që trajtohet sipas këtij neni, ka kryer edhe ndërtime pa leje në të njëjtën pasuri, veprohet si më poshtë:

a) për objektet pa titull pronësie, ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë, sipas këtij neni, në bazë të gjendjes ndërtimore faktike;

b) për oborret në përdorim, ASHK-ja evidenton ndërtimet pa leje nga objekti me titull pronësie. Ndërtimet pa leje legalizohen nëse nuk cenojnë kriteret e parashikuara në nenin 18 të këtij ligji.

3. Për objektet pa titull pronësie dhe trojet e tyre funksionale, si dhe për oborret në përdorim, miratimi i dokumentit të pronësisë për sipërfaqet e truallit deri në 300 m² bëhet pa pagesë, pavarësisht nëse në këtë sipërfaqe poseduesi ka kryer edhe ndërtime pa leje ose jo.

4. Kur trualli funksional i objektit pa titull pronësie apo oborri në përdorim rezulton në pronësi private të të tretëve, zbatohen, për analogji, rregullat e parashikuara në nenin 24 të këtij ligji. Përfundimisht, në këto raste poseduesi duhet të paguajë vlerën e truallit, e cila llogaritet sipas çmimit favorizues dhe me të njëjtat lehtësi pagese, sipas përcaktimeve të nenit 22 të këtij ligji.

5. Në rastet kur objektet pa titull, trojet e tyre funksionale, ose oborret në përdorim, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, janë inventarizuar apo transferuar në mënyrë të gabuar si prona shtetërore të njësitë e vetëqeverisjes vendore, listat e pronave shtetërore për pjesët që disponojnë mbi këto pasuri, nuk merren parasysh. Në këto raste, ka përparësi e drejta e poseduesit për të përfituar dokumentin e pronësisë sipas këtij seksioni, në përputhje me parimin e përcaktuar në shkronjën “ç”, të nenit 36, të këtij ligji dhe me nenin 22 pika 5 të këtij ligji.

6. Rregullat e hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë për këto pasuri përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

7. Nëse në truallin funksional të objektit pa titull pronësie apo në oborrin në përdorim gjenden ndërtime pa leje të të tretëve, që nuk i përkasin poseduesit të objektit pa titull pronësie apo të oborrit në përdorim, ato u nënshtrohen kriterëve dhe procedurave, sipas seksionit 1 të këtij kreu.

KREU IV

PËRDTËSIMI, INVENTARIZIMI, TRANSFERIMI DHE REGJISTRIMI I PRONAVE TË PALUAJTSHME PUBLIKE, SHTETËRORE

Neni 35

Dispozitë e përgjithshme për procesin

1. Dispozitat e këtij kreu zbatohen:

a) për pronat e paluajtshme të pushtetit qendror, për sa u përket:

i) përditësimit të inventarëve të pronave, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;

ii) inventarizimit të pronave të painventarizuara;

iii) regjistrimit të tyre në regjistrin e pasurive të paluajtshme;

b) për pronat e paluajtshme të njësitë e vetëqeverisjes vendore, për sa u përket:

i) përditësimit të listave të pronave publike të shtetit, të transferuara në pronësi apo përdorim të njësitë e vetëqeverisjes vendore, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;

ii) regjistrimit të tyre në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

2. Listat e pronave shtetërore janë objekt rishikimi, sipas rregullave të përcaktuara në këtë kre, me qëllim hartimin e listave përfundimtare, pasi të jetë kryer përditësimi i plotë i informacionit mbi gjendjen faktike, si dhe mbi të drejtat apo detyrimet që rëndojnë mbi to.

3. Transferimi rishtas i pronave të paluajtshme të shtetit të njësitë e vetëqeverisjes vendore do të kryhet në përputhje me procedurat e parashikuara në legjislacionin në fuqi për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore, vetëm pasi të jetë kryer më parë përditësimi i pronës, sipas rregullave të këtij kreu.

Neni 36

Parimet dhe kriteret e përditësimit të pronës shtetërore

Parimet që udhëheqin procesin e përditësimit, sipas këtij neni, janë:

a) përparësia e titujve të pronësisë private ndaj listës së pronave shtetërore. Në rast se për një pronë apo pjesë prone, që figuron në listën e pronave shtetërore, ekziston titull pronësie i të tretëve, i krijuar sipas legjislacionit të posaçëm, në regjistrin publik do të regjistrohet ky i fundit.

Kur institucioni administrues, njësia e vetëqeverisjes vendore ose ASHK-ja konstaton se titulli i pronësisë private shtrihet mbi pronë publike që nuk mund të tjetërsohej, i kërkon Avokaturës së Shtetit, ngritjen e padisë për njohjen e pronësisë shtetërore dhe pavlefshmërinë e titullit të pronësisë private, pranë gjykatës kompetente;

b) respektimi i të drejtave reale të të tretëve, që rëndojnë mbi pronën shtetërore;

c) pasqyrimi i gjendjes reale të pronës, nëpërmjet konstatimit në terren, që kryhet me praninë e përfaqësuesve të ASHK-së dhe institucionit administrues apo njësisë së vetëqeverisjes vendore. Ndërtesat dhe aktivet e ngurtësuar, që figurojnë në listën e pronave shtetërore, por nuk ekzistojnë në terren, nuk regjistrohen dhe, nëse janë regjistruar, fshihen nga regjistri publik.

Në çdo rast, sipërfaqja, pozicioni, konfigurimi dhe karakteristikat e tjera fizike të pronës pasqyrohen në regjistër sipas gjendjes së konstatuar në terren;

ç) përparësia e proceseve të tjera kalimtare të parashikuara në këtë ligj, ku përfshihet regjistrimi i AMTP-ve, kalimi në pronësi i tokës bujqësore, legalizimi i ndërtimeve pa leje, objekteve pa titull, trojeve të tyre dhe oborreve në përdorim, rregullimi i pronësisë në zonat e stimuluar dhe privatizimi i truallit në përdorim, ndaj listës së pronave shtetërore;

d) pasqyrimi i saktë hartografik i pronës shtetërore, sipas kornizës hartografike të ASHK-së.

Neni 37

Përditësimi nga institucioni administrues ose njësia e vetëqeverisjes vendore

1. Institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë për detyrë të kryejnë përditësimin e plotë të pronave të inventarizuara apo të transferuara në favor të tyre brenda 18 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Procedura e përditësimit mbështetet në:

a) verifikimin e gjendjes faktike të pronës, nëpërmjet evidentimit në terren, që kryhet me asistencën apo pjesëmarrjen e ASHK-së;

b) verifikimin e gjendjes juridike të pronës. Institucioni administrues ose njësia e vetëqeverisjes vendore i kërkon ASHK-së informacion të plotë për gjendjen e pronësisë, sipas dokumentacionit që kjo e fundit administron, përfshirë edhe informacionin për proceset e tjera tranzitore të parashikuara në këtë ligj.

3. Në përfundim të këtyre verifikimeve, institucioni administrues ose njësia e vetëqeverisjes vendore i paraqet për shqyrtim ASHK-së listën e pronave shtetërore të përditësuar, pjesë e detyrueshme e së cilës është dokumentacioni hartografik.

4. ASHK-ja shqyrton përputhshmërinë e listës së pronave shtetërore, të përcjellë, në raport me parimet e parashikuara në nenin 36 të këtij ligji. Në rast se konstatohen mospërputhje, ASHK-ja

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

kryen ndryshimet e nevojshme dhe ia njofton ato institucionit administrues ose njësisë së vetëqeverisjes vendore.

5. Në përfundim të përditësimit, ASHK-ja harton projektvendimin për miratimin të listës përfundimtare të pronave shtetërore nga Këshilli i Ministrave.

Neni 38

Miratimi i listës përfundimtare dhe regjistrimi

Pronat e përditësuara regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave për miratimin e listës përfundimtare të pronave shtetërore.

Neni 39

Përditësimi i pjesshëm i listave të pronës shtetërore

1. Përditësimi kryhet edhe individualisht, për një ose më shumë prona të listës së pronave shtetërore (përditësim i pjesshëm) si më poshtë:

a) nga ASHK-ja, kryesisht, gjatë procedurave të regjistrimit fillestar ose përmirësimit apo përditësimit të regjistrit të pasurive të paluajtshme të zonës kadastrale;

b) me nismë të institucionit shtetëror ose njërive të vetëqeverisjes vendore, sipas nevojave të tyre;

c) me kërkesë të subjektit të interesuar që disponon një titull pronësie të ligjshëm mbi pronën e regjistruar në emër të shtetit ose që gëzon një të drejtë reale mbi pronën e regjistruar në emër të shtetit.

2. Përditësimi i pjesshëm, miratimi dhe regjistrimi ndjekin të njëjtat parime dhe procedura me ato të parashikuara në nenet 36 deri në 38 të këtij ligji.

3. Procedurat e hollësishme të përditësimit të listave të pronave shtetërore dhe rregullat për bashkëpunimin ndërmjet institucioneve përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 40

Ndryshimi i përgjegjësisë së administrimit dhe transferimi

Pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, propozimet për ndryshimin e përgjegjësisë së administrimit të pronave shtetërore, inventarizimin e pronave që nuk janë inventarizuar më parë, si dhe transferimet të njësitë të vetëqeverisjes vendore i paraqiten Kryeministrit nga ASHK-ja dhe miratohen sipas legjislatoni në fuqi për pronat e paluajtshme të shtetit.

Neni 41

Pronat e painventarizuara

Pronat që nuk janë inventarizuar deri në hyrjen në fuqi të këtij ligji, inventarizohen dhe regjistrohen sipas të njëjtave parime e rregulla, të parashikuara në nenet 36 deri në 38 të këtij ligji.

Neni 42

Pezullimi procedurave

Kur ngrihen padi, sipas shkronjës “a”, të nenit 36, të këtij ligji, si dhe në çdo rast kur ASHK-ja, institucioni administrues apo njësia e vetëqeverisjes vendore konstaton se për pronën shtetërore apo për një pjesë të saj është duke u gjykuar padi, e cila ka si objekt pretendime pronësie të të tretëve, procedurat e përditësimit, inventarizimit apo transferimit pezullohen deri në përfundim të gjykimit me vendim të formës së prerë. Pezullimi shtrihet vetëm për atë pronë ose pjesë prone që është objekt gjykimi.

Neni 43

Tarifat e regjistrimit për institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore

1. Për regjistrimin fillestar të pronave të institucioneve shtetërore dhe të njësive të vetëqeverisjes vendore aplikohen tarifa shërbimi të reduktuara, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi për kadastrën.

2. Për pronat e regjistruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore nuk paguajnë tarifë regjistrimi për ndryshimet që do të rezultojnë në regjistrin e pasurive prej përditësimit, sipas këtij kreu.

Neni 44

Ndalimi i tjetërsimit para regjistrimit

1. Në përputhje me nenin 195, të Kodit Civil, ndalohet çdo veprim tjetërsimi i pasurisë nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, pa u kryer më parë regjistrimi i saj në regjistrin publik. Përfshirë bëjnë rastet kur njësia e vetëqeverisjes vendore vepron në kuadër të kalimit në pronësi të trojeve të dhëna për ndërtim para hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë detyrimin që, brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të krijojnë ose të ngarkojnë një strukturë të posaçme, e cila ka për objekt të veprimtarisë së saj vetëm inventarizimin, plotësimin, përditësimin dhe ndjekjen e procesit deri në regjistrimin e pronave në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme dhe pajisjen me certifikatë pronësie, për çdo pasuri.

3. Struktura e posaçme, e përcaktuar në pikën 2, të këtij neni, është pika e kontaktit të institucionit të interesuar me ASHK-në. Institucionet qendrore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë për detyrë që të mbajnë listën e inventarit të pronave të miratuara në emër të tyre dhe ta përditësojnë atë, duke bashkërenduar me ASHK-në, sipas parashikimeve të këtij ligji.

Neni 45

Digjitalizimi i të dhënave

1. ASHK-ja krijon arkivin digjital të pasurisë së paluajtshme publike dhe shtetërore, i cili integrohet me kadastrën digjitale të ngritur sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi për kadastrën.

2. ASHK-ja digjitalizon të gjitha listat e inventarit të pasurisë shtetërore të nxjerra deri tani, si rezultat i këtij procesi ndër vite, si dhe mirëmban e përditëson këtë informacion në format shkresor dhe elektronik.

Neni 46

Përditësimi i të dhënave për pasuritë e sindikatave

1. ASHK-ja, në zbatim të këtij ligji, verifikon, saktëson dhe përditëson listat e inventarit të pasurive të paluajtshme, të kaluara në administrim të sindikatave, si dhe identifikon marrëdhëniet e krijuara me të tretët për këto pasuri.

2. Kur, gjatë procesit të përditësimit, rezulton se pasuritë e kaluara në favor të sindikatave janë të paregjistruara më parë në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme, ASHK-ja kryen regjistrimin e tyre sipas dokumentacionit ligjor, nëpërmjet të cilit vërtetohet e drejta e pronësisë mbi to nga sindikatat.

3. Raporti i procesit të përditësimit dhe plotësimit duhet të përmbajë të dhënat për:

- a) numrin dhe llojin e pasurive të paluajtshme, të inventarizuara;
- b) numrin e pasurive të luajtshme, të inventarizuara;

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

c) llojin e marrëdhënieve të krijuara me të tretët dhe, nëse ka, ndryshimin e kësaj marrëdhënieje, ku të përshihen:

- i) kontratat e qirave me të tretët;
- ii) kontratat e përdorimit me të tretët;
- iii) vënia e hipotekave mbi pasuritë, në favor të të tretëve;
- iv) çdo lloj veprimi juridik, i kryer për këto pasuri, që regjistrohet në regjistrat publikë;
- ç) listën e objekteve të kulturës së ish-ndërmarrjeve bujqësore, të cilat kanë kaluar apo duhet të kalonin në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore, të identifikuara;
- d) listën e të gjitha objekteve të inventarizuara;
- dh) çdo informacion tjetër të nevojshëm, që lidhet me procesin.

4. ASHK-ja, në përfundim të procesit të përditësimit dhe plotësimit, harton një raport vlerësimi, i cili i paraqitet për dijeni Këshillit të Ministrave.

KREU V

RREGULLIMI I PRONËSISË NË ZONAT E STIMULUARA

Neni 47

Dispozitë e përgjithshme për procesin

1. Ky kre zbatohet për “zonat e stimuluar” dhe subjektet që kanë përfituar të drejta mbi këto territore si:

- a) persona të stimuluar apo subjekte të veprimtarive joturistike/jo të stimuluar, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar;
- b) të tretë, që kanë hyrë në marrëdhënie juridiko-civile me ta, si subjekte të interesuara, pavarësisht nga numri i transaksioneve apo veprimeve juridike të njëpasnjëshme të kryera.

2. Personat e stimuluar, që kanë përmbushur të gjitha detyrimet që rrjedhin nga marrëveshja e qirasë dhe e zhvillimit, në rast se nuk paraqesin interes për ndryshimin e pronësisë së truallit, nuk u nënshtrohen procedurave të parashikuara në këtë ligj.

Neni 48

Evidentimi dhe plani i rlevimit

1. Në zonat e stimuluar, ASHK-ja kryen evidentimin në terren të njërive ndërtimore dhe truallit, si dhe harton planin e rlevimit, ku pasqyrohet gjendja ndërtimore faktike e zonës, sipas kufijve të vendosur në dokumentacionin e miratuar nga autoriteti i planifikimit të territorit. Kur është e pamundur të përcaktohet kufiri i zonës së stimuluar, nëpërmjet dokumentacionit të miratuar nga autoriteti i planifikimit të territorit, atëherë ky kufi njësohet me atë të përcaktuar nga marrëveshja e zhvillimit dhe/ose qirasë (nëse ka një të tillë). Kur nga evidentimi rezulton se zona e stimuluar ka në terren pozicionim të ndryshëm nga dokumentacioni i miratuar nga autoriteti i planifikimit, kufiri i zonës në planin e rlevimit do të jetë sipas gjendjes faktike.

2. Për hartimin e planit të rlevimit, ASHK-ja u kërkon institucioneve qendrore dhe njërive të vetëqeverisjes vendore kopje të dokumentacionit për zhvillimin e njërive apo komplekseve ndërtimore nga persona të stimuluar. Ky dokumentacion vihet në dispozicion të ASHK-së brenda 30 ditëve nga kërkesa e kësaj të fundit.

3. Rregullat e hollësishme për hartimin e planit të rlevimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 49

Kalimi i pronësisë mbi truallin e njësive ndërtimore

1. Personi i stimuluar përfiton kalimin e pronësisë për truallin e atyre njësive ndërtimore, për të cilat nuk ka hyrë në marrëdhënie porosie, sipërmarrjeje, premtimi-shitjeje apo kalimi pronësie, shitjeje, dhurimi apo shkëmbimi me të tretët.

2. Subjektet e interesuara, që zotërojnë kontrata me personin e stimuluar, për veprimet juridiko-civile të mësipërme, pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, kanë të drejtë të përfitojnë kalimin e pronësisë mbi truallin e njësive ndërtimore. Subjektet e interesuara duhet të dorëzojnë këto kontrata, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

3. Personi i stimuluar dhe subjektet e interesuara, krahas truallit të njësive ndërtimore, përfitojnë edhe truallin e lirë në zonën e stimuluar, në bashkëpronësi të detyrueshme, sipas raporteve/pjesëve përkatëse.

4. Rregullat e hollësishme për kalimin e pronësisë, afatet, mënyra e llogaritjes dhe e njoftimit të pagesës, zbritjet që përfitohen dhe modeli i aktit për kalimin e pronësisë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 50

Ndalimi i veprimeve për njësitë ndërtimore të regjistruara

Nëse njësitë ndërtimore, të pasqyruara në planin e rievimit, rezultojnë të regjistruara në regjistrin e pasurive të paluajtshme, mbi to nuk mund të kryhet asnjë veprim tjetërsimi deri në përfundim të procedurave të kalimit të pronësisë së truallit.

Neni 51

Afatet detyruese

1. Kur subjekti i interesuar nuk paraqet dokumentacionin, sipas pikës 2, të nenit 49, të këtij ligji, atij i humbet e drejta për të përfituar kalimin e pronësisë së truallit dhe legalizimin e njësive ndërtimore. Në këto raste, trualli dhe njësia ndërtimore kalojnë në favor të shtetit, për llogari të fondit fizik të kompensimit të pronave.

2. Pas legalizimit dhe regjistrimit në favor të shtetit, ASHK-ja njofton subjektin e interesuar apo, sipas rastit, personin e stimuluar për dorëzimin vullnetar të njësive së ndërtuar, i cili kryhet me procesverbal. Dorëzimi vullnetar i njësive së ndërtuar kryhet brenda 30 ditëve nga marrja e njoftimit. Në rastin e mosdorëzimit vullnetar brenda afatit të përcaktuar, ASHK nxjerr urdhrin për dorëzim të detyrueshëm, i cili përbën titull ekzekutiv.

3. Kur njësia ndërtimore është e regjistruar në favor të subjektit të interesuar dhe ky i fundit nuk shlyen vlerën e truallit brenda 1 viti, njoftimi i shlyerjes së pagesës kthehet në titull ekzekutiv.

Neni 52

Legalizimi i njësive ndërtimore

1. ASHK-ja, krahas kalimit të pronësisë së truallit, kryen edhe legalizimin e njësive ndërtimore, nëse kjo e fundit nuk është e regjistruar në regjistrin publik, ose vetëm të shtesave pa leje të kryera në të, nëse ajo është e regjistruar. Legalizimi kryhet, në çdo rast, sipas gjendjes faktike.

2. Legalizimi i njësive ndërtimore kryhet në favor të:

a) personit të stimuluar, nëse ky i fundit nuk ka hyrë në marrëdhënie porosie, sipërmarrjeje, premtimi-shitjeje me të tretët, subjekte të interesuara;

b) subjektit të interesuar, nëse disponohen kontratat e mësipërme.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

3. Kur njësia ndërtimore është e regjistruar në regjistrin publik dhe subjekti i interesuar disponon kontratë kalimi pronësie, shitjeje, dhurimi apo shkëmbimi, regjistrimi i kalimit të pronësisë kryhet sipas kësaj kontrate.

Neni 53

Prioriteti dhe zgjidhja e mosmarrëveshjeve

1. Kur, gjatë kryerjes së procedurave, sipas këtij kreu, konstatohet se për të njëjtën njësi ndërtimore ka mbivendosje të aplikimeve nga dy ose më shumë subjekte të interesuara, kontratat e të cilave nuk kanë vijimësi kronologjike me njëra-tjetrën, procedurat vijnë në favor të subjektit që disponon kontratën më të hershme.

2. Mosmarrëveshjet ndërmjet subjekteve të interesuara, personit të stimuluar dhe subjektit të interesuar ose pretendimet e të tretëve për të drejta mbi njësinë e ndërtuar apo për raportet e pronësisë mbi të, zgjidhen gjyqësisht.

3. Gjatë shqyrtimit të konfliktit gjyqësor, procedurat për njësinë e ndërtuar dhe truallin e saj pezullohen dhe rifillojnë, sipas kushteve të këtij ligji, pasi vendimi gjyqësor të ketë marrë formë të prerë.

Neni 54

Rregullim i posaçëm

Përfundimisht, nëse trualli në zonën e stimuluar 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 zbaton procedurat e kompensimit të pronarëve joposedues, të parashikuara në nenin 24 të këtij ligji.

Neni 55

Ruajtja e statusit të zonës

Pavarësisht kalimit të pronësisë dhe legalizimit, sipas këtij kreu, territoret e zonave të stimuluar mbeten “zona me rëndësi kombëtare”, duke iu nënshtruar kushteve dhe procedurave të posaçme të zhvillimit, të parashikuara në legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, si dhe në legjislacionin për turizmin.

KREU VI

BASHKËRENDIMI I PUNËS NDËRMJET ASHK-SË DHE AGJENCISË SË TRAJIMIT TË PRONËS

Neni 56

Dispozitë referuese

Përfundimi i procesit të njohjes dhe kompensimit për subjektet, të cilave u janë shpronësuar, shtetëzuar ose konfiskuar pronat, sipas akteve ligjore e nënligjore, vendimeve penale të gjykatave, ose që u janë marrë me çdo mënyrë tjetër, të padrejtë, nga shteti komunist, prej datës 29.11.1944, realizohet nga Agjencia e Trajimit të Pronës, sipas rregullave të përcaktuara në legjislacionin për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Neni 57

Bashkërendimi me proceset kalimtare

1. Në zonat ku zbatohen proceset kalimtare, sipas parashikimeve të këtij ligji, Agjencia e Trajtimit të Pronës trajton me përparësi kompensimin fizik të subjekteve, duke respektuar kriteret e legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

2. Elementet hartografike, që shoqërojnë vendimmarrjen e Agjencisë së Trajtimit të Pronës për kompensimin, duhet të jenë në përputhje me kornizën hartografike që përdor ASHK-ja.

3. Rregullat e hollësishme të bashkërendimit të punës, si dhe për zbatimin e këtij ligji ndërmjet ASHK-së dhe Agjencisë së Trajtimit të Pronës përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 58

Fondi i tokës

1. Pasuritë e paluajtshme shtetërore, që janë bërë pjesë e fondit të tokës, sipas legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave, i nënshtrohen përditësimit, me qëllim evidentimin e gjendjes juridike dhe fizike, reale të tyre. Përditësimi kryhet nga ASHK-ja e Agjencia e Trajtimit të Pronës dhe udhëhiqet nga të njëjtat parime, me ato të parashikuara në nenin 36 të këtij ligji.

2. Në përfundim të përditësimit, nëse evidentohen ndryshime të gjendjes faktike të pronës në raport me fondin e tokës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, ASHK-ja i paraqet Kryeministrit propozimet për ndryshimin e vendimit përkatës, sipas gjendjes së përditësuar. Agjencia e Trajtimit të Pronës ka të drejtë të kërkojë plotësimin e fondit të tokës me pasuri të tjera shtetërore, të lira.

KREU VII

TRAJTIMI I PROBLEMEVE TË KEQZBATIMIT TË LIGJIT

Neni 59

Pasuritë e zhvilluara dhe mbrojtja e të drejtave

1. Përveç rasteve kur parashikohet ndryshe në këtë ligj, konsiderohen të vlefshme të gjitha aktet për pronësinë private, të nxjerra nga institucionet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, pavarësisht parregullsive të formës, procedurës apo përmbajtjes, nëse është e pranishme një nga këto rrethana:

- a) përfituesi i pronës e ka kaluar të drejtën e pronësisë mbi pasurinë tek të tretët;
- b) pasuria është zhvilluar sipas legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit;
- c) përmbushen kushtet e nenit 7 të këtij ligji.

2. Ky nen nuk i shtrin efektet për ato çështje që janë trajtuar ndryshe me vendim gjyqësor të formës së prerë, të miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

3. Paditë e ngritura nga institucionet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe që nuk janë gjykuar me vendim të formës së prerë për pavlefshmërinë apo shfuqizimin e titujve dhe njohjen e pronësisë shtetërore mbi pasurinë, vlerësohen sipas parashikimeve të pikës 1 të këtij neni.

4. Trojet e dhëna për qëllime ndërtimi me vendime të organeve të qeverisjes vendore, në favor të subjekteve private, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, regjistrohen në përputhje me legjislacionin në fuqi për kadastrën.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Neni 60

Pasaktësitë hartografike dhe gabimet e tjera materiale

ASHK-ja korrigjon pasaktësitë hartografike dhe gabimet e tjera materiale të titujve të pronësisë, që kanë si origjinë titulli pronësie aktet administrative të lëshuara nga institucionet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji. Kjo ka si qëllim përputhshmërinë e të dhënave të titujve të pronësisë me gjendjen, pozicionin dhe konfigurimin faktik të pasurisë.

KREU VIII

PRIVATIZIMI I TRUALLIT SHETËROR NË PËRDORIM

Neni 61

Kalimi i pronësisë mbi truallin shetëror në përdorim

ASHK-ja kryen kalimin e pronësisë për:

a) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të privatizuara nga shtetasit me ligjin nr. 7512, datë 10.8.1991, "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit", të shfuqizuar;

b) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit", të shfuqizuar;

c) trojet e paprivatizuara, mbi të cilat janë ngritur ndërtesa, në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, si dhe trojet e objekteve apo ndërtesave ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore, shitja e të cilave është realizuar nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore.

Neni 62

Nisja e procedurës së kalimit të pronësisë

Procedura e kalimit të pronësisë, sipas këtij kreu, inicohet si më poshtë:

a) nga kërkesat e paraqitura nga subjektet e interesuara pranë strukturave përgjegjëse për shitjen e pronës publike, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji. Për zbatimin e kësaj pike, struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike, ngarkohet të përcjellë pranë ASHK-së, brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, kërkesat dhe dokumentacionin e administruar;

b) me kërkesë të paraqitur nga subjektet e interesuara pranë ASHK-së, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji;

c) kryesisht nga ASHK-ja, gjatë procedurave të regjistrimit fillestar ose përmirësimit të zonës kadastrale.

Neni 63

Mënyra e kalimit të pronësisë dhe regjimet e pagesës

1. Kalimi i pronësisë për sipërfaqet e trojeve, sipas këtij kreu, realizohet me vendim të ASHK-së, modeli i të cilit përcaktohet nga Këshilli i Ministrave, dhe kryhet si më poshtë:

a) pa pagesë, për trojet e ndërtesave me funksion banimi;

b) kundrejt pagesës, sipas çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshilli të Ministrave, për trojet e ndërtesave me funksion social-ekonomik. Mbi truallin që kalohet në pronësi regjistrohet hipoteka ligjore, deri në shlyerjen e plotë të vlerës së çmimit.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

2. Kur poseduesi i truallit në përdorim ka kryer edhe ndërtime pa leje mbi të njëjtin truall, kalimi i pronësisë së truallit përfitohet sipas pikës 1 të këtij neni.

3. Subjektet që legjitimoheshin për të përfituar lehtësitë në pagesën e truallit, dhe që kanë paraqitur kërkesë, sipas afateve të parashikuara në ligjin nr. 10 270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, të ndryshuar, u njihen këto të drejta edhe sipas këtij ligji.

4. Procedurat e hollësishme, që zbatohen për kalimin e pronësisë, sipas këtij kreu, dhe modeli i aktit të kalimit të pronësisë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

5. Kur mbi një pjesë të truallit shtetëror në përdorim gjendet ndërtim pa leje i të tretëve, që nuk i përket pronarit të ndërtimit të privatizuar/me leje ndërtimi, ky ndërtim dhe trualli i zënë prej tij trajtohen sipas rregullave të kreut III, seksioni 1, i këtij ligji.

KREU IX MBIVENDOSJET

Neni 64

Dispozitë e përgjithshme për procesin

Qëllimi i këtij kreu është zgjidhja e mbivendosjeve të shkaktuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji nga gabimet materiale ose pasaktësitë e hartave kadastrale apo të titujve të pronësisë.

Neni 65

Mbivendosjet fiktive

1. Kur për një pasuri të paluajtshme në një zonë kadastrale, që i është nënshtruar regjistrimit fillestar, para hyrjes në fuqi të këtij ligji, paraqitet kërkesë për regjistrim titulli pronësie, që mbivendoset në hartë, tërësisht ose pjesërisht, me një titull tjetër të regjistruar më parë, drejtoria vendore e ASHK-së kontrollon hartën kadastrale për të identifikuar nëse mbivendosja buron nga gabime ose pasaktësi në pozicionimin e titullit të regjistruar në hartën kadastrale. Nëse është e nevojshme, drejtoria vendore evidenton në terren pasuritë. Kur mbivendosja buron nga pasaktësi në hartën kadastrale, sipas rastit, drejtoria vendore vepron si vijon:

a) nëse gabimi ose pasaktësia në hartën kadastrale ka të bëjë vetëm me një pasuri dhe nuk cenon pasuritë kufitare, korrigjon gabimin në hartë dhe njofton pronarët mbi korrigjimin, duke vijuar procedurat e regjistrimit të titullit për të cilin është paraqitur kërkesë;

b) nëse gabimi ose pasaktësia në hartën kadastrale kërkon ripozicionimin e shumë titujve të keqpasqyruar, drejtoria vendore zbaton procedurat e përmirësimit të zonës kadastrale, sipas kreut VI të ligjit “Për kadastrën”.

2. Kur gabimi ose pasaktësia qëndron tek elementet hartografike të vetë titujve të pronësisë, sipas rastit, ASHK-ja vepron si vijon:

a) për titujt e miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji nga institucionet shtetërore, korrigjon gabimet, njofton palët e interesuara dhe vijon me regjistrimin e titullit;

b) për gabimet hartografike që e kanë origjinën në vendime gjyqësore të formës së prerë, korrigjimi mund të kryhet vetëm me pëlqimin e palës përfituese të të drejtave, sipas vendimit gjyqësor.

Në çdo rast korrigjimi, sipas kësaj pike, nuk mund të cenojë të drejtat e pronarëve të pasurive kufitare.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

KREU X

ANKIMI

Neni 66

Ankimi administrativ dhe gjyqësor

1. Struktura e posaçme për ankimet administrative, e ngritur sipas legjislacionit për kadastrën shqyrton ankimet administrative ndaj akteve dhe ndaj veprimeve ose mosveprimeve administrative të ASHK-së, që kanë të bëjnë me proceset kalimtare të parashikuara në këtë ligj.

2. Ankimi administrativ ushtrohet dhe shqyrtohet në përputhje me afatet dhe rregullat e parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative, përveç rasteve kur në këtë ligj parashikohet ankimi drejtpërdrejt në gjykatë. Vendimi i nxjerrë në bazë të ankimit administrativ, që shfuqizon, anulon, deklaron pavlefshmërinë, ose ndryshon përmbajtjen e aktit administrativ që është regjistruar, pasqyrohet në seksionin e pronësisë së kartelës së pasurisë së paluajtshme.

3. Kundër vendimit të strukturës së posaçme për shqyrtimin e ankimeve administrative mund të bëhet ankim në gjykatën administrative kompetente, sipas legjislacionit në fuqi për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative.

4. Paraqitja më parë e ankimit administrativ, sipas parashikimeve të këtij neni, nuk është kusht për ngritjen e padisë në gjykatë.

KREU XI

TË ARDHURAT NGA PROCESET TRANSITORE

Neni 67

Ndarja e të ardhurave të arkëtuara nga proceset kalimtare të pronësisë

1. Gjatë zbatimit të procedurave, sipas këtij ligji, ASHK-ja arkëton dhe përdor të ardhura nga:

- a) kalimi i së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të ndërtimeve pa leje;
- b) kalimi i së drejtës së pronësisë mbi sipërfaqet shtesë, sipas pikës 4, të nenit 10, të këtij ligji;
- c) kalimi i së drejtës së pronësisë, në rastet e parashikuara në pikën 4, të nenit 34, të këtij ligji;
- ç) kalimi i së drejtës së pronësisë mbi trojet në zonat e stimuluar;
- d) kalimi i së drejtës së pronësisë në rastet sipas shkronjës “b”, të pikës 1, të nenit 63, të këtij ligji;

dh) tarifa e shërbimit për ndërtimet pa leje, me funksion përdorimi social-ekonomik ose për ndërtimet e dyta;

e) tarifat e shërbimit për procedurat e tjera të pajisjes me titull/dokument pronësie sipas këtij ligji;

ë) tarifa e shërbimit shtesë, sipas pikës 2, të nenit 21, të këtij ligji, e cila aplikohet në çdo rast tjetër kur subjekti i interesuar kërkon përfundimin në mënyrë të përsheptuar, të procedurave administrative, sipas këtij ligji;

f) penalitete për mosrespektimin e lejes së ndërtimit nga subjektet ndërtuese/investitore, për objektet me shkellje të lejes së ndërtimit, që legalizohen sipas këtij ligji;

g) tarifa për regjistrimin e pronave shtetërore të pushtetit qendror apo të transferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore.

2. Përfundimisht, 70 për qind e të ardhurave të krijuara, sipas shkronjës “a”, të pikës 1, të këtij neni, dhe 50 për qind e të ardhurave të krijuara sipas shkronjave “b” dhe “ç”, të pikës 1, të këtij neni, kalojnë në fondin e kompensimit financiar të pronave, sipas përcaktimeve të bëra nga legjislacioni për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

3. Vlera e tarifave, pagesave, masa e penaliteteve, si dhe mënyra e llogaritjes, mbledhjes dhe administrimit të tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

**KREU XII
DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT**

Neni 68

Dispozita për aktet e marrjes së tokës në pronësi dhe verifikimi i titujve

1. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, procedimet administrative pranë prefektëve, për verifikimin e titujve mbi tokën bujqësore konsiderohen të pushuara.

2. Kërkesat e paraqitura pranë komisioneve vendore, që nuk kanë për objekt vlefshmërinë e AMTP-ve dhe për të cilat nuk ka përfunduar shqyrtimi, trajtohen nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës në përputhje me kriteret dhe procedurat e këtij ligji.

3. Vendimet e prefektëve për vlefshmërinë ligjore të titujve mbi tokën bujqësore, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, për të cilat nuk është ngritur padi pranë gjykatës kompetente, merren parasysh nga ASHK-ja vetëm për AMTP-të e paregjistruara më parë, gjatë procedurave të regjistrimit, duke ndjekur rregullat si më poshtë:

a) vendimet që konfirmojnë vlefshmërinë e AMTP-ve merren të mirëqena dhe ASHK-ja vijon me procedurat e regjistrimit pa verifikuar kriteret e parashikuara në nenin 7 të këtij ligji;

b) vendimet që shfuqizojnë pjesërisht AMTP-të, për shkak të tejkalimit të normës për frymë, nuk merren parasysh;

c) vendimet që shfuqizojnë AMTP-të, për shkaqe që lidhen me legjitimimin ose me llojin e pasurisë, merren për bazë vetëm nëse nuk bien në kundërshtim me kriteret e parashikuara në nenin 7 të këtij ligji. Në këtë rast ASHK-ja vijon me procedurat, sipas rregullave të parashikuara në nenin 8 të këtij ligji.

4. Paditë e ngritura nga prefektët para hyrjes në fuqi të këtij ligji, me objekt pavlefshmërinë/shfuqizimin e AMTP-ve, shqyrtohen nga gjykatat, sipas kriterëve të këtij ligji.

5. ASHK-ja heq dorë nga padia në të gjitha gjykimet në proces përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, përveç rasteve kur shkak i padisë është sipas përcaktimeve të nenit 7, pika 1, të këtij ligji.

6. Për zbatimin e kreut II, të këtij ligji, bashkitë dhe DAMT-të pranë këshillave të qarqeve i dorëzojnë ASHK-së respektivisht kopje të dokumentacionit arkivor për procesin e ndarjes së tokës bujqësore dhe të hartave/regjistrave të kadastrës së tokës nga viti 1991 e në vazhdim. Këto organe dorëzojnë gjithashtu kopje të listë-pronësive dhe dokumentacionit të reformës agrare të vitit 1946. Prefektët i dorëzojnë ASHK-së kopje të dokumentacionit arkivor të verifikimit të titujve, i cili përdoret për aq sa është parashikuar në këtë nen dhe në seksionin 2, të kreut II, të këtij ligji, si dhe dokumentacionin e kërkesave, sipas pikës 2 të këtij neni.

7. Kërkesat për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, të subjekteve që nuk legjitimoheshin, sipas akteve ligjore e nënligjore për tokën bujqësore, të cilat janë refuzuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, rishqyrtohen sipas kushteve të nenit 12 të këtij ligji.

8. Në rastet kur kalimi i pronësisë, sipas seksionit 3, të kreut II, të këtij ligji, zbatohet për sipërfaqe shtetërore që u janë dhënë me qira të tretëve, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, marrëdhëniet juridike ndërmjet palëve rregullohen në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

Neni 69

Rregullat kalimtare për procedurat e legalizimit

1. Aplikimet për legalizim, të administruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, që kanë mangësi të elementeve të formës, konsiderohen të vlefshme.

2. Për ndërtimet e legalizuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, procedurat e regjistrimit vijnë në përputhje me dispozitat e këtij ligji. Për ato ndërtime për të cilat nuk është miratuar vendimi i Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë të parcelës ndërtimore, titulli

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

i pronësisë mbi truallin (parcelën) apo mbi pjesën takuese konsiderohet i fituar sipas lejes së legalizimit. Rregullat e parashikuara në pikat 4 deri në 11, të nenit 22, si dhe në nenet 24 dhe 32, të këtij ligji, zbatohen edhe për këto raste.

3. Projektvendimet e Këshillit të Ministrave “Për kalimin e pronësisë mbi parcelat ndërtimore dhe kompensimin e pronarëve joposedues” që në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji janë në proces bashkërendimi, miratohen dhe japin efekte juridike për sa i përket kompensimit të pronarëve joposedues.

4. Vendimet e Këshillit të Ministrave “Për kalimin në pronësi të parcelave ndërtimore”, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nuk rishikohen për efekt të ndryshimit të të dhënave të kalimit të pronësisë së parcelave ndërtimore. Këto ndryshime realizohen nëpërmjet aktit të legalizimit që miratohet sipas këtij ligji. Në çdo rast, ndryshimi i të dhënave të kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore kryhet vetëm nëse paraqitet një prej situatave të mëposhtme:

a) poseduesi i ndërtimit (përfitues i kalimit të pronësisë) kërkon zvogëlimin e sipërfaqes së parcelës ndërtimore ose zmadhimin e saj brenda parashikimeve të ligjit;

b) poseduesi u ka njohur, ose kaluar, të tretëve të drejtat mbi ndërtimin gjatë procedurave të legalizimit;

c) vendimi i Këshillit të Ministrave nuk pasqyron gjendjen faktike të ndërtimit ose të parcelës ndërtimore;

ç) sipërfaqja e miratuar e parcelës ndërtimore bie ndesh me kriteret e kualifikimit për legalizim; ose

d) kur evidentohen gabime materiale, ose janë të pranishme shkaqet e tjera ligjore të parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative.

Ndryshimet e të dhënave të kalimit të pronësisë dhe të parcelës ndërtimore, të pasqyruara në lejet e legalizimit të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, janë të vlefshme nëse plotësohet një nga kushtet e mësipërme.

5. Ndërtimet pa leje, që gjenden në territoret e zonave informale, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe që nuk janë legalizuar ende, trajtohen me përparësi. Këshilli i Ministrave, në vendimin që miraton, sipas nenit 18, pika 4, të këtij ligji, parashikon kriteret të posaçme lehtësuese të legalizimit për këtë kategori ndërtimesh.

6. ASHK-ja, në mbështetje të neneve 26, 27 dhe 28, të këtij ligji, vendos, rast pas rasti, për shfuqizimin ose jo të akteve të pezullimit të procedurave të legalizimit, të miratuara nga ALUIZNI, sipas neneve 26 dhe 40 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

7. Ndërtimet pa leje, për të cilat është vendosur pezullimi i procedurave administrative në bazë të nenit 35, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, rishqyrtohen sipas nenit 29 të këtij ligji.

8. ASHK-ja detyrohet të pasqyrojë në seksionin e pronësisë së kartelave të pasurive të paluajtshme aktet e miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, me anë të të cilave janë ndryshuar, shfuqizuar, anuluar apo konstatuar të pavlefshme lejet e legalizimit dhe vendimet e Këshillit të Ministrave për kalimin e pronësisë të parcelave ndërtimore dhe kompensimin, si rezultat i ankimit administrativ, sipas nenit 45, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, si dhe në rastet e tjera sipas Kodit të Procedurave Administrative.

9. Ndërtimet pa leje, që janë përfunduar në strukturë përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, ndonëse nuk evidentohen në ortofoton, sipas pikës 1, të nenit 17, të tij, trajtohen nga ASHK-ja, sipas rregullave të seksionit I të kreut III, nëse janë:

a) objekte, shtesa pa leje në ndërtim të regjistruar, objekte me shkelje të lejes së ndërtimit, me funksion banimi ose në funksion të aktivitetit bujqësor apo blegtoral, ndërtuar në fshat;

b) objekte me shkelje të lejes së ndërtimit apo shtesa në ndërtime të regjistruara, nëse për to nuk është vendosur më parë prishja apo konfiskimi, sipas ligjit nr. 107/2014, “Për planifikimin

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, ose këto dënime janë parashkuar sipas nenit 46, të ligjit nr. 10 279, datë 20.5.2010, “Për kundërvajtjet administrative”.

Rregullat për zbatimin e kësaj pike dhe evidentimin e ndërtimeve pa leje përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 70

Rregullat kalimtare për objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim

1. Aplikimet e administruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji për objektet pa titull pronësie dhe trojet e tyre funksionale, si dhe për oborret në përdorim, për të cilat nuk është përfunduar procedimi administrativ, shqyrtohen sipas kriterëve dhe procedurave të parashikuara në këtë ligj.

2. Për të gjitha subjektet, që përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji kanë përfutur kalimin e pronësisë mbi objektet pa titull pronësie, trojet e tyre funksionale dhe oborret në përdorim, por nuk kanë shlyer pagesën e truallit, kjo pagesë falet për sipërfaqet deri në 300 m². Përgjithësisht bëjnë rastet kur trualli funksional ose oborri në përdorim është në pronësi të të tretëve. Në këto raste, kur pagesa nuk është shlyer, detyrimi financiar rilogarit në bazë të parashikimeve të pikës 4, të nenit 34, të këtij ligji.

3. Kërkesat e subjekteve për kalim pronësie të oborreve në përdorim, të cilat janë rrëzuar me vendim nga organi kompetent përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, rishqyrtohen sipas kriterëve të këtij ligji, përveç rasteve kur çështja është objekt shqyrtimi gjyqësor. Rishqyrtohen edhe kërkesat për të cilat organi kompetent ka vendosur mbylljen e procedimit administrativ, për shkak mosplotësimi të dokumentacionit nga subjektet.

4. Brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, Agjencia e Trajtimit të Pronës i dorëzon ASHK-së të gjitha dosjet e oborreve në përdorim të administruara pranë saj, duke përfshirë ato në proces dhe të përfunduara. Agjencia e Trajtimit të Pronës mban kopje të njësuar me origjinalin për dosjet e përfunduara me vendim përfundimtar.

Neni 71

Rregullat kalimtare për rregullimin e pronësisë në zonat e stimuluar

1. Kur, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, është administruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme plani i rievimit të zonës së stimuluar dhe mbi njësitë ndërtimore kanë vijuar të kryhen veprime tjetërsimi, këto veprime konsiderohen të vlefshme dhe kalimi i pronësisë së truallit kryhet në favor të titullarit aktual të ndërtesës.

2. Detyrimet e prapambetura, që burojnë nga marrëveshjet e qirave dhe të zhvillimit, mbarten nga personat e stimuluar dhe nuk pengojnë procedurat e kalimit të pronësisë dhe legalizimit, sipas kreut V të këtij ligji. Autoriteti përgjegjës për vjeljen e tyre është Agjencia Kombëtare e Turizmit.

Neni 72

Rregullat kalimtare për kalimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në përdorim

Brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike detyrohet t'i dorëzojë ASHK-së të gjitha dosjet e praktikave administrative që trajtohen sipas kreut VIII, të këtij ligji, duke përfshirë ato në proces dhe ato të përfunduara. Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike mban kopje të njësuar me origjinalin për dosjet e përfunduara.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Neni 73

Detyrimi për taksën e përdorimit të truallit shtetëror

Subjektet që do të përfitojnë kalimin e pronësisë së trojeve nga ASHK-ja, sipas kreut VIII, të këtij ligji, vijnë të mbartin detyrimin e pagesës së taksës së përdorimit, të parashikuar nga ligji nr. 10 270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, të ndryshuar, të aplikueshme deri në momentin e kalimit të pronësisë. Ky detyrim mbledhet nga organet tatimore.

Neni 74

Trajtimi i kërkesave të bashkësive fetare

Kërkesat për legalizimin e objekteve të kultit të ndërtuara pa leje, privatizimin apo regjistrimin e të drejtave të pronësisë të bashkësive fetare trajtohen me përparësi, në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe akteve të tjera ligjore në fuqi.

Neni 75

Baza e të dhënave për proceset kalimtare

1. ASHK-ja ngre dhe administron bazën e të dhënave për proceset kalimtare të pronësisë.
2. Rregullat e hollësishme të krijimit, përdorimit, administrimit, ruajtjes dhe ndërveprimit me bazat e tjera të të dhënave shtetërore përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 76

Kontrolli administrativ

Parregullsitë e formës, të procedurës dhe përmbajtjes, të kryera gjatë veprimtarisë së institucioneve kompetente për proceset kalimtare, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, shqyrtohen në rrugë administrative në përputhje me përcaktimet e këtij ligji.

Neni 77

Përfshirja nga kamatëvonesat

Subjektet private përfituese të titujve të pronësisë që miraton ASHK-ja, sipas procedurave të këtij ligji, përfshihen nga kamatëvonesat, sipas nenit 25 të ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”.

Neni 78

Nxjerrja e akteve nënligjore

1. Përveç sa është përmendur shprehimisht në ligj, Këshilli i Ministrave, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, nxjerr aktet nënligjore në bazë dhe për zbatim të këtij ligji.
2. Deri në nxjerrjen e akteve nënligjore, sipas këtij ligji, aktet nënligjore ekzistuese vazhdojnë të mbeten në fuqi, për aq sa nuk bien ndesh me parashikimet e këtij ligji.

Neni 79

Shfuqizime dhe ndryshime

1. Aktet ligjore të listuara në shtojcën bashkëlidhur këtij ligji, si dhe çdo akt tjetër ligjor, që bie në kundërshtim me dispozitat e këtij ligji, shfuqizohen.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

2. Në ligjin nr. 8744, datë 22.2.2001, “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar, fjalia e fundit e shkronjës “c”, të nenit 8, shfuqizohet.

3. Ligji nr. 10 270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, i ndryshuar, shfuqizohet me hyrjen në fuqi të këtij ligji, me përjashtim të rregullave që lidhen me:

a) taksimin e trojeve shtetërore të marra në përdorim;

b) privatizimin e truallit në përdorim, për personat juridikë, shoqëri tregtare.

Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike dhe organet tatimore mbeten autoritetet përgjegjëse për procedurat e sipërpërmendura.

Neni 80

Modelet e akteve administrative

Deri në miratimin e modeleve të akteve të reja administrative, ASHK-ja dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore vijojnë të përdorin modelet e akteve të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 81

Raportimi

Agjencia Shtetërore e Kadastrës raporton çdo vit pranë Komisionit Parlamentar për Çështjet Ligjore, Administratën Publike dhe të Drejtat e Njeriut, për zbatimin e këtij ligji, deri në përfundim të afatit të parashikuar në nenin 82 të këtij ligji.

Neni 82

Afati për përfundimin e proceseve kalimtare

Proceset kalimtare, sipas këtij ligji, përfundojnë më 31 dhjetor 2028.

Neni 83

Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

Miraturar në datën 5.3.2020

KRYETAR
Gramoz Ruçi

Përmbledhje legjislativoni për kadastrën

SHTOJCA LISTA E AKTEVE QË SHFUQIZOHEN

1. Ligji nr. 7501, datë 19.7.1991, “Për tokën”, i ndryshuar.
2. Ligji nr. 8053, datë 21.12.1995, “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”, i ndryshuar.
3. Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar.
4. Ligji nr. 9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, i ndryshuar.
5. Ligji nr. 10 186, datë 5.11.2009, “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, i ndryshuar.
6. Ligji nr. 171/2014, “Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, i ndryshuar.

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)⁷

*(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)*

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 legjislativonin 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.

⁷ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 69*. Tiranë, 2012. f. 3291

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

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 sofistikuara 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 forme 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

- Ndihmë dhe trajnim i vazhdueshëm i përdoruesit;
- Ndihmë 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

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

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 vijnë 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 instaluar 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 tarifat për çdo shërbim;
- Pagesa totale për shërbimin;
- Taksa e kalimit të pronësisë, në rastin kur shërbimi i kërkuar është kalim pronësie;

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

- 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.

VENDIM

Nr. 244, datë 24.4.2019

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË FUNKSIONIMIT TË KËSHILLIT DREJTUES TË AGJENCISË SHETETËRORE TË KADASTRËS DHE PËR MASËN E SHPËRBLIMIT PËR VEPRIMTARINË E ANËTARËVE⁸

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, dhe të pikës 2, të nenit 8, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITË E PËRGJITHSHME

1. Objekt i këtij projektvendimi është përcaktimi i rregullave të funksionimit të këshillit drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, përcaktimi i rasteve të mbarimit të mandatit dhe të shkarkimit të anëtarëve, si dhe të masës së shpërblimit financiar të anëtarëve dhe të sekretariatit teknik.

II. ANËTARËT DHE KRYETARI

2. Anëtarët e këshillit drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, në vijim (ASHK), gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tyre, udhëhiqen nga parimet e përcaktuara në Kodin e Procedurave Administrative dhe në nenin 5, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

3. Mandati i anëtarit të këshillit drejtues të ASHK-së mbaron:

- a) kur jep dorëheqjen;
- b) kur përfundon mandati 4-vjeçar i qëndrimit në detyrë;
- c) kur mbush moshën e pensionit;
- ç) në rast vdekjeje të tij.

4. Rastet e shkarkimit të anëtarëve të këshillit drejtues janë, si më poshtë vijon:

- a) kur ndërpret marrëdhëniet e punës me institucionin që përfaqëson;
- b) kur zëvendësohet, sipas diskrecionit të institucionit propozues dhe të Këshillit të Ministrave;

- c) kur dënohet me vendim penal të formës së prerë;
- ç) kur bëhet i paaftë mendërisht ose fizikisht për të ushtruar detyrën;
- d) kur nuk merr pjesë në mbledhjet e këshillit drejtues, më shumë se 3 herë radhazi.
- dh) kur me veprimet e tij dëmton veprimtarinë e këshillit drejtues.

5. Në rast vakance në pozicionin e anëtarit të këshillit drejtues, ASHK-ja, brenda 5 (pesë) ditëve nga konstatimi i vakancës, njofton institucionin përkatës për propozimin e anëtarit të ri.

⁸ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 58*. Tiranë, 2019. f. 4564

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

Institucioni propozues duhet t'i përcjellë Këshillit të Ministrave anëtarin e ri, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga njoftimi i ASHK-së.

6. Zgjedhja e kryetarit të këshillit drejtues bëhet sipas përcaktimeve të pikës 1, të nenit 8, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën". Kohëzgjatja në detyrë e kryetarit është 2 vjet, me të drejtë rizgjedhjeje.

III. MBLEDHJET DHE VENDIMARRJA

7. Këshilli drejtues mbledhet, si rregull, çdo muaj, si dhe sa herë që kërkohet nga drejtori i Përgjithshëm i ASHK-së, sipas nevojave të Agjencisë.

8. Mbledhja e këshillit drejtues është e vlefshme nëse në të janë të pranishëm, të paktën, katër anëtarë.

9. Mbledhja e këshillit drejtues të ASHK-së drejtohet nga kryetari dhe, në rast mungese të tij, nga anëtari më i vjetër në moshë.

10. Vendimet merren me shumicë të thjeshtë të anëtarëve të pranishëm. Në rastet kur nga votimi nuk arrihet shumica, vendimmarrja përcaktohet nga vota e kryetarit.

11. Këshilli drejtues, gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tij, asistohet nga sekretariati teknik, i përbërë nga 3 (tre) punonjës të ASHK-së, të caktuar nga drejtori i përgjithshëm.

IV. MASA E SHPËRBLIMIT

12. Kryetari i këshillit drejtues merr shpërblim mujor në masën 30 000 (tridhjetë mijë) lekë.

13. Anëtarët e këshillit drejtues marrin shpërblim mujor në masën 25 000 (njëzet e pesë mijë) lekë.

14. Anëtarët e sekretariatit teknik të këshillit drejtues marrin shpërblim mujor në masën 5 000 (pesë mijë) lekë.

15. Shpenzimet për shpërblimin e kryetarit, të anëtarëve dhe të sekretariatit teknik të këshillit drejtues, të cilat vërtetohen kundrejt dokumentit të pjesëmarrjes në mbledhje, përballohen nga buxheti i ASHK-së.

V. DISPOZITË E FUNDIT

16. Për çështjet që nuk janë të rregulluara posaçërisht në këtë vendim, funksionimi i këshillit drejtues i nënshtrohet rregullave të parashikuara në legjislacionin për organet kolegjiale të administratës shtetërore.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

VENDIM
Nr. 329, datë 22.5.2019

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË BASHKËRENDIMIT TË PUNËS SË BASHKIVE ME AGJENCINË SHTETËRORE TË KADASTRËS, PËR REGJISTRIMIN E TROJEVE TË DHËNA PËR NDËRTIM NGA NJËSITË E QEVERISJES VENDORE DHE PËR RREGULLIMIN E MARRËDHËNIEVE JURIDIKE TË PRONËSISË MBI KËTO TROJE, PËR EFEKT REGJISTRIMI⁹

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të pikës 4, të nenit 53, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, të neneve 192 e 193, të ligjit nr. 7850, datë 29.7.1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar, si dhe të ligjit nr. 8744, datë 22.2.2001, “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky vendim ka për qëllim:

a) vendosjen nën një regjim të rregullt juridik të procedurës së ndjekur nga ana e njësive të qeverisjes vendore për kalimin e pronësisë së trojeve të dhëna për ndërtim, për efekt regjistrimi në regjistrin e pasurive të paluajtshme;

b) heqjen e kufizimeve nga regjistri i pasurive të paluajtshme, kur aktet e kalimit të pronësisë janë regjistruar më parë;

c) regjistrimin e akteve të kalimit të pronësisë, në rastet kur ato nuk janë regjistruar më parë;

ç) përfundimin e procedurave të kalimit të pronësisë mbi këto troje nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, në rastet kur nuk janë përmbyllur dhe regjistrimin e akteve të kalimit të pronësisë në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

2. Objekt i këtij vendimi janë tokat e dhëna për qëllime ndërtimi nga bashkitë, ish-komunat dhe ish-këshillat e rretheve (në vijim të quajtura “organe vendore”), pas datës 10.8.1991 deri në hyrjen në fuqi të ligjit nr. 24/2012, “Për disa ndryshime në ligjin nr. 10270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij””.

3. Kanë të drejtë të përfitojnë nga dispozitat e këtij vendimi subjektet që, sipas rastit,:

a) janë pajisur nga organet vendore me dokumentacion pronësie mbi tokën, pavarësisht mangësive në procedurë. Këto subjekte përfitojnë regjistrimin e dokumentit të pronësisë ose heqjen e kufizimit nga regjistri, pas plotësimit të mangësive, sipas rregullave të këtij vendimi; ose

b) nuk janë pajisur nga organet vendore me dokumentacion pronësie mbi tokën, por për ta është miratuar të paktën vendimi i këshillit të organit vendor për dhënien e truallit për ndërtim, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi. Në favor të këtyre subjekteve përfundohen procedurat e kalimit të pronësisë dhe kryhet regjistrimi i dokumentacionit të pronësisë dhe/ose heqja e kufizimit nga regjistri, sipas rregullave të këtij vendimi.

4. Bashkia, në territorin e së cilës gjendet pasuria e paluajtshme, është organi që ngarkohet për plotësimin e mangësive të dokumentacionit ose, sipas rastit, për përfundimin e kalimit të pronësisë.

5. Procedurat sipas këtij vendimi nisin me kërkesë të subjektit të interesuar. Kërkesa paraqitet, sipas rastit,:

a) pranë drejtorisë vendore të ASHK-së, kur kërkohet regjistrim i dokumentacionit të

⁹ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 75*. Tiranë, 2019. f. 5667

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

pronësisë, heqje e kufizimit nga regjistri ose çdo shërbim tjetër që lidhet me pasurinë e paluajtshme, nëse ajo është regjistruar më parë. Kur drejtoria vendore e ASHK-së konstaton se është i nevojshëm plotësimi i mangësive ose përfundimi i kalimit të pronësisë, ajo njofton bashkinë kompetente për kryerjen e veprimeve përkatëse, sipas procedurave të parashikuara në këtë vendim;

b) pranë bashkisë kompetente, në rastet e parashikuara në pikën 11, të këtij vendimi.

Në rast se bashkia nuk kryen veprimet e nevojshme brenda 3 (tre) muajve, subjekti i interesuar mund të ngrejë padi pranë gjykatës kompetente kundër mosveprimit administrativ.

II. KRITERET E REGJISTRIMIT DHE DISPONIMIT TË LIRË TË PASURISË

6. Kur toka e dhënë për ndërtim nga organet vendore i përket ende përfituesit fillestar të saj, ai mund të kërkojë regjistrimin (nëse nuk është regjistruar më parë) dhe ta disponojë lirisht atë, nëse plotësohen këto kushte:

a) Është miratuar vendimi i këshillit të organit vendor për dhënien e tokës për ndërtim, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

b) Ekziston kontrata apo akti për kalimin e pronësisë mbi tokën, nga organet vendore të përfituesit, i cili duhet të ketë formën:

i. e një akti noterial kur veprimi është kryer pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të vitit 1994; ose

ii. e një kontrate jonoteriale, ose shkresë të thjeshtë, kur veprimi është kryer para hyrjes në fuqi të Kodit Civil të vitit 1994. Përfundimisht, kalimet e pronësisë që i përkasin kësaj periudhe konsiderohen të vlefshme edhe në mungesë të kontratës apo të shkresës së thjeshtë, me kusht që të administrohet dokumenti që vërteton pagesën e vlerës së trullit.

c) Është shlyer çmimi i shitjes së tokës (sipas vërtetimit të pagesës), e përcaktuar në aktin e kalimit të pronësisë, sipas vlerës në kohën e miratimit të vendimit të këshillit të organit vendor për dhënien e tokës për ndërtim;

ç) Si rregull, të ekzistojë dokumentacioni për ndërtimin e objektit, sipas legjislacionit të kohës për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, përveç procesverbalit të piketimit, i cili nuk është i nevojshëm. Nëse ky dokumentacion nuk ekziston apo është i pamjaftueshëm për regjistrimin e objektit, drejtoria vendore e ASHK-së zbaton rregullat e kreut V, të këtij vendimi, pa penguar procedurat për trullin, sipas dispozitave të tjera të këtij vendimi.

Kur mbi pasurinë nuk gjendet asnjë ndërtim, kryhen procedurat e regjistrimit, të heqjes së kufizimit ose/dhe të përfundimit të kalimit të pronësisë, sipas këtij vendimi, vetëm për tokën. Ky rregull nuk zbatohet në rastet kur për tokën e pazhvilluar me ndërtim ka tituj pronësie të të tretëve (të mbivendosur) të regjistruar më parë.

Kur ka mangësi të dokumenteve të parashikuara më sipër, por për subjektin është miratuar të paktën vendimi i këshillit të organit vendor, për dhënien e tokës për ndërtim, regjistrimi i pronësisë ose heqja e kufizimit mbi tokën nga regjistri, kryhet pasi bashkia të ketë plotësuar mangësitë e dokumentacionit, apo të ketë përfunduar procedurat e kalimit në pronësi, sipas këtij vendimi.

7. Kur përfituesi fillestar i tokës ua ka kaluar të drejtat të tretëve dhe ky veprim juridik është regjistruar përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në regjistrin e pasurive të paluajtshme, të tretët nuk pengohen në disponimin e lirë të pronës, pavarësisht mangësive të formës, procedurës, apo përmbajtjes, që ka në origjinë dokumentacioni i fitimit të pronësisë nga organet vendore. Në të gjitha këto raste (me përjashtim të kalimit me trashëgimi), drejtoria vendore e ASHK-së detyrohet të heqë kufizimin nga regjistri i pasurive të paluajtshme, me paraqitjen e kërkesës nga subjekti i interesuar. Ky rregull nuk zbatohet kur është e pranishme situata e mbivendosjes së titujve, që nuk mund të zgjidhet administrativisht, sipas pikës 15, të këtij vendimi.

III. PROCEDURA PËR PASURITË E REGJISTRUARA

8. Kur toka është e regjistruar dhe subjekti i interesuar paraqet kërkesë për shërbim, drejtoria vendore e ASHK-së verifikon dokumentacionin arkivor të regjistrimit dhe, në varësi të rastit, vepron, si më poshtë vijon:

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

a) kur rezulton se përmbushen kushtet sipas pikave 6 ose 7, të këtij vendimi, heq kufizimin (nëse ka të tillë) nga regjistri i pasurive të paluajtshme dhe realizon shërbimin e kërkuar; ose

b) kur toka i përket ende përfituesit fillestar të saj dhe konstatohen mangësi, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga administrimi i kërkesës, i kërkon bashkisë të vendosë në dispozicion kopje të dokumentacionit që mungon, sipas pikës 6, të këtij vendimi, (sipas rastit: konfirmimin për vendimmarrjen e këshillit të organit vendor, aktin e kalimit të pronësisë, konfirmimin për pagesën e çmimit të tokës apo dokumentacionin për ndërtimin).

9. Në rastin e shkronjës “b”, të pikës 8, nëse bashkia konstaton se për pasurinë dokumentacioni është i plotë, i dërgon drejtorisë vendore të ASHK-së, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga administrimi i kërkesës, kopje të dokumentacionit të kërkuar. Drejtoria vendore e ASHK-së heq kufizimin (nëse ka të tillë) nga regjistri i pasurive të paluajtshme dhe realizon shërbimin e kërkuar nga subjekti i interesuar, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga administrimi i përgjigjes nga bashkia.

9.1. Nëse bashkia konstaton se për pasurinë dokumentacioni nuk është i plotë, por ekziston të paktën vendimi i këshillit të organit vendor për dhënien e tokës për ndërtim, ajo procedon, sipas rastit:

a) duke i kërkuar subjektit përfitues të shlyejë pjesën e mbetur të çmimit të shitjes, të përcaktuar në aktin e kalimit të pronësisë; dhe/ose

b) duke thirrur subjektin përfitues për lidhjen e kontratës noteriale për kalimin e pronësisë mbi tokën, nëse ajo nuk është lidhur më parë, pasi të jetë shlyer vlera e plotë e çmimit të shitjes. Çmimi i shitjes do të jetë sipas vlerës së referencës në momentin e miratimit të vendimit të këshillit të organit vendor për dhënien e tokës për ndërtim.

Brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga plotësimi i dokumentacionit të mësipërm, bashkia njofton drejtorinë vendore të ASHK-së, duke i përcjellë kopjen përkatëse. Drejtoria vendore e ASHK-së heq kufizimin (nëse ka të tillë) nga regjistri i pasurive të paluajtshme dhe realizon shërbimin e kërkuar nga subjekti i interesuar, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga administrimi i përgjigjes nga bashkia.

9.2. Nëse pas 3 (tre) muajve nga paraqitja e kërkesës, sipas shkronjës “b”, të pikës 8, bashkia nuk i ka kthyer përgjigje as ASHK-së, as nuk ka njoftuar subjektin për plotësimin e dokumentacionit, ky i fundit mund të ngrejë padi kundër mosveprimit të bashkisë, pranë gjykatës administrative kompetente.

IV. PROCEDURA PËR PASURITË E PAREGJISTRUARA

10. Kur pasuria nuk është e regjistruar, subjekti përfitues, nëse disponon dokumentacionin e plotë të parashikuar në pikën 6, të këtij vendimi, mund t'i kërkojë drejtorisë vendore të ASHK-së regjistrimin e pronësisë.

10.1 Drejtoria vendore e ASHK-së, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga paraqitja e kërkesës së bashku me dokumentacionin shoqërues, i kërkon bashkisë përkatëse konfirmimin e vërtetësisë/saktësisë së këtij dokumentacioni. Nëse bashkia nuk kthen përgjigje brenda 30 (tridhjetë) ditëve, kërkesa konsiderohet e miratuar në heshtje dhe drejtoria vendore e ASHK-së vijon me regjistrimin e pronësisë.

10.2 Nëse bashkia është në pamundësi për të verifikuar vërtetësinë, për shkak të mangësive në dokumentacionin e saj arkivor, merret i mirëqenë dokumentacioni i dorëzuar nga subjekti dhe drejtoria vendore e ASHK-së vijon me regjistrimin e pronësisë.

11. Subjekti që nuk zotëron dokumentacionin e plotë të përcaktuar në pikën 6, të këtij vendimi, por që ka të paktën vendimin e këshillit të organit vendor për dhënien e tokës për ndërtim, ka të drejtë t'i paraqesë kërkesë bashkisë përkatëse për kryerjen e procedurës së kalimit të pronësisë. Bashkia procedon me plotësimin e dokumentacionit dhe dërgimin e tij për regjistrim njësoj si në pikën 9.1, të këtij vendimi. Drejtoria vendore e ASHK-së, pas administrimit të dokumentacionit nga bashkia, kryen regjistrimin brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga paraqitja e

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

kërkesës për shërbim nga subjekti i interesuar. Kjo dispozitë nuk zbatohet në rastet kur për pasurinë rezulton të ketë tituj pronësie të të tretëve të mbivendosur apo kur ajo është e zënë me ndërtime pa leje të të tretëve.

11.1 Nëse bashkia nuk kryen procedurat për kalimin e pronësisë brenda 3 (tre) muajve nga paraqitja e kërkesës së subjektit, ai mund të ngrejë padi kundër mosveprimit të bashkisë, pranë gjykatës administrative kompetente.

V. RASTET E ZBATIMIT TË PROCEDURAVE TË LEGALIZIMIT

12. Nëse mbi pasurinë gjendet ndërtim, por për të mungon dokumentacioni sipas legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit ose është i pamjaftueshëm për regjistrimin e tij, zbatohen procedurat e legalizimit sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

13. Kur dokumentacioni sipas legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit është i pamjaftueshëm për regjistrimin e objektit dhe në të nuk ka shtesa tej projektit apo ndryshime të funksionit të hapësirave, ndërtimi trajtohet i tëri si “objekt pa leje”.

14. Në kuptim të këtij kreu, procedurat e legalizimit zbatohen vetëm për efekt të regjistrimit të ndërtimit dhe subjektet nuk paguajnë detyrim financiar për parcelën ndërtimore sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar. Në çdo rast, si titull pronësie mbi truallin njihet ai i fituar nga organet vendore, sipas parashikimeve të krerëve të tjerë të këtij vendimi.

VI. DISPOZITA TË FUNDIT

15. Në rastet kur trualli i dhënë nga organet vendore rezulton të jetë i mbivendosur me tituj të tjerë, të regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, drejtoria vendore e ASHK-së zbaton dispozitat për korrigjimin e gabimeve në regjistër ose përmirësimin e regjistrit sipas ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, nëse janë të nevojshme. Kur mbivendosja nuk mund të zgjidhet sipas procedurave dhe dispozitave të sipërpërmendura, drejtoria vendore e ASHK-së udhëzon subjektet për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore.

16. Nëse gjatë zbatimit të procedurave sipas këtij vendimi, drejtoria vendore e ASHK-së konstaton se në dokumentacionin e pronësisë së truallit nuk janë të identifikueshëm kufijtë e tij, i kërkon bashkisë të përcjellë planvendosjen e pasurisë, për plotësimin e dokumentacionit të regjistrimit.

17. Në të gjitha rastet kur pronësia mbi truallin e ndërtesës të ngritur sipas legjislacionit të kohës “Për urbanistikën”, nuk mund të regjistrohet apo të përfitohet sipas dispozitave të këtij vendimi, zbatohen dispozitat e ligjit nr. 10270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”.

18. Të ardhurat që do të realizohen sipas pikave 9.1. dhe 11, të këtij vendimi, ndahen sipas mënyrës së mëposhtme:

- a) 50% e vlerës i mbetet njësisë së qeverisjes vendore;
- b) 50% e vlerës i kalon fondit të kompensimit financiar, të parashikuar në ligjin nr. 133/2015.

19. Ngarkohen bashkitë dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR

Edi Rama

VENDIM
Nr. 1045, datë 15.1.2020

**PËR MËNYRËN E NDËRLIDHJES, NIVELIN E AKSESIT DHE TË
BASHKËVEPRIMIT TË SISTEMIT ELEKTRONIK TË DHOMËS KOMBËTARE
TË NOTERISË ME BAZAT E TJERA TË TË DHËNAVE¹⁰**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3, të nenit 96, të ligjit nr. 110/2018 “Për noterinë”, me propozimin e ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Sistemi elektronik i Dhomës Kombëtare të Noterisë (në vijim, sistemi elektronik i Dhomës) ndërlidhet me Regjistrin Kombëtar të Zyrës së Gjendjes Civile, me Regjistrin Publik të Pasurive të Paluajtshme, me Regjistrin e Barrëve Siguruese, me Regjistrin e Drejtorisë së Përgjithshme të Shërbimeve të Transportit Rrugor, si dhe me sistemet informatike të agjencive shtetërore/publike ose private e të sistemit bankar, me qëllim tërheqjen e informacionit të nevojshëm për hartimin e aktit dhe veprimit noterial.

2. Sistemi elektronik i Dhomës merr nga Regjistri Kombëtar i Zyrës së Gjendjes Civile të dhënat e mëposhtme:

- a) emri;
- b) mbiemri;
- c) numri personal;
- ç) datëlindja;
- d) vendlindja;
- dh) gjinia;
- e) shtetësia;
- ë) raportet e atësisë dhe amësisë;
- f) gjendja civile;
- g) kombësia;
- gj) vdekja;
- h) shpallja i/e zhdukur;
- i) vendbanimi;
- j) vendqëndrimi;
- k) dokumentet e nevojshme që vërtetojnë dhe dokumentojnë përbërësit e gjendjes civile, si më sipër.

3. Sistemi elektronik i Dhomës merr nga Regjistri Publik i Pasurive të Paluajtshme të dhënat e mëposhtme:

- a) kartelën e pasurisë, e cila përmban:
 - i. pozicionin gjeografik të pasurisë;
 - ii. sipërfaqen e pasurisë;
 - iii. llojin e pasurisë së paluajtshme (ndërtesë, truall, arë, kullotë etj.);
 - iv. identifikimin e pronarit të pasurisë;
 - v. numrin e pasurisë;
 - vi. vlerën e pasurisë;
 - vii. aktin nga i cili ka lindur titulli i pronësisë mbi pasurinë;
 - viii. të drejtat e të tretëve mbi pasurinë;

¹⁰ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 17*. Tiranë, 2020. f. 2266

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

ix. çdo akt tjetër që ndryshon regjimin juridik të pronës apo krijon të drejta apo detyrime mbi pasurinë;

x. të dhëna të tjera që përmbahen në kartelën e pasurisë, që përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

b) hartën kadastrale, e cila përmban:

i. kufijtë dhe pozicionin gjeografik të çdo pasurie;

ii. numrin unik identifikues të çdo pasurie brenda numrit të zonës kadastrale;

iii. të dhënat e tjera teknike, të përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

c) planin e rëlvimit;

ç) vërtetimin nga regjistrat e veçantë (hipotekorë ose të lejes së ndërtimit dhe të karabinasë).

4. Ndërveprimi i sistemit elektronik të Dhomës me Regjistrin Publik të Pasurive të Paluajtshme lidhur me kërkesat për marrjen e shërbimeve kadastrale bëhet në përputhje me ligjin nr. 111/2018, “Për kadastrën”, ligjin nr. 110/2018, “Për noterinë”, dhe aktet nënligjore në zbatim të tyre.

5. Sistemi elektronik i Dhomës merr nga Regjistri i Barrëve Siguruese të dhënat aktive të ruajtura në regjistrë, të parashikuara në rregulloren për barrët siguruese dhe të nevojshme për transaksionin, që i korrespondojnë:

a) emrit të barrëdhënësit;

b) numrit të serisë së mallrave me numër serie;

c) numrit të regjistrimit.

6. Rezultati i kërkimit në Regjistrin e Barrëve Siguruese duhet të përmbajë të gjitha faktet e marra nga regjistri, përfshirë datën, ndryshimin, shuarjen ose nënrenditjen dhe radhën e regjistrimit.

7. Sistemi elektronik i Dhomës merr nga Regjistri i Drejtorisë së Përgjithshme të Shërbimeve të Transportit Rrugor të dhënat e lejes së qarkullimit, që lidhen me të dhënat teknike të mjetit, duke përfshirë:

a) numrin e regjistrimit (targa);

b) numrin e identifikimit të mjetit (numri i shasisë);

c) llojin/tipin;

ç) markën;

d) emërtimin tregtar;

dh) ngjyrën;

e) numrin e serisë së lejes së qarkullimit dhe të certifikatës së pronësisë;

ë) dokumentacionin vërtetues të gjendjes së mjetit.

8. Ndërlidhja e sistemit elektronik të Dhomës me sistemet informatike të sistemit bankar, si dhe të agjencive të tjera shtetërore/publike ose private kryhet me marrëveshje ndërmjet Dhomës dhe institucionit administrues/subjekteve përgjegjëse të sistemit informatik përkatës.

9. Ndërlidhja dhe bashkëveprimi i sistemit elektronik të Dhomës me regjistrat elektronikë publikë, sipas pikave 2, 3, 5 dhe 7, të këtij vendimi, bëhet nëpërmjet Platformës Qeveritare të Ndërveprimit, sipas specifikimeve teknike të ndërveprimit të bazave të të dhënave shtetërore, e cila koordinohet, zhvillohet e administrohet nga Autoriteti Rregullator Koordinues i Bazave të të Dhënave Shtetërore, në përputhje me legjislacionin në fuqi për bazat e të dhënave shtetërore, duke dhënë akses në të dhëna sipas parashikimeve në ligjin për noterinë dhe në këtë vendim.

10. Noterët kanë të drejtë leximi në të dhënat që përmbajnë regjistrat publikë, të cilët janë të nevojshëm për ushtrimin e veprimtarisë noteriale.

11. Ministria e Drejtësisë ka akses të plotë në informacionin që prodhohet, regjistrohet dhe administrohet në sistemin elektronik të Dhomës, në rolet:

a) lexues;

Përmbledhje legjislativoni për kadastrën

- b) auditues;
- c) monitorues;
- ç) prodhues i statistikave përkatëse.

12. Aksesit, sipas pikës 11, të këtij vendimi, siguron që Ministria e Drejtësisë të kontrollojë, të verifikojë e të përpunojë të dhëna të sakta, në kohë reale, për të gjitha aktet dhe veprimet noteriale.

13. Sistemi elektronik i Dhomës dërgon për regjistrim, në kohë reale, në sistemin elektronik të regjistrimit noterial shqiptar:

- a) të dhënat për aktet noteriale;
- b) të dhënat për veprimet noteriale;
- c) dokumentet e nënshkruara elektronikisht nga noteri;
- ç) të dhënat e testamenteve;
- d) të dhënat e dëshmitë të trashëgimisë ligjore apo testamentare;
- dh) dokumentet e skanuara të akteve dhe veprimeve noteriale;
- e) të dhënat për palët, individë dhe subjekte;
- ë) informacione të tjera plotësuese për procese të punës së noterëve;
- f) çdo të dhënë tjetër që duhet të përmbahet në sistemin elektronik të regjistrimit noterial shqiptar, sipas përcaktimeve në vendimin e Këshillit të Ministrave.

14. Dhoma Kombëtare e Noterisë dhe çdo noter duhet të garantojnë regjistrimin në sistemin elektronik të Regjistrimit Noterial Shqiptar të akteve e veprimeve noteriale që prodhohen dhe regjistrohen në sistemin elektronik të Dhomës, sipas pikës 13, të këtij vendimi.

15. Në çdo rast, qasja dhe paraqitja e kërkesave nëpërmjet sistemit elektronik të Dhomës në regjistrat elektronikë publikë bëhen në përputhje me parashikimet e legjislativonit në fuqi që rregullon organizimin dhe funksionimin e regjistrimit elektronik publik përkatës.

16. Dhoma Kombëtare e Noterisë, jo më vonë se 6 (gjashtë) muaj nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, siguron ndërveprimin e Regjistrimit Noterial Shqiptar me Sistemin Elektronik të Dhomës.

17. Efektet financiare që lidhen me krijimin e kushteve të nevojshme teknike dhe organizative për zbatimin e këtij vendimi mbulohen nga Dhoma Kombëtare e Noterisë.

18. Ngarkohen Ministria e Drejtësisë, Dhoma Kombëtare e Noterisë, Agjencia Kombëtare e Shoqërisë së Informacionit dhe noterët për ndjekjen e zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

VENDIM Nr. 118, datë 13.2.2020

PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURËS SË VLERËSIMIT TË KONTRIBUTIT TË DONACIONEVE NË FORMËN E PASURIVE TË PALUAJTSHME

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të shkronjës “p”, të pikës 1, të nenit 21, të ligjit nr. 8438, datë 28.12.1998, “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Në zbatim të shkronjës “p”, të pikës 1, të nenit 21, të ligjit nr. 8438, datë 28.12.1998, “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar, vlera e pasurive të paluajtshme të dhuruara për rastet e shpalljes së gjendjes së fatkeqësisë natyrore, sipas parashikimeve në ligjin nr. 97/2019, “Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore”, njihet si shpenzim i njohur, sipas përcaktimeve të këtij vendimi.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

2. Në zbatimin e këtij vendimi, termi “fatkeqësi natyrore” ka të njëjtin kuptim sipas përcaktimit në ligjin nr. 97/2019, “Për përballimin e pasojave të fatkeqësive natyrore”.

3. Për pasuritë e paluajtshme të dhuruara nga tatimpaguesit që janë subjekt i tatimit mbi fitimin apo i tatimit të thjeshtuar mbi fitimin, vlera e pasurive të paluajtshme, për efekt të llogaritjes së masës së nivelit të shpenzimeve të njohur, konsiderohet vlera kontabël neto, e pasqyruar në bilancin e shoqërisë përpara momentit të dhurimit, minus shumën e amortizuar deri në periudhën e dhurimit.

4. Për pasuritë e paluajtshme të dhuruara nga tatimpaguesit që janë subjekt i tatimit mbi fitimin apo i tatimit të thjeshtuar mbi fitimin, të rivlerësuar më parë, vlera e pasurive të paluajtshme, për efekt të llogaritjes së masës së nivelit të shpenzimeve të njohur, konsiderohet vlera e rivlerësuar, për të cilën është paguar tatimi, sipas akteve ligjore në fuqi në momentin e rivlerësimit të pasurisë së paluajtshme.

5. Për pasuritë e paluajtshme të dhuruara, tatimpaguesit duhet të disponojnë dokumentacionin e fitimit të pronësisë.

6. Në rastet kur pasuria e paluajtshme, e regjistruar në bilancin e shoqërisë, është e ndërtuar nga vetë shoqëria apo nga një nënkontraktor, si shoqëri ndërtuese, si vlerë e pasurisë do të konsiderohet vlera e investimit e dorëzuar në organet e pushtetit vendor për efekt të llogaritjes së taksës së ndikimit në infrastrukturë.

7. Vlera e pasurive të paluajtshme të dhuruara nga institucionet financiare bankare dhe jobankare, për efekt të përlllogaritjes së shpenzimit të njohur para tatimit, konsiderohet vlera e pasqyruar në aktivet e bilancit të këtyre institucioneve në momentin e fitimit të aktit të pronësisë, sipas legjislacionit të fushës.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

VENDIM Nr. 119, datë 13.2.2020

PËR PROCEDURAT E PAGESËS DHE TË RIVLERËSIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME QË JANË NË PROCES REGJISTRIMI, DUKE PËRFSHIRË EDHE PASURITË E LEGALIZUARA, NË PËRPUTHJE ME LIGJIN NR. 90/2019, “PËR RIVLERËSIMIN E PASURISË SË PALUAJTSHME”¹¹

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të nenit 2, të ligjit nr. 90/2019, “Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME PËR RIVLERËSIMIN E PASURISË SË PALUAJTSHME NË PROCES REGJISTRIMI PËR INDIVIDËT

1. Të gjithë individët dhe personat juridikë, të cilët kanë në proces regjistrimi pasuri të paluajtshme (tokë dhe/ose ndërtesë) pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (në vijim “ASHK”), përfshirë edhe lejet e legalizimit, sipas ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, apo do të aplikojnë për regjistrimin e tyre brenda datës 30.9.2020, kanë të drejtë që, brenda këtij afati, të bëjnë rivlerësimin e kësaj pasurie me vlerën e tregut, sipas ligjit nr. 90/2019, “Për rivlerësimin e pasurive të paluajtshme”.

¹¹ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 18*. Tiranë, 2020. f. 1337

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

2. Individit mund të zgjedhë vullnetarisht nëse rivlerësimin e pasurisë do ta bëjë ASHK-ja apo një ekspert i vlerësimit të pasurive, i licencuar nga institucionet përkatëse. Për të përfituar nga rivlerësimi, nëpërmjet pasqyrimit të tij në regjistrin e pasurive të paluajtshme, individit duhet të paguajë më parë tatimin e rivlerësimit (3 (tre) % e bazës së tatueshme) dhe tarifën e shërbimit.

3. Në rast se individit ka aplikuar apo do të aplikojë, brenda datës 30.9.2020, për të regjistruar më shumë se një pasuri të paluajtshme dhe do të bëjë rivlerësimin e secilës prej tyre, procedura e rivlerësimit është individuale për secilën prej këtyre pasurive.

4. ASHK-ja vijon me trajtimin e aplikimit për rivlerësimin e pasurisë në proces regjistrimi dhe llogaritjen e tatimit 3%, nëse dokumentacioni i paraqitur për regjistrimin e pasurisë në regjistrat e pasurive të paluajtshme është në përputhje me ligjin nr. 111/2018, "Për kadastrën".

II. LLOGARITJA E BAZËS SË TATUESHME PËR RIVLERËSIMIN E PASURISË NË PROCES REGJISTRIMI PËR INDIVIDËT

5. Në rast se individit zgjedh që rivlerësimin e pasurisë ta bëjë drejtoria vendore e ASHK-së, kjo do të bëhet me çmimet referuese të përcaktuara në aktet nënligjore në fuqi, në momentin e kryerjes së procesit të rivlerësimit të pasurisë në proces regjistrimi dhe sipas përcaktimeve të udhëzimit nr. 29, datë 30.7.2018, "Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë së paluajtshme", dhe konkretisht:

5.1 Nëse pasuria në proces regjistrimi nuk ka të përcaktuar vlerën në aktin e fitimit të pronësisë, atëherë baza e tatueshme llogaritet si diferencë ndërmjet vlerës së rivlerësimit, sipas çmimeve referuese, në përputhje me aktin nënligjor në fuqi, dhe vlerës së zbritshme. Në këtë rast, si vlerë e zbritshme për ndërtesat do të merret vlera e kostos së shfrytëzimit për metër katror, e përcaktuar nga akti nënligjor në fuqi (udhëzimi përkatës i Këshillit të Ministrave), në momentin e aplikimit për regjistrim të pasurisë së paluajtshme. Ndërkohë, si vlerë e zbritshme për tokën do të merret vlera sipas çmimeve të hartës së vlerave në fuqi, korrigjuar me indeksin e inflacionit, sipas udhëzimit nr. 29, datë 30.7.2018, "Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme".

5.2 Nëse pasuria në proces regjistrimi ka të përcaktuar vlerën në aktin e fitimit të pronësisë, atëherë baza e tatueshme llogaritet si diferencë ndërmjet vlerës së rivlerësimit, llogaritur me çmimet referuese, sipas aktit nënligjor në fuqi, dhe vlerës së pasurisë së pasqyruar në aktin përkatës të fitimit të pronësisë që evidenton pasurinë e paluajtshme.

6. Në rast se individit zgjedh që rivlerësimin e pasurisë ta bëjë një ekspert i licencuar, kur:

6.1 Pasuria në proces regjistrimi nuk ka të përcaktuar vlerën në aktin e fitimit të pronësisë, atëherë baza e tatueshme llogaritet si diferencë ndërmjet vlerës së pasqyruar në aktin e vlerësimit nga vlerësuesi (eksperti), me vlerën sipas kostos së shfrytëzimit për metër katror, e përcaktuar nga akti nënligjor në fuqi (udhëzimi përkatës i Këshillit të Ministrave) në momentin e aplikimit për regjistrim të pasurisë së paluajtshme. Ndërkohë, si vlerë e zbritshme për tokën do të merret vlera, sipas çmimeve të hartës së vlerave në fuqi, korrigjuar me indeksin e inflacionit, sipas udhëzimit nr. 29, datë 30.7.2018, "Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme".

6.2 Pasuria në proces regjistrimi ka të përcaktuar vlerë në aktin e fitimit të pronësisë, atëherë baza e tatueshme llogaritet si diferencë ndërmjet vlerës së pasqyruar në aktin e vlerësimit nga vlerësuesi (eksperti) dhe vlerës së pasurisë së pasqyruar në aktin përkatës të fitimit të pronësisë që evidenton pasurinë e paluajtshme.

7. Si moment për llogaritjen e bazës së tatueshme për pasuritë, të cilat janë në proces regjistrimi, do të konsiderohet data e aplikimit për regjistrim në ASHK.

III. PARAQITJA DHE ADMINISTRIMI I KËRKESËS PËR RIVLERËSIMIN E PASURISË NË PROCES REGJISTRIMI NGA INDIVIDËT

A. Aplikimi *online*

8. Individit ose përfaqësuesi i tij aplikon *online* për shërbimin e rivlerësimit të pasurisë në proces regjistrimi, nëpërmjet portalit qeveritar *e-Albania*. Në mënyrë që të pajiset me dokumentin zyrtar, që pasqyron regjistrimin e rivlerësimit, ai duhet të aplikojë edhe për shërbimin e pajisjes me kopje

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

të kartelës së pasurisë së paluajtshme, ose të vërtetimit (për pasuritë që nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar).

Aplikimi për shërbimet i drejtohet drejtorisë/zyrës vendore të ASHK-së që është kompetente për territorin ku po regjistrohet pasuria e paluajtshme.

9. Individit që aplikon *online* për rivlerësimin e pasurisë në proces regjistrimi duhet të plotësojë në rubrikat përkatëse të platformës *e-Albania* të dhënat identifikuese të pasurisë në proces regjistrimi që kërkohet të rivlerësohet. Nëse individit nuk plotëson rubrikat që identifikojnë pasurinë, ai duhet detyrimisht të ngarkojë në platformë kopje të skanuar të dokumentit të pronësisë që disponon për pasurinë.

10. Punonjësi i drejtorisë vendore të ASHK-së shqyrton aplikimin, duke verifikuar:

a) identifikimin e pasurisë, sipas përcaktimeve të pikës 9, të këtij kreu; dhe
b) legjitimitetin e individit aplikues. Punonjësi verifikon nëse individit që ka paraqitur kërkesën për rivlerësim (ose i përfaqësuar) është pronar apo një nga bashkëpronarët e pasurisë që kërkohet të rivlerësohet;

c) nëse dokumentacioni i paraqitur për pasurinë në proces regjistrimi është në përputhje me ligjin nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

Nëse nuk përmbushen kushtet e mësipërme, individit njoftohet nëpërmjet platformës, për të identifikuar pasurinë ose për mosvijimin e aplikimit me arsyet përkatëse.

11. Nëse aplikimi i përmbush kushtet e pikës 10, të këtij kreu, dhe dokumentacioni i regjistrimit të pasurisë është në përputhje me ligjin nr. 111/2018, vijohet me llogaritjen e tatimit të rivlerësimit, sipas rregullave të kreut II, të këtij vendimi, duke hartuar faturën për arkëtim.

12. Fatura për arkëtim plotësohet sipas modelit të shtojcës nr. 3 që i bashkëlidhet vendimit dhe është pjesë përbërëse e tij. Fatura nënshkruhet dhe vuloset elektronikisht nga drejtoria vendore e ASHK-së dhe, së bashku me tarifat e shërbimit, i dërgohet aplikuesit nëpërmjet portalit qeveritar *e-Albania*.

13. Përjashtimisht, kur individit kërkon rivlerësimin, sipas aktit të ekspertit të licencuar, dërgimi, nëpërmjet platformës, i faturës së tatimit të nënshkruar dhe të vulosur elektronikisht, së bashku me tarifën e shërbimit, kryhet vetëm pasi të jetë administruar fizikisht (me postë) akti origjinal i vlerësimit të pasurisë, nënshkruar dhe vulosur nga eksperti vlerësues i pasurisë, si dhe fotokopja e njëzuar e licencës së tij. Për këtë, individit, krahas aplikimit *online*, duhet të dërgojë me postë në zyrën/drejtorinë vendore të ASHK-së dokumentacionin fizik të mësipërm.

14. Pasi të jetë verifikuar shlyerja e pagesës së tatimit të rivlerësimit dhe të tarifave të shërbimit, aplikimi i individit konsiderohet i plotësuar dhe ASHK-së i lind detyrimi që, përveç regjistrimit të pasurisë në regjistrat e pasurive të paluajtshme, të bëjë edhe pasqyrimin e rivlerësimit në regjistrin e pasurive, sipas rregullave të parashikuara në kreun VI, të këtij vendimi.

B. Aplikimi në sportel

15. Përjashtimisht, në rastet kur është e pamundur të administrohet aplikimi nëpërmjet portalit qeveritar *e-Albania*, aplikimi kryhet pranë zyrës pritëse (sportelit) në drejtorinë/zyrën vendore kompetente ku është në proces regjistrimi i pasurisë, duke paraqitur “Kërkesën për rivlerësim”, sipas formularit, shtojca nr. 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

Në mënyrë që të pajiset me dokumentin zyrtar që pasqyron regjistrimin e rivlerësimit, individit duhet të aplikojë edhe për shërbimin e pajisjes me kopje të kartelës së pasurisë së paluajtshme ose të vërtetimit (për pasuritë që nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar).

16. Individit apo përfaqësuesi i tij me prokurë, në çdo rast, paraqitet me dokument identifikimi pranë zyrës pritëse të ASHK-së. Ai pajiset me dy kopje të paplotësuara të formularit “Kërkesë për rivlerësim” nga punonjësi përgjegjës.

16.1 Individit apo përfaqësuesi i tij me prokurë plotëson dy pikat e para të formularit. Të dhënat e plotësuara në formular dhe në dokumentacionin bashkëlidhur (kopje të dokumentit të pronësisë) verifikohen sipas përcaktimeve të pikës 10, të kreut III, të këtij vendimi.

16.2 Në rast përputhjeje të të dhënave, punonjësi përgjegjës plotëson pikën 3, të formularit, me vlerën e zbritshme.

16.3 Punonjësi llogarit tatimin që paguhet për regjistrimin e këtij rivlerësimi, sipas kreut II, të këtij vendimi, duke plotësuar pikën 4, të formularit, “Kërkesë për rivlerësim”.

16.4 Pas plotësimit të të gjitha pikave të mësipërme të formularit “Kërkesë për rivlerësim”, punonjësi përgjegjës e nënshkruan atë dhe një kopje ia jep individit ose përfaqësuesit të tij. Individit ose përfaqësuesi i tij, pajiset gjithashtu me faturën për arkëtim (shtojca nr. 3) për pagesën e tatimit, si dhe për tarifën e shërbimit.

16.5 Individit, pasi paguan në bankë tatimin dhe tarifën e shërbimit, dorëzon vërtetimin e pagesës së tyre pranë drejtorisë vendore të ASHK-së. Vërtetimi i pagesës i bashkëlidhet formularit të aplikimit.

16.6 Pas kryerjes së pagesës së tatimit dhe tarifave të shërbimit, aplikimi konsiderohet i plotësuar dhe drejtorisë vendore i lind detyrimi që, përveç regjistrimit të pasurisë në regjistrat e pasurive të paluajtshme, të bëjë edhe pasqyrimin e rivlerësimit në regjistrin e pasurive, sipas rregullave të parashikuara në kreun VI, të këtij vendimi.

IV. RIVLERËSIMI I PASURISË SË PALUAJTSHME NË PROCES REGJISTRIMI PËR PERSONAT JURIDIKË

17. Personat juridikë, të cilët kanë të regjistruara në pasqyrat financiare të vitit 2019, në zërin “aktive afatgjata materiale”, pasuri të paluajtshme me vlerë kontabël më të vogël se vlera e tregut, dhe janë në proces regjistrimi të tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme pranë ASHK-së, kanë të drejtë të bëjnë, brenda periudhës së zbatimit të këtij ligji, rivlerësimin e këtyre pasurive të paluajtshme me vlerën e tregut. Rivlerësimi me vlerën e tregut bëhet nga vlerësues të pasurisë, ekspertë të pavarur të licencuar nga institucionet përkatëse për vlerësimin e pasurisë së paluajtshme.

18. Procedura e rivlerësimit të pasurive të paluajtshme në proces regjistrimi të personave juridikë kryhet, si më poshtë vijon:

18.1 Përfaqësuesi i personit juridik paraqet pranë drejtorisë rajonale tatimore, ku personi juridik është i regjistruar, këto dokumente:

a) deklarinimin vullnetar për rivlerësimin e pasurisë, sipas shtojcës nr. 2 që i bashkëlidhet këtij vendimi;

b) prokurën për përfaqësuesin ligjor, nëse kjo procedurë kryhet nga një përfaqësues ligjor i caktuar prej tij;

c) kopjen e licencës së ekspertit të pavarur të vlerësimit të pasurisë;

ç) kopjen e faturës së shërbimit të ekspertit të vlerësimit të pasurisë;

d) aktin origjinal të vlerësimit të pasurive të paluajtshme, të nënshkruar dhe të vulosur nga vlerësuesi i pasurisë;

dh) dokumentin e lëshuar nga drejtoria vendore e ASHK-së, ku evidentohet se pasuria e paluajtshme e personit juridik që rivlerësohet është në proces regjistrimi pranë kësaj drejtorie;

e) pasqyrën financiare (bilancin kontabël) të vitit 2019, ku rezulton e regjistruar në zërin “aktive afatgjata materiale”, pasuria e paluajtshme që rivlerësohet, përfshirë anekset shpjeguese për aktivin afatgjatë material që rivlerësohet;

ë) kopjen e mandatit të pagesës për vlerësimin e pasurisë, në masën 5 (pesë) % të diferencës ndërmjet vlerës së rivlerësimit dhe vlerës kontabël për pasuritë e paluajtshme të regjistruara në pasqyrat financiare. Paga kryhet në njërin nga bankat e nivelit të dytë për llogari të thesarit të Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, sipas formatit të faturës së arkëtimit, shtojca nr. 4, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

Personi juridik mban një kartelë të pasurisë së paluajtshme, ku evidenton vlerën përkatëse të pasurisë së paluajtshme që nga momenti i njohjes fillestare të aktivit dhe tatimin përkatës, paguar sipas legjislacioni në fuqi.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

18.2 Data e rivlerësimit të pasurive të paluajtshme konsiderohet data e pagesës së kryer, siç përcaktohet në pikën 4, të nenit 3, të ligjit nr. 90/2019.

18.3 Diferenca midis vlerës që rezulton nga rivlerësimi, sipas aktit përkatës të ekspertit dhe vlerës kontabël të regjistruar në pasqyrat financiare regjistrohet përkatësisht në zërin përkatës të pasqyrave financiare, në përputhje me ligjin nr. 9228, datë 29.4.2004, “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, të ndryshuar, si dhe në përputhje me ligjin nr. 8438, datë 28.12.1998, “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar. Kjo vlerë nuk është objekt amortizimi për qëllime tatimore.

18.4 Pasqyrave financiare për rivlerësimet që kryhen brenda periudhës gjatë së cilës i shtrín efektet ligji nr. 90/2019, sipas nenit 5, të tij, u bashkëlidhen pasqyrat analitike të vlerës kontabël të pasurive të paluajtshme të rivlerësuar.

V. PAGESA E TË ARDHURAVE NGA RIVLERËSIMI I PASURISË SË PALUAJTSHME NË PROCES REGJISTRIMI NË BUXHETIN E SHTETIT

19. Paga e tatimit nga rivlerësimi i pasurive të paluajtshme në proces regjistrimi kryhet pranë bankave të nivelit të dytë, sipas formularit “Fatura për arkëtim”, sipas modelit të shtojcës nr. 3 dhe të shtojcës nr. 4, që i bashkëlidhen këtij vendimi.

20. Formulari u vëhet në dispozicion klientëve-individë nga drejtoritë/zyrat vendore të ASHK-së dhe klientëve-persona juridikë nga drejtoritë rajonale tatimore. Gjithashtu, ky formular mund të shkarkohet edhe elektronikisht në faqen zyrtare të Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve.

21. Fatura për arkëtim, e plotësuar sipas këtij vendimi, nënshkruhet nga klienti. Për personin juridik është e detyrueshme që, përveç të dhënave të nënshkruesit, të plotësohen gjithashtu emri i personit juridik (shoqërisë) dhe NIPT-i/NUIS-i. Pas verifikimit për plotësimin e të dhënave të plota, banka, në zbatim të marrëveshjes dypalëshe me Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë, pranon të kryejë arkëtimin, duke evidentuar llojin e të ardhurës, si dhe kodin e institucionit, sikurse është përcaktuar në “Faturën për arkëtim”, në bazë të kodit të të cilit do të kryhet kontabilizimi në sistemin informatik financiar të qeverisë (në vijim “SIFQ”).

22. Arkëtimi i këtyre të ardhurave do të kryhet në llogarinë bankare të të ardhurave të thesarit, në emër të institucionit të drejtorisë/të zyrës vendore të ASHK-së. Drejtoritë/zyrat vendore të ASHK-së do të operojnë si agjentë tatimorë për arkëtimin në buxhetin e shtetit të këtyre të ardhurave. Për këtë qëllim, në SIFQ do të çelen kodet e institucionit në grupin 80 për çdo drejtori/zyrë vendore të ASHK-së. Kontabilizimi i tatimit nga rivlerësimi i pasurisë së personave juridikë (5%) do të bëhet në llogarinë ekonomike të të ardhurave 7020400, ndërsa kontabilizimi i tatimit nga rivlerësimi i pasurisë së individëve (3%) do të bëhet në llogarinë ekonomike të të ardhurave 7020800.

23. Banka transferon arkëtimet në llogaritë bankare përkatëse, në emër të Degës së Thesarit të çdo rrethi për çdo drejtori vendore, sipas kodeve përkatëse të çdo drejtorie.

24. Drejtoritë/zyrat vendore të ASHK-së çdo muaj bëjnë rakordin me degën e thesarit për arkëtimet e kryera, në përputhje me këtë vendim.

25. Në raste të derdhjeve gabim dhe të detyrimit për të kthyer sërish ose pjesërisht shumën e derdhur gabim, drejtoria vendore e ASHK-së do të paraqesë urdhërpagesën së bashku me dokumentet justifikuese pranë degës së thesarit respektive për kthimin e shumës tek individ/personi juridik përfitues i kësaj shume. Për këtë qëllim, çdo drejtori vendore e ASHK-së duhet të miratojë në strukturën përgjegjëse të Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë nëpunësin e saj autorizues dhe atë zbatues, për nënshkrimin e urdhërpagesës, si dhe depozitimin e firmave të autorizuar në degën e thesarit.

VI. TARIFA E KRYERJES SË SHËRBIMIT DHE DISPOZITA TË TJERA

26. Tarifa për kryerjen e shërbimit të rivlerësimit pranë ASHK-së, për pasuritë e paluajtshme në proces regjistrimi, është në masën 1 200 (një mijë e dyqind) lekë dhe do të ketë kodin RVP në formularin e aplikimit.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

27. Procedurat për pasqyrimin e rivlerësimit të pasurisë, në proces regjistrimi në regjistrat e pasurive të paluajtshme, kryhen sipas dispozitave të përcaktuara në udhëzimin e përbashkët të ministrit të Financave dhe Ekonomisë dhe të drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së, “Për procedurat e zbatimit të ligjit nr. 90/2019, “Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme” dhe përcaktimin e tarifës së shërbimit”.

28. Aplikimet për rivlerësim të pasurive që janë në proces regjistrimi, për të cilat është shlyer tatimi brenda datës 30.9.2020, trajtohen e përfundohen edhe pas kësaj date.

29. Ngarkohen Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

SHTOJCA NR. 1 FORMULAR “KËRKESË PËR RIVLERËSIM” (PËR INDIVIDËT)

Drejtuar: Drejtorisë/zyrës vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

1. Të dhënat e aplikuesit

Emri/atësia/mbiemri i aplikuesit: _____

Numri i identifikimit në kartën e identitetit _____, lëshuar nga _____

Data e lëshimit: _____

Adresa e banimit _____, adresa e dytë (nëse ka) _____

2. Të dhënat e pasurisë së paluajtshme

Në përputhje me ligjin nr. 90/2019, “Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme”, aplikoj për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme.

Lloji i pasurisë së paluajtshme (tokë/ndërtesë)

Numri i regjistrimit në zyrën kadastrale _____, sipërfaqja në m² (me shifra dhe me fjalë) m² _____

Data e regjistrimit në ASHK: _____

Çmimi i blerjes së pasurisë, bazuar në kontratën e shitblerjes/vlera e rivlerësuar për të cilën është paguar tatimi _____

(me shifra dhe me fjalë për t’u plotësuar nga ASHK-ja)

3. Rivlerësimi i pasurisë së paluajtshme

3.1 Në rast se kryhet nga ASHK-ja

Vlera e pasurisë në vitin 2020, sipas çmimeve minimale fiskale në fuqi _____

(në shifra dhe me fjalë)

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

3.2 Në rast se kryhet nga eksperti i pasurisë

Vlera e pasurisë në vitin 2020, sipas aktit të ekspertimit

(me shifra dhe me fjalë)

4. Tatimi për t'u paguar

4.1 Baza e tatueshme = (vlera e dalë nga rivlerësimi me çmimet minimale fiskale në fuqi minus vlerën e pasurisë së aktit të regjistruar apo vlerën e rivlerësuar për të cilën është paguar tatimi)

Tatimi = (3% e bazës së tatueshme)

4.2 Baza e tatueshme = (vlera e tregut të pasurisë së pasqyruar në akt ekspertimi (jo më e vogël se çmimi minimal fiskal) minus vlerën e pasurisë, sipas aktit të regjistruar apo vlerës së rivlerësuar për të cilën është paguar tatimi)

Tatimi = (3% e bazës së tatueshme)

Data dhe nënshkrimi i aplikuesit: _____

Aplikimi është marrë nga personi i autorizuar nga ASHK-ja: _____

SHTOJCA NR. 2

DEKLARIMI VULLNETAR PËR RIVLERËSIMIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME TË PERSONAVE JURIDIKË

Drejtuar: Drejtorisë Rajonale të Tatimeve: _____

Deklarim vullnetar për rivlerësimin e pasurive të paluajtshme

Unë _____ znj/z _____ përfaqësuesi i personit juridik _____ me NIPT/NUIS _____, me adresë _____, pajisur me autorizim për përfaqësim _____, deklaroj se, në bazë të ligjit nr. 90/2019, "Për rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme", deklaroj vullnetin tim për të kryer rivlerësimin e pasurisë së paluajtshme të regjistruar në pasqyrën financiare (bilanci kontabël) të periudhës _____.

Baza e tatueshme = (diferenca midis vlerës që rezulton nga rivlerësimi, sipas aktit të ekspertit dhe vlerës kontabël të regjistruar në pasqyrat financiare (në shifra dhe fjalë))

Pagesa = 5% x bazën e tatueshme _____

Emri/mbiemri: _____

(nënshkrimi)

Data: _____

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

**SHTOJCA NR. 3
FATURË PËR ARKËTIM**

Nr. _____, **datë** _____

Bankës _____

Me anë të kësaj fature kërkojmë që banka juaj të pranojë nga klientë (individë) arkëtime të të ardhurave, për llogari të buxhetit të qeverisjes së përgjithshme, me emërtimet, kodin dhe shumat përkatëse, si më poshtë:

Kodi i llogarisë ekonomike ku do të derdhet tatimi nga rivlerësimi është _____

Emri institucionit: Drejtoria vendore e ASHK-së _____

Numri i llogarisë dhe IBAN për RVP: _____

Kodi i degës së thesarit:

Nr.	Përshkrimi i të ardhurave/emërtimi	Mënyra e përlllogaritjes	Shuma që arkëtohet (lekë)	Nr. llogarisë së DVASHK-së për RVP-në
1	... Tatim nga rivlerësimi i pasurisë së individëve (3%) të bërë nga ASHK	3% e (vlerës së dalë nga rivlerësimi me çmimet minimale fiskale – (minus) vlerën e pasurisë së aktit të regjistruar/të rivlerësuar)		
2	... Tatim nga rivlerësimi i pasurisë së individëve (3%) të bërë nga eksperti vlerësues i licencuar	3% e (vlerës së dalë nga akti i ekspertimit, jo më pak se çmimet minimale fiskale – (minus) vlerën e pasurisë sipas aktit të regjistruar, /të rivlerësuar)		

DREJTORIA VENDORE E ASHK-së KLIENTI

Emër/mbiemër/firmë

Individ _____

Emër/mbiemër

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

SHTOJCA NR. 4 FATURË PËR ARKËTIM

Nr. _____, datë _____

Bankës _____

Me anë të kësaj fature kërkojmë që banka juaj të pranojë nga klientë (persona juridike/individë) arkëtime të të ardhurave, për llogari të buxhetit të qeverisjes së përgjithshme, me emërtimet, kodin dhe shumat përkatëse, si më poshtë:

Kodi i llogarisë ekonomike ku do të derdhet tatimi nga rivlerësimi është _____

Emri i institucionit përfitues (teknik): Rivlerësimi i pasurive të paluajtshme

Kodi i institucionit përfitues: Sipas kodeve përkatëse të çdo rrethi _____

Kodi i degës së thesarit: Sipas kodeve përkatëse të çdo rrethi. _____

Nr.	Përshkrimi i të ardhurave/emërtimi	Kodi i llogarisë ekonomike	Shuma që arkëtohet (lekë)
1	... Tatim nga rivlerësimi i pasurisë së personave juridikë (5%)		

KLIENTI

Person juridik _____

NIPT/NUIS _____

Administratori/përfaqësuesi _____

Emër/mbiemër/nënshkrimi _____

Adresa: _____

Kontakti: _____

VENDIM

Nr. 389, datë 13.5.2020

PËR MIRATIMIN E LISTËS DHE TË TARIFAVE TË SHËRBIMEVE KADASTRALE¹²

(nNdryshuar me vendimin nr. 1177, datë 24.12.2020)

(i përditësuar)

bështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 2, të nenit 63, të ligjit nr.111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë

¹² Qendra e Botimeve Zyrtare. Fletore Zyrtare nr. 88. Tiranë, 2020. f. 4954

VENDOSI:

I. SHËRBIMET DHE TARIFAT

1. Ky vendim përcakton shërbimet publike kadastrale që ofron Agjencia Shtetërore e Kadastrës, në zbatim të ligjit nr.111/2018, “Për kadastrën”, mënyrën e aplikimit dhe tarifave standarde për çdo shërbim.

2. Lista e shërbimeve kadastrale dhe tarifave standarde janë sipas aneksit nr.1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

3. Nga lista e shërbimeve të miratuara me këtë vendim, këshilli drejtues i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës përzgjedh ato që mund të ofrohen edhe në mënyrë të përsheptuar, si dhe tarifave të diferencuara që aplikohen në këtë rast. Vlera e tarifës së diferencuar, në asnjë rast nuk mund të kalojë dyfishin e vlerës së tarifës standarde.

4. Tarifa ka për qëllim të mbulojë shpenzimet për procedurat administrative që ASHK-ja kryen, pavarësisht nëse shërbimi i kërkuar nuk mund të realizohet për shkaqe të ligjshme, në përputhje me ligjin “Për kadastrën” dhe me legjislacionin në fuqi. Në rastet kur shërbimi refuzohet, vlera e parapaguar e tarifës nuk i kthehet subjektit të interesuar. Përfundimisht, për shërbimet që i nënshtrohen kamatëvonesës në regjistrim sipas aneksit 1, në rast refuzimi, kthehet vetëm shumica e kamatëvonesës.

5. Për shërbimet kadastrale që përfshijnë më shumë se një pasuri, tarifa si rregull do të aplikohet për secilën nga pasuritë. Përfundimisht, tarifimi nuk kryhet mbi bazë të numrit të pasurive, për shërbimet, si më poshtë vijon:

a) Shërbimi nr. 50 “lëshim kopje të planshetës së hartës kadastrale”, i cili tarifohet mbi bazë të numrit të planshetave të kërkuara;

b) Shërbimi nr. 52 “lëshim vërtetimi negativ/pozitiv”, i cili tarifohet në varësi të territorit (drejtorive vendore të ASHK-së) për të cilin kërkohet informacioni. Përfundimisht, kur vërtetimi kërkohet për të gjithë territorin e vendit, tarifa ndryshon sipas vlerës së përcaktuar në aneksin 1.

c) Shërbimin nr. 59, i cili tarifohet mbi bazën e numrit të faqeve të vendosura në dispozicion.

6. Të gjitha subjektet e interesuara, duke përfshirë edhe institucionet publike, e paraqesin kërkesën për shërbime kadastrale në rrugë digjitale-on-line, nëpërmjet platformës *e-Albania*. Tarifa e shërbimit paguhet në momentin e paraqitjes së kërkesës për shërbim nga subjekti i interesuar ose në momentin e dhënies së pëlqimit për përfundimin e shërbimit nëpërmjet noterit.

7. Nëse ASHK-ja, gjatë trajtimit të kërkesës, konstaton se për realizimin e saj është e nevojshme të kryhen edhe shërbime të tjera mbi pasurinë (ose se kërkesa përfshin pasuri të tjera për të cilat nuk është paguar tarifë shërbimi), ia njofton ato kërkuesit, duke e njohur edhe me tarifave përkatëse të shërbimit. Shërbimet realizohen pasi kërkuesi të ketë shlyer tërësinë e këtyre tarifave.

8. Të gjitha institucionet publike detyrohen të parashikojnë në projektbuxhetin e tyre shpenzimet e nevojshme për shlyerjen e tarifave të shërbimeve kadastrale.

Për shërbimet kadastrale që ofrohen në funksion të shpronësimeve për interes publik, organi qendror, vendor, apo subjekti privat përfitues i shpronësimit, detyrohet të parashikojë shumën e tarifave të shërbimeve kadastrale, si pjesë të shpenzimeve procedurale të tij.

9. Përfundimshme nga parapagimi i tarifave për shërbimet kadastrale me numër rendor 31;49;50;51;59;60;62;63;64, sipas aneksit 1, për efekt të realizimit të detyrimeve ligjore, institucionet, si më poshtë vijon:

a) Gjykatat;

b) Prokuroritë;

c) Policia e Shtetit;

ç) Institucionet që veprojnë në fushën e rivlerësimit kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve;

d) Autoriteti përgjegjës për deklarimin dhe kontrollin e pasurive;

dh) Autoriteti shtetëror përgjegjës për parandalimin e pastrimit të parave;

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

- e) Autoriteti përgjegjës për administrimin e pasurive të sekuestruara dhe të konfiskuara;
- ë) Avokati i Shtetit

9.1 Për Avokatin e Shtetit, shërbimet kadastrale për të cilat nuk parapaguhet janë dhe ato me numër rendor 33 dhe 65, sipas aneksit 1.

Institucionet e përmendura në pikën 9, të këtij vendimi, e paraqesin kërkesën për shërbime kadastrale, pranë strukturave vendore të ASHK-së, në rrugë digjitale-on-line, në përputhje me pikën 6, të këtij vendimi.

9.2. Ato duhet t'i shlyejnë drejtorisë vendore të ASHK-së, çdo muaj, shumën e tarifave të shërbimeve kadastrale të ofruara në favor të tyre gjatë muajit paraardhës. Në rast mosshlyerjeje të detyrimit të plotë brenda dy javëve, drejtoria vendore e ASHK-së ndërpret ofrimin e shërbimeve ndaj institucionit, deri në pagimin e tij.

10. Për të gjitha rastet e tjera që nuk parashikohen në pikën 9, të këtij vendimi, institucioni publik, si dhe çdo subjekt tjetër kërkuar nuk përfitojnë shërbimet kadastrale pa paguar më parë tarifën përkatëse.

Përfundimisht, në përputhje me pikën 3, të nenit 25, të ligjit "Për kadastrën", për regjistrimin e titujve të pronësisë që ASHK-ja miraton në bazë të legjislacioni për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë, me akt nëligjor mund të parashikohen rregulla të veçanta për mënyrën e shlyerjes së tarifës së shërbimit nga përfituesit.

11. Shërbimet e korigjimit të gabimeve në kartelë, hartë kadastrale ose certifikatë nuk tarifohen kur gabimi vjen nga veprimtaria e ASHK-së, në përputhje me nenin 16, të ligjit nr.111/2018, "Për kadastrën". I njëjti rregull zbatohet edhe për procedurat e përmirësimit që kryhen sipas kreut VI, të këtij ligji.

II. DISPOZITA TË FUNDIT

12. Barrët hipotekore dhe sekuestrot mbi pasuritë e paluajtshme, të vendosura nga administrata tatimore dhe doganore, si dhe nga përmblyesit gjyqësorë (shtetërorë dhe privatë), regjistrohen vetëm pasi të jetë paguar tarifa e shërbimit. I njëjti rregull zbatohet edhe për vendosjen në dispozicion të tyre të kopjeve të kartelave, hartave kadastrale, të informacionit dhe dokumentacionit mbi pasuritë e paluajtshme, si dhe për regjistrimin e kalimit të pronësisë nëpërmjet konfiskimit të administratës tatimore/doganore apo aktit të përmblyesit gjyqësor.

13. Afati 30 (tridhjetë)-ditor pas të cilit aplikohen kamatëvonesat sipas nenit 25, të ligjit nr.111/2018, "Për kadastrën", si rregull llogaritet nga data e miratimit të aktit të pronësisë/të drejtave reale. Përfundimisht, për titujt që burojnë nga aktet administrative, ose nga vendimet gjyqësore, nëse subjektet e interesuara provojnë se janë njoftuar në një datë të mëvonshme, llogaritja nis nga data e njoftimit të aktit/vendimit në përputhje me rregullat e Kodit të Procedurave Administrative ose Kodit të Procedurës Civile.

14. Përfundimshme nga tarifat sipas këtij vendimi shërbimet kadastrale që ofrohen për regjistrimin e pasurive të subjekteve përfituese sipas aktit normativ nr.9, datë 16.12.2019, të Këshillit të Ministrave, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore". Vlera e këtyre tarifave kompensohet nga buxheti i shtetit në përputhje me pikën 3, të nenit 63, të ligjit nr.111/2018, "Për kadastrën". Për këtë qëllim, ASHK-ja, brenda muajit tetor të çdo viti, i dërgon ministrisë përgjegjëse për financat, të dhënat për vlerën e tarifave të shërbimeve që u janë ofruar subjekteve të mësipërme, për 9 muajt e parë të vitit ushtrimor, si dhe për tremujorin e fundit të vitit ushtrimor paraardhës. Kjo shumë parashikohet në projektbuxhetin e shtetit të vitit vijues, për t'iu alokuar Agjencisë Shtetërore të Kadastrës. Procedurat e hollësishme për kompensimin e tarifave nga buxheti i shtetit përcaktohen me udhëzim të ministrit përgjegjës për financat.

15. Tarifat për shërbimet kadastrale bëhen publike në ambientet e çdo drejtorie dhe zyre vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

16. Vendimi nr.576, datë 29.8.2012, i Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e listës së shërbimeve që ofron Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme", dhe udhëzimi i përbashkët nr.5341/5, datë 7.9.2012, i ministrit të Drejtësisë dhe ministrit të Financave "Për miratimin e

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

tarifave të shërbimit të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, shfuqizohen.

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

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR

Edi Rama

ANEKSI 1

LISTA E SHËRBIMEVE TË OFRUARA NGA AGJENCIA

SHTETËRORE E KADASTRËS

N r.	Lloji i shërbimit	Tarifa (Lekë)	Aplikimi, ose jo, i kamatëvonesës (10% e tarifës/ditë vonesë, por jo më shumë se 300 000 lekë)
1	Regjistrimi i kalimit të pronësisë me anë të ligjit, me vendim të gjykatës, apo të një akti administrativ.	5000	PO
2	Regjistrimi i aktit për kalimin e pronësisë nga përmbaruesi gjyqësor.	5000	PO
3	Regjistrimi i akteve me të cilat krijohet një shoqëri apo një subjekt tjetër i së drejtës, që ka në pronësi pasuri të paluajtshme apo gëzon të drejta të tjera reale.	5000	PO
4	Regjistrimi i pasurisë së paluajtshme të fituar me parashkrim fitues.	5000	PO
5	Regjistrimi i kontratës së shitjes	3500	PO
6	Regjistrimi i kontratës së dhurimit	3500	PO
7	Regjistrimi i kontratës së shkëmbimit	3500	PO
8	Regjistrimi i heqjes dorë nga pronësia	3500	PO
9	Regjistrimi i aktit të trashëgimisë	1000	PO
10	Regjistrimi i pjestimit të pasurisë së paluajtshme me vendim gjykate/ apo marrëveshje noteriale.	1000	PO
11	Regjistrimi i titujve "në përdorim"	3500	PO
12	Regjistrimi i uzufuktit	3500	PO
13	Regjistrimi i kontratës së qerasë/nënqerasë	3500	
14	Regjistrimi i kontratës së qerasë për pasuritë bujqësore, me afat mbi nëntë vjet	3500	PO
15	Regjistrimi i kontratës së enfitozës	3500	PO
16	Regjistrimi i ndryshim/ shuarje Servituti	1000	PO
17	Regjistrimi i kontratës së hipotekës për garantimin e kredisë së dhënë nga banka apo institucion tjetër kredidhënës, për kredi me vlerë deri në 1.000.000 lekë	7500	PO
17 /1	Regjistrimi i kontratës së hipotekës për garantimin e kredisë së dhënë nga banka apo institucion tjetër kredidhënës, për kredi me vlerë 1 000.000 - 10 000 000 lekë	15000	PO
17 /2	Regjistrimi i kontratës së hipotekës për garantimin e kredisë së dhënë nga banka apo institucion tjetër kredidhënës, për kredi me vlerë mbi 10 000 000 lekë	25000	PO
18	Regjistrimi i hipotekës gjyqësore - për garantimin e vlerës së detyrimit, të përcaktuar në vendimin gjyqësor të formës së prerë, deri në 1.000.000 lekë	7500	PO
18 /1	Regjistrimi i hipotekës gjyqësore - për garantimin e vlerës së detyrimit, të përcaktuar në vendimin gjyqësor të formës së prerë, nga 1 000.000 - 10 000 000 lekë	15000	PO
18 /2	Regjistrimi i hipotekës gjyqësore - për garantimin e vlerës së detyrimit, të përcaktuar në vendimin gjyqësor të formës së prerë, mbi 1.000.000 lekë	25000	PO
19	Regjistrimi i kontratave të tjera të hipotekës	1000	PO
20	Regjistrimi i cedimit (kalimit) të hipotekës	1000	PO
21	Regjistrimi i hipotekës ligjore	1000	JO
22	Regjistrimi i barrës hipotekore në favor të administratës tatimore, ose doganore	1000	JO
23	Fshirje e hipotekës (kontraktore, gjyqësore, apo ligjore)	1000	JO
24	Regjistrimi i lejes së ndërtimit	2000	PO
24 /1	Regjistrimi i lejes së zhvillimit	2000	PO
25	Regjistrimi i përkohshëm i karabinasë	6500	PO
26	Regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja.	6500	PO
27	Regjistrimi i Aktit të Bashkëpronësisë për objektet në	5000	PO

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

	bashkëpronësi të detyrueshme		
28	Regjistrim i kontratës së shitjes, shkëmbimit, ose dhurimit, me rezervë/kusht të pasurisë së paluajtshme	1000	PO
29	Regjistrim i bashkimit, ose ndarjes të pasurisë së paluajtshme	1000	JO
30	Pasqyrim i bashkëpronësisë bashkëshortore në regjistrimet e mëparshme	1000	JO
31	Regjistrimi i sekuestros mbi pasurinë	1000	JO
32	Regjistrimi i marrëveshjeve dhe akteve lidhur me kufijtë e pasurive të paluajtshme	2500	PO
33	Regjistrim i vendimit gjyqësor për vendosjen e masës së sigurimit të padisë	1000	PO
34	Regjistrim i aktit noterial për pezullimin e veprimeve të regjistrimit	1000	PO
35	Regjistrim i akteve noteriale që lidhen ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe pronarëve të truallit apo me subjekte të treta	3500	PO
36	Regjistrim i kërkesë padisë	1000	JO
37	Regjistrim i të drejtës së parablerjes	1000	JO
38	Regjistrimi i rentës jetore	1000	JO
39	Regjistrim i legut	1000	JO
40	Regjistrim i prokurës	1000	JO
41	Regjistrim i pemëve dhe pasurive natyrore	1000	JO
42	Saktësim i kufijve të pasurisë tokë	2500	JO
43	Saktësim i kufijve të pasurisë ndërtesë	2500	JO
44	Regjistrim fillestar i pasurisë së paluajtshme pa rilevim e azhurnim nga ASHK	5000	JO
45	Regjistrim fillestar i pasurisë së paluajtshme me rilevim e azhurnim nga ASHK	10000	JO
46	Rilevim/Verifikim në terren i pasurisë	5000	JO
47	Hartim i planit të rilevimit	5000	JO
48	Kalim i regjistrimit nga regjistrat hipotekore në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, para ose pas përfundimit të regjistrimit fillestar.	1000	JO
49	Lëshim kopje të fragmentit të hartës kadastrale	1000	JO
50	Lëshim kopje të planshetës të hartës kadastrale	5000 lekë/planshetë	JO
51	Lëshim kopje kartelet të pasurisë	1000	JO
52	Lëshim vërtetimesh (negativ/pozitiv)	3000lekë/drejtori ; 3000 lekë / për të gjithë territorin	JO
53	Lëshim certifikate pronësie	1500	JO
54	Lëshim vërtetim pronësie	1500	JO
55	Lëshimi i një certifikate të re kur ka humbur apo është dëmtuar certifikata e marrë.	1000	JO
56	Korrigjim gabimesh në kartelë	1000	JO
57	Korrigjim gabimesh në hartën kadastrale	1000	JO
58	Korrigjim gabimesh në certifikatën e pasurisë së paluajtshme	1000	JO
59	Kopje të vërtetuara të dokumenteve tekniko-ligjore, në të cilat bazohet regjistri i pasurive të paluajtshme / faqe	200 lek/faqe	JO
60	Konsultim i kartelës së pasurisë së paluajtshme	700	JO
61	Pozicionim i veprës infrastrukture	2000	JO
62	Verifikimi online i gjendjes juridike të pronësisë dhe të dhënave të tjera të pasurisë së paluajtshme	600	JO
63	Informacion zyrtar i pasurisë për individët dhe personat juridikë (privatë dhe publikë)	2000	JO
64	Dhënie e informacionit koordinativ për çdo pasuri të paluajtshme.	1000	JO
65	Regjistrim i pezullimit të ekzekutimit të vendimit gjyqësor të formës së prerë	1000	PO

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Aneks 1/1

LISTA E SHËRBIMEVE TË OFRUARA NGA AGJENCIA SHETËTËRORE E KADASTRËS

(shtuar me vendimin nr. 1177, datë 24.12.2020)

SHITESË

Nr.	Lloji i shërbimit	Tarifa (lekë)	Aplikimi ose jo i kamatëvonesës (10% e tarifës/ditë vonesë, por jo më shumë se 300 000 lekë)
66	Lëshim ekstrakti informues nga sistemi i pasurive të paluajtshme	1100	JO
66/1	Lëshim ekstrakti informues nga sistemi i pasurive të paluajtshme për Ministrinë e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, për projektin “Nafta për bujqësinë”	1100	JO

VENDIM

Nr. 605, datë 29.7.2020

PËR REGJISTRIMIN E PEMËVE DHE TË PASURIVE NATYRORE¹³

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të nenit 62, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Objekt i këtij vendimi është përcaktimi i rregullave dhe i procedurave për regjistrimin në regjistrin e pasurive të paluajtshme të pemëve (drurë ose grupe drurësh) dhe të pasurive natyrore, si më poshtë vijon:

a) lumë, sipas kuptimit të pikës 27, të nenit 4, të ligjit nr. 111/2012, “Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore”, të ndryshuar;

b) liqen, sipas kuptimit të pikës 26, të nenit 4, të ligjit nr. 111/2012, “Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore”, të ndryshuar;

c) mal;

ç) basen, sipas kuptimit të pikës 7, të nenit 4, të ligjit nr. 111/2012, “Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore”, të ndryshuar;

d) minierë, sipas kuptimit të pikës 5, të nenit 2, të ligjit nr. 10304, datë 15.7.2010, “Për sektorin minerar në Republikën e Shqipërisë”;

dh) pus naftë, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 7746, datë 28.7.1993, “Për hidrokarburet (Kërkimi dhe prodhimi)”, të ndryshuar;

e) çdo pasuri tjetër natyrore, në përputhje me përcaktimet e nenit 142 të Kodit Civil.

2. Regjistrimi i pasurive natyrore, sipas pikës 1 të këtij vendimi, bëhet kryesisht nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës (në vijim “ASHK”) gjatë procedurës së regjistrimit fillestar dhe përmirësimit/përditësimit apo me aplikim të pronarit/përfaqësuesit të autorizuar.

3. Për pasuritë e llojit pemë regjistrimi, në çdo rast, bëhet vetëm me kërkesë të pronarit (shtet

¹³ Qendra e Botimeve Zyrtare. Fletore Zyrtare nr. 144. Tiranë, 2020. f. 9172

apo privat) të pasurisë ku gjenden pemët.

II. PROCEDURA DHE DOKUMENTACIONI PËR REGJISTRIMIN E PEMËVE

4. Në kategorinë e pemëve që regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme hyjnë të gjithë drurët që ndodhen brenda kufirit të pasurisë (tokës), pavarësisht llojit dhe pronësisë së pasurisë (nëse është private apo shtetërore).

5. Kërkesa për regjistrimin e pemëve nga subjekti i interesuar duhet të shoqërohet me dokumentacionin e mëposhtëm:

- a) listën e detajuar të inventarit të pemëve;
- b) planin e rëlvimit (paraqitja grafike e pronës dhe pemëve), sipas modelit të miratuar;
- c) aktin e fitimit të pronësisë, nëse nuk është regjistruar më parë.

6. Për regjistrimin e pemëve në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, drejtoria vendore e ASHK-së verifikon këto elemente:

a) legjitimitin e subjektit, nëse ai është është pronari/bashkëpronari i pasurisë së paluajtshme mbi të cilën do të regjistrohen pemët apo përfaqësuesi i autorizuar i tij;

b) nëse dokumentacioni i depozituar për regjistrimin e pemëve është i plotë, sipas përcaktimeve të pikës 5, të këtij vendimi.

7. Kur pas kryerjes së verifikimeve, kërkesa për regjistrimin e pemëve i përmbush kushtet e përcaktura në lidhje me dokumentacionin dhe legjitimitin e subjektit, sipas pikës 6, të këtij vendimi, vijohet me regjistrimin në kartelën e pasurisë së paluajtshme, sipas të dhënave të paraqitura në dokumentacionin tekniko-ligjor të depozituar për regjistrim, në përputhje me përcaktimet e nenit 29, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

8. Për pemët, regjistrimi kryhet duke pasqyruar numrin total të tyre, në rubrikën përkatëse të kartelës së pasurisë së paluajtshme.

9. Ndryshimi i numrit të pemëve, sipas gjendjes faktike nga momenti i regjistrimit, bëhet sipas akteve të miratuara nga organet kompetente dhe reflektohet në kartelën e pasurisë së paluajtshme, me kërkesën e pronarit apo personave të tjerë të autorizuar prej tij.

10. Pas regjistrimit të pemëve në regjistrat kadastralë, drejtoria vendore e ASHK-së pajis pronarin me kartelën e pasurisë, si dhe me sasinë e nevojshme të matrikujve për çdo pemë të regjistruar.

11. Matrikujt janë tabelat ku pasqyrohen numrat rendorë të pemëve dhe që vendosen nga pronari në çdo pemë. Pronari që ka kërkuar regjistrimin e pemëve është i detyruar të pasqyrojë numrat rendorë identifikues të pemës në secilën tabelë.

12. Modeli i matrikullit përcaktohet nga drejtori i përgjithshëm i ASHK-së. Matrikujt blihen nga ASHK-ja, në përputhje me legjislatonin në fuqi dhe i vendosen në dispozicion pronarit.

III. PASQYRIMI I PASURIVE NATYRORE NË REGJISTRIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME

13. Informacioni për pasuritë natyrore pasqyrohet në kartelën e pasurisë së paluajtshme, në rubrikën “lloji i pasurisë”, në seksionin “A” të saj. Në rastin e maleve, për efekt regjistrimi, lloji i pasurisë “mal” shënohet vetëm në kartelat e atyre sipërfaqeve të shpateve ose të majave të maleve, që nuk janë trajtuar ose inventarizuar, me dokumentacion ligjor si lloje të tjera pasurie.

14. Kur pasuria natyrore shtrihet në më shumë se një zonë kadastrale ajo pasqyrohet në kartela pasurie më vete, sipas secilës zonë, për pjesën përkatëse të sipërfaqes së pasurisë natyrore.

15. Në rastet e parashikuara në pikën 14, të këtij vendimi, numërtimi i pasurisë do të kryhet sipas rregullit bazë të vendosjes së numrit të pasurisë në një zonë kadastrale, duke bërë shënimin në kartelën e pasurisë për lidhjen e pasurisë natyrore midis zonave kadastrale kufitare.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

16. Pasqyrimi në hartën kadastrale të pasurive natyrore, si: lumenj, liqene, male, basene, miniera, puse nafte, si dhe çdo pasuri tjetër natyrore, në përputhje me përcaktimet e nenit 142, të Kodit Civil dhe të nenit 62, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, kryhet sipas shenjave konvencionale përkatëse, të cilat ndryshojnë në varësi të shkallës së paraqitjes së hartës. Shenjat konvencionale të pasurive natyrore miratohen me udhëzim të përbashkët të drejtorit të përgjithshëm të ASHK-së dhe drejtorit të përgjithshëm të Autoritetit Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor.

17. Ngarkohen Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe Autoriteti Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

VENDIM Nr. 827, datë 30.9.2020

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË HOLLËSISHME PËR MIRATIMIN E DOKUMENTIT TË PRONËSISË, TË OBJEKTEVE PA TITULL PRONËSIE, TROJEVE TË TYRE FUNKSIONALE DHE TË OBORREVE NË PËRDORIM¹⁴

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 6, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Janë objekt trajtimi i këtij vendimi:

a) “objektet pa titull pronësie”, sipas kuptimit të pikës 14, të nenit 4, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, së bashku me trojet e tyre funksionale;

b) “oborret në përdorim”, sipas kuptimit të pikës 15, të nenit 4, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

2. Truall funksional i objektit pa titull pronësie është sipërfaqja e tokës nën ndërtesë dhe përreth saj, që posedohet efektivisht nga subjekti.

3. Me “posedim efektiv” të tokës, sipas këtij vendimi, kuptohet zotërimi nga subjekti përfitues, i sipërfaqes së truallit funksional ose oborrit në përdorim, bazuar në rrethimin dhe kufijtë faktikë në terren.

4. Procedura e miratimit të dokumentit të pronësisë për pasuritë objekt të këtij vendimi, fillon:

a) me kërkesë të subjektit, sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij;

b) kryesisht nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, gjatë procesit të regjistrimit fillestar apo përmirësimit/përditësimit të zonës kadastrale;

c) me kërkesë të institucionit shtetëror, në rastet e shpronësimit për interes publik. Për objektin pa titull dhe truallin funksional ose për oborrin në përdorim, subjekti posedues ka të drejtë të përfitojë dokumentin e pronësisë sipas këtij vendimi, në funksion të procedurës së shpronësimit.

¹⁴ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 190*. Tiranë, 2020. f. 13125

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

5. Kur procedura nis me kërkesë të subjektit, ai duhet ta paraqesë aplikimin *on-line* nëpërmjet platformës unike qeveritare *e-albania* dhe të shlyejë tarifën e shërbimit për procedurën administrative. Në rastet e nisjes së procedurës administrative, sipas shkronjave “b” e “c”, të pikës 4, të këtij vendimi, kur subjekti nuk ka aplikuar më parë, ai duhet ta paraqesë kërkesën në rrugë elektronike, gjatë procedurës së evidentimit në terren.

6. Tarifa e shërbimit për procedurën administrative të miratimit të dokumentit të pronësisë është 10 000 (dhjetë mijë) lekë dhe shlyhet në momentin e paraqitjes së kërkesës për kalimin e pronësisë dhe është e pakthyeshme edhe në rast rrëzimi të kërkesës nga ASHK-ja. Në rastin kur procedura administrative nis, sipas rasteve të përcaktuara në shkronjat “b” e “c”, të pikës 4, punonjësit e ngarkuar me evidentimin në terren të objektit, njoftojnë subjektin e interesuar për të kryer aplikimin *on-line* dhe shlyerjen e tarifës së shërbimit.

7. Subjekti përfitues, sipas këtij vendimi, ka të drejtë të kërkojë kryerjen e procedurës së kalimit të pronësisë në mënyrë të përshpejtuar, brenda një afati 90-ditor, përfshirë dhe periudhën e afishimit publik, nga momenti i aplikimit, përkundrejt tarifës së diferencuar në vlerën 18 000 (tetëmbëdhjetë mijë) lekë.

8. Regjistrimi i vendimit për miratimin e dokumentit të pronësisë, të përfituar sipas këtij vendimi, kryhet kryesisht nga drejtoria vendore e ASHK-së, vetëm 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;

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, regjistrimi kryhet pasi drejtoria vendore të ketë miratuar vendimin e ri për dokumentin e pronësisë, në bazë të aktit të strukturës së posaçme.

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.

9. Regjistrimi kryhet nga drejtoria vendore e ASHK-së, pa u kushtëzuar nga aplikimi për shërbim kadastral dhe nga parapagimi i tarifave kadastrale. Pas kryerjes së shërbimit të regjistrimit ajo njofton subjektin përfitues për të shlyer tarifën e regjistrimit dhe tarifën e tjera për t'u pajisur me aktet kadastrale, si: certifikatë regjistrimi pronësie, kopje karte, kopje të fragmentit të hartës kadastrale.

10. Miratimi i vendimit të dokumentit të pronësisë për truallin funksional të objektit pa titull, ose për oborrin në përdorim, sipas këtij vendimi, ndryshon automatikisht llojin e tokës në truall për të gjithë sipërfaqen funksionale. Drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar ta pasqyrojë këtë ndryshim në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Ky ndryshim ndodh edhe në rastin kur poseduesi i objektit pa titull ka dokument pronësie mbi tokën dhe, në këtë rast, ndryshimi i llojit të tokës kryhet pa tejkaluar sipërfaqen 300 (treqind) m².

II. KRITERET DHE PROCEDURAT PËR MIRATIMIN E DOKUMENTIT TË PRONËSISË PËR OBJEKTET PA TITULL DHE TROJET FUNKSIONALE

11. Trajtohet, sipas këtij kreu, ndërtimi që plotëson njëkohësisht këto kushte:

a) Për të nuk ka dokument të fitimit të pronësisë edhe nëse figuron i regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme si pronë private ose me pronar të pavërtetuar. Këtu bëjnë pjesë edhe ndërtimet:

i. për të cilat është miratuar vendim gjyqësor për vërtetimin e faktit të pronësisë, i cili nuk është regjistruar përpara datës 1.11.1994; ose

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

ii. që janë pjesë e listës së trojeve sipas vendimit nr. 432, datë 14.8.1995, të Këshillit të Ministrave, “Për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në zonën urbane të fshatit” por nuk janë regjistruar më parë; ose

iii. dokumenti i fitimit të pronësisë së të cilëve ka mangësi që e bëjnë atë të paregjistrueshëm, është regjistruar më parë në kundërshtim me legjislacionin e kohës apo problematika që e shoqëron, nuk gjen trajtim në bazë të akteve ligjore ose nënligjore të tjera.

Rastet e nënndarjeve “i”, “ii” ose “iii” trajtohen sipas këtij kreu vetëm nëse objektet nuk u janë kaluar të tretëve, përveç rastit të trashëgimisë.

Në të kundërt, kur ndërtimi sipas shkronjës “a”, të kësaj pike, u ka kaluar të tretëve përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, zbatohen parashikimet e shkronjës “a”, të pikës 1, të nenit 59, të ligjit të sipërpërmendur, pavarësisht nëse dokumenti i origjinës dhe veprimi i kalimit janë regjistruar ose jo më parë. Në këto raste kryhet regjistrimi i dokumentit fillestar dhe/ose veprimeve të kalimit të pronësisë, si dhe heqja e kufizimit nëse ka të regjistruar.

Kur për një pjesë të sipërfaqes ndërtimore të objektit ka titull pronësie, procedurat sipas këtij kreu zbatohen vetëm për pjesën e sipërfaqes për të cilën nuk disponohet titull.

b) Nuk është objekt në pronësi shtetërore, pavarësisht nëse nuk është inventarizuar si i tillë, apo objekt i transferuar në pronësi/përdorim të njërive të vetëqeverisjes vendore.

Objektet pa titull pronësie që në mënyrë të gabuar janë inventarizuar, ose i janë transferuar njërive të vetëqeverisjes vendore trajtohen sipas këtij kreu, në përputhje me përcaktimet e pikës 5, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

c) Nuk është ndërtim pa leje, sipas përkufizimit të pikës 12, të nenit 4, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, ose edhe nëse në të apo në truallin funksional ka ndërtim pa leje, të paktën një pjesë e vëllimit ndërtimor është ndërtim i ngritur përpara datës 10.8.1991.

ç) Ndërtimi është i përfunduar, përfshirë këtu edhe ato ndërtime të cilat kanë dëmtime, shembje të pjesshme apo të cilave u ka rënë mbulesa prej vjetërsisë apo shkaqeve natyrore.

d) Ndërtimi ka funksion banimi. Përfundimisht, nëse aktualisht ndërtimi shfrytëzohet për qëllime të tjera, ai mund të trajtohet sipas këtij vendimi vetëm nëse vërtetohet me dokumentacion ligjor ose vërtetim nga njësi e vetëqeverisjes vendore se deri në datën 10.8.1991 ka pasur funksion banimi.

12. Për sipërfaqen e truallit funksional deri në 300 (treqind) m², dokumenti i pronësisë miratohet pa shpërblim, kur trualli është në pronësi shtetërore, figuron me pronar të pavërtetuar ose kur nuk ka informacion për pronësinë, pavarësisht nëse në këtë sipërfaqe ka edhe ndërtime pa leje.

Nëse subjekti ka dokumentacion pronësie për truallin, të regjistruar ose të regjistrueshëm, atëherë procedurat e miratimit të dokumentit të pronësisë, sipas këtij kreu, kryhen vetëm për ndërtimin. Nëse trualli funksional është në pronësi të të tretëve, zbatohen parashikimet e pikës 4, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

13. Subjektit, me kërkesë, mund t’i kalojë pronësia edhe për sipërfaqe mbi 300 (treqind) m², kundrejt pagesës, me kusht që të posedohet efektivisht në terren, vërtetuar në momentin e evidentimit në terren, nëpërmjet rrethimit. Për sipërfaqet shtesë subjekti duhet të paguajë vlerën e truallit sipas hartës së vlerës së pronës.

14. Në rastet e ndërtimeve që kanë trajtën e banesave kolektive, kriteri i sipërfaqes së truallit deri në 300 (treqind) m² që miratohet falas, llogaritet për secilin kërkues-posedues dhe/ose seksion të ndërtesës, nëse një sipërfaqe e tillë posedohet prej tij efektivisht në terren.

Kur trualli funksional i banesës kolektive është në posedim të të gjithë banorëve dhe/ose kur banesa kolektive është e tillë që pjesët e saj nuk mund të shfrytëzohen më vete, pasi janë të pandara si seksione më vete nga ana funksionale, sipërfaqja e truallit e llogaritur sipas kësaj pike përfitohet në bashkëpronësi.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

15. Subjekte përfituese të objektit pa titull janë personat kërkues që e posedojnë objektin pa titull pronësie, së bashku me ata që janë në bashkësi ligjore me këta të fundit, sipas dispozitave të Kodit të Familjes. Me paraqitjen e kërkesës, subjekti deklaron se nuk ka kryer veprën penale të “dhunimit të banesës”, pavarësisht nëse është rehabilituar sipas dispozitave të Kodit Penal. Ai, gjithashtu, ngarkon kopje të dëshmisë së penalitetit të kohës së aplikimit, e cila verifikohet nga ASHK-ja vetëm për efekt të kësaj vepre penale. Në qoftë se dëshmia e përmban një vepër të tillë, procedura administrative vijon vetëm nëse vepra penale nuk është kryer për ndërtimin objekt kërkese. Në këtë rast, për verifikimin e këtij fakti, drejtoria vendore e ASHK-së i kërkon informacion gjykatës kompetente që ka gjykuar çështjen.

Kërkesa nuk procedohet më tej nëse subjekti nuk plotëson rubrikën e pranimi të deklarimit të mësipërm dhe nuk ngarkon dëshminë e penalitetit. Në asnjë rast ASHK-ja nuk është përgjegjëse për pasojat që mund të vijnë nga deklarimi i rremë i subjektit, duke përfshirë rastin kur ai është rehabilituar dhe vepra nuk figuron në dëshminë e penalitetit. Në rast se dëshmia e deklaron subjektin si të padënuar për këtë vepër penale, drejtoria vendore e ASHK-së nuk ka për detyrë të kryejë verifikime të tjera për faktin.

16. Përfundimisht, kur procedurat sipas këtij vendimi kryhen për ndërtime për të cilat janë lëshuar më parë dokumente sipas shkronjës “a”, të pikës 11, të këtij vendimi, subjekte përfituese të objektit pa titull janë vetëm personat në favor të të cilëve është lëshuar dokumenti i përcaktuar në pikat e mësipërme ose trashëgimtarët e tij.

17. Drejtoria vendore e ASHK-së evidenton në terren ndërtimin dhe truallin funksional dhe verifikon nëse për ndërtimin është paraqitur aplikim për legalizim. Gjatë evidentimit në terren verifikohet posedimi efektiv i ndërtimit nga subjekti përfitues, si dhe konstatohen kushtet e parashikuara në shkronjat “ç” dhe “d”, të pikës 11, të këtij vendimi, që kanë të bëjnë me gjendjen e ndërtesës dhe me funksionin e saj.

18. Verifikimi i gjendjes juridike të pronësisë, sipas pikave 11 dhe 12, të këtij vendimi, kryhet duke u mbështetur në informacionin e regjistrit të pasurive të paluajtshme, në dokumentacionin e administruar nga drejtoria vendore e ASHK-së, në atë që mund të paraqitet nga subjekti kërkues ose/dhe nga të tretët gjatë periudhës së afishimit publik, sipas rregullave të këtij kreu. Për zonat kadastrale që nuk kanë regjistrim fillestar, ASHK-ja vijon me procedurat administrative sipas këtij vendimi, duke u mjaftuar me afishimin publik.

19. Ndërtimi trajtohet si i ngritur përpara datës 10.8.1991, sipas shkronjës “c”, të pikës 11, të këtij vendimi, nëse plotësohen njëkohësisht këto kushte:

a) Nuk është paraqitur aplikim për legalizim të ndërtimit, pavarësisht nëse janë kryer ndërtime pa leje në të apo në truallin funksional. Përfundimisht edhe nëse për ndërtimet pa leje në të apo në truallin funksional është aplikuar për legalizim, është e mjaftueshme që për vetë vëllimin ndërtimor të objektit pa titull, të mos ketë aplikim. Shënimet që janë vendosur në regjistrat e pasurive të paluajtshme (kartelë dhe në hartë) për ekzistencën e ndërtimeve pa leje nuk merren parasysh për të identifikuar objektin si ndërtim pa leje ose jo. Nëse është rasti, kryhet përditësimi ose korrigjimi i regjistrit në përputhje me ligjin “Për kadastrën”. Për zbatimin e kësaj shkronje merret si bazë vetëm informacioni dhe dokumentacioni i aplikimeve për legalizim.

b) Ai është i pranishëm në produktet e fotografimit ajror të Republikës së Shqipërisë, sipas radhës, duke filluar nga ai i vitit 1994. Nëse ndërtimi ndodhet në territor të papërfshirë në fotografimin e vitit 1994 ose kur ky produkt është i paqartë duke e bërë të pamundur verifikimin, drejtoria vendore e ASHK-së verifikon me radhë produktet e fotografimeve ajrore të viteve 1999, 2001 dhe në fund, atë të vitit 2007.

Kur plotësohen kushtet e mësipërme, ndërtimi prezumohet se është ndërtuar para datës 10.8.1991, pa qenë nevoja për të kryer verifikime të tjera për këtë fakt.

20. Si rregull, nëse për ndërtimin është aplikuar për legalizim ai përjashtohet nga fusha e zbatimit të këtij vendimi dhe trajtohet sipas seksionit 1, të kreut III, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë”. Përfundimisht për objektet që janë

Përmbledhje legjislativore për kadastrën

aplikuar/deklaruar më parë si ndërtime pa leje, bën rasti kur subjekti provon me dokumentacion se ndërtesa në të vërtetë është ndërtuar përpara datës 10.8.1991. Si dokumentacion provues në këtë rast do të vlejë një prej akteve të mëposhtme:

a) dokumentacioni i lëshuar nga Arkivi Qendror Teknik i Ndërtimit, organet e njësisë së vetëqeverisjes vendore, Arkivi i Shtetit ose institucionet, vendase apo të huaja, që administrojnë informacion gjeografik/gjeohapësinor, që vërteton ekzistencën e ndërtimit përpara datës 10.8.1991;

b) vendimi gjyqësor për vërtetimin e faktit se ndërtimi është ngritur para datës 10.8.1991, ose çdo vendim tjetër gjyqësor që e provon këtë fakt;

c) aktekspertiza nga një grup prej të paktën 3 (tre) ekspertësh inxhinierë të licencuar, që të përcaktojë periudhën e ngritjes ose vjetërsinë e ndërtimit.

Në rastet kur provohet vjetërsia e ndërtimit, para datës 10.8.1991, sipas kësaj pike, drejtoria vendore e ASHK-së me urdhër të arsyetuar konstaton mospërfshirjen e ndërtimit në fushën e zbatimit të seksionit 1, të kreut III, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, duke mbyllur kështu procedurën e legalizimit, për të vijuar me procedurat administrative sipas këtij vendimi.

21. Në rastet kur konstatohet se ndërtimi është ngritur para datës 10.8.1991, sipas pikave 19 ose 20, të këtij vendimi, por në të apo në truallin funksional gjenden edhe ndërtime pa leje, miratimi i dokumentit të pronësisë për sipërfaqen ndërtimore kryhet sipas gjendjes faktike, në përputhje me pikën 2, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë”, duke zbatuar këto rregulla:

a) nëse ndërtimi ka zhvillime pa leje të llojit “shtesë”, ai së bashku me shtesën trajtohet sipas këtij vendimi dhe dokumenti i pronësisë miratohet për të gjithë sipërfaqen ndërtimore të objektit pa titull dhe të shtesës;

b) nëse në truallin funksional ka edhe ndërtime pa leje të llojit “objekt”, për këto të fundit zbatohen procedurat dhe kriteret sipas seksionit 1, të kreut III, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë”.

Në të dyja rastet, pavarësisht mënyrës së trajtimit të sipërfaqes ndërtimore, trualli përfitohet sipas rregullave të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe të këtij kreu.

22. Të dhënat e kërkesës për miratimin e dokumentit të pronësisë, si dhe ato të evidentimit në terren, sipas genplanit me të gjitha elementet bëhen publike për 30 (tridhjetë) ditë, në ambientet e njësisë administrative ku gjendet pasuria, në ambientet e drejtorisë vendore të ASHK-së, si dhe në faqen zyrtare *on-line*. Përcjellja e dokumentacionit në Drejtorinë e Përgjithshme, për publikim në faqen zyrtare *on-line* bëhet në rrugë elektronike. Përgjithësisht, në rastet kur procedura administrative kryhet për efekt të shpronësimit për interes publik, periudha e publikimit zgjat 10 (dhjetë) ditë.

Procedurat e mëtejshme vijnë vetëm pas përfundimit të periudhës së afishimit publik.

23. Kur gjatë publikimit ose në çdo kohë para përfundimit të procedurës administrative paraqiten pretendime të të tretëve për të drejta mbi ndërtimin, por që nuk disponojnë dokumente pronësie, drejtoria vendore e ASHK-së udhëzon palët t’i drejtohen gjykatës për zgjidhjen e mosmarrëveshjes civile. Në rast se i interesuari nuk njofton drejtorinë vendore, me dokumentacion provues, për ngritjen e padisë brenda 10 (dhjetë) ditëve, ajo miraton dokumentin e pronësisë në favor të aplikuesit. Në të kundërt, në rast njoftimi të padisë, drejtoria vendore miraton e regjistron dokumentin pa përcaktuar përfituesin. Pas përfundimit të gjykimit, regjistrimi i së drejtës së pronësisë së pronarit mbi pasurinë bëhet sipas përmbajtjes së vendimit gjyqësor të formës së prerë. Në rast pushimi të gjykimit në shkallë të dytë, regjistrimi vijon në favor të aplikuesit dhe në rast se dy apo më shumë palë kishin paraqitur kërkesa të ndryshme, jo në të njëjtin formular kërkesë, për të njëjtin objekt ose sipërfaqe ndërtimore, në rastin e banesave kolektive, atëherë regjistrimi kryhet në favor të aplikuesit që posedon efektivisht objektin, apo

sipërfaqen ndërtimore, sipas evidentimit në terren. Në qoftë se dy ose më shumë palë, që kanë paraqitur kërkesa të ndryshme, janë bashkëposedues, regjistrimi kryhet në favor të aplikuesit të parë në kohë, nëse nuk ka marrëveshje noteriale mes tyre për të drejtat mbi objektin.

24. Drejtoria vendore e ASHK-së, brenda 30-ditësh nga data e përfundimit të publikimit të të dhënave, shqyrton kërkesën për kalimin e pronësisë, në raport me kriteret e përcaktuara në këtë kre dhe miraton vendimin për pranimin apo rrëzimin e saj.

25. Vendimi për pranimin e kërkesës dhe miratimin e dokumentit të pronësisë plotësohet në favor të subjektit kërkues dhe bashkëshortit/es, duke respektuar dispozitat e Kodit të Familjes për regjimet pasurore martesore. Në rast se subjektet nuk paraqesin dokument që provon regjim pasuror martesor të veçantë apo marrëveshje të posaçme noteriale për të drejtat mbi ndërtesën, vendimi miratohet në favor të të dy bashkëshortëve, duke prezumuar regjimin e bashkësisë ligjore. Për zbatimin e kësaj pike, ASHK-ja administron certifikatën familjare të kërkuesit, sipas mënyrës së përcaktuar në vendimin nr. 332, datë 17.3.2010, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e formës, të elementeve përbërëse, mënyrës së mbajtjes e afatit të përdorimit të dokumenteve bazë, që mbahen dhe lëshohen nga shërbimi i gjendjes civile”, të ndryshuar.

26. ASHK-ja vendos rrëzimin e kërkesës kur, nga verifikimet e saj apo nga dokumentacioni i vlefshëm për plotësimin e kriterëve të këtij kreu, që është paraqitur nga të tretët gjatë periudhës së afishimit publik ose deri para përfundimit të procedurës administrative, rezulton se nuk përmbushen kriteret e këtij kreu.

27. Vendimi për pranimin ose rrëzimin e kërkesës i njoftohet subjektit kërkues brenda 5 (pesë) ditëve nga data e miratimit të tij. Ai ose çdo palë tjetër e interesuar ka të drejtë të ushtrojë ankim administrativ, brenda 30 (tridhjetë) ditëve, pranë strukturës së posaçme për ankimet në Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK-së, në përputhje me nenin 66, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë” dhe me Kodin e Procedurave Administrative.

28. Parashikimet e neneve 27 dhe 28, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, zbatohen për analogji edhe për trojet funksionale të objekteve pa titull.

III. KRITERET DHE PROCEDURAT PËR MIRATIMIN E DOKUMENTIT TË PRONËSISË PËR OBORRET NË PËRDORIM

29. Trajtohet, sipas këtij kreu, sipërfaqja e tokës që plotëson njëkohësisht këto kushte:

a) Poseduesi nuk ka titull pronësie për sipërfaqen e tokës por ka titull të regjistruar apo të regjistrueshëm sipas Kodit Civil dhe legjislacioni për kadastrën, për ndërtimin që është ngritur mbi të. Si rregull, sipërfaqja e tokës është në pronësi shtetërore, me pronar të pavërtetuar ose për të nuk ka informacion mbi pronësinë, pavarësisht nëse është regjistruar ose jo në regjistrin e pasurive të paluajtshme dhe pavarësisht nëse është vendosur ose jo shënimi “oborr në përdorim”. Kur subjekti ka titull pronësie edhe për tokën nën ndërtesë dhe/ose një pjesë të tokës rreth saj, por ka ende sipërfaqe në posedim pa titull pronësie, vërtetuar në momentin e evidentimit në terren, nëpërmjet rrethimit, këto të fundit trajtohen si oborre në përdorim.

Konsiderohen si pa titull pronësie edhe rastet e tokës së disponuar me dokumentet e parashikuara në nënndarjet “i”, “ii” dhe “iii”, të shkronjës “a”, të pikës 11, të këtij vendimi, në përputhje me kushtet e kësaj dispozite.

Kur oborri në përdorim është në pronësi private të të tretëve ose është transferuar te njësitë e vetëqeverisjes vendore zbatohen, përkatësisht, pikat 4 ose 5, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

b) Ndërtimi i ngritur në këtë sipërfaqe toke është ndërtuar përpara datës 10.8.1991, pavarësisht kohës kur është fituar pronësia mbi të, si dhe ka funksion banimi, sipas evidentimit në terren.

Përfundimisht, nëse sipas evidentimit ndërtimi shfrytëzohet për qëllime të tjera, ai mund të trajtohet sipas këtij kreu vetëm nëse vërtetohet se objekti deri në datën 10.8.1991, ka pasur funksion banimi.

30. ASHK-ja, brenda 10 (dhjetë) ditësh nga administrimi i kërkesës, kryen evidentimin në terren të oborrit në përdorim duke hartuar dhe miratuar genplanin e pasurisë, mbi bazën e gjendjes së posedimit faktik, duke respektuar përcaktimet e këtij vendimi në lidhje me sipërfaqen për të cilën kalohet pronësia.

31. Për sipërfaqen e tokës së oborrit në përdorim deri në 300 (treqind) m², dokumenti i pronësisë miratohet pa shpërblim, kur trualli është në pronësi shtetërore, figuron me pronar të pavërtetuar ose kur nuk ka informacion për pronësinë, pavarësisht nëse në këtë sipërfaqe ose në objekt, poseduesi ka kryer edhe ndërtime pa leje. Për sipërfaqet shtesë mbi 300 (treqind) m² do të zbatohen parashikimet e pikës 13, të këtij vendimi.

32. Brenda 5 (pesë) ditësh nga data e miratimit të genplanit, drejtoria vendore e ASHK-së verifikon gjendjen juridike të sipërfaqes së tokës, të ndërtimit dhe kohën në të cilën është ngritur ky i fundit.

Nëse nga dokumentacioni ligjor i regjistrimit, i administruar nga ASHK-ja, nuk mund të përcaktohet koha në të cilën është ngritur ndërtimi, atëherë drejtoria vendore njofton subjektin që të dorëzojë dokumentacion provues për periudhën e ngritjes së ndërtimit, njësoj si në shkronjat “a”, “b” ose “c”, të pikës 20, të këtij vendimi. Në këto raste, dokumentacioni provues sipas pikës 20, të këtij vendimi, është “i domosdoshëm” në kuptim të pikës 3, të nenit 85, të Kodit të Procedurave Administrative.

33. Vendimi për miratimin e dokumentit të pronësisë për sipërfaqen e tokës së oborrit në përdorim apo për rrëzimin e kërkesës miratohet jo më vonë se 60 (gjashtëdhjetë) ditë nga data e miratimit të genplanit. Ai lëshohet në favor të poseduesit të sipërfaqes dhe njëkohësisht pronar i ndërtimit, pavarësisht nëse është pronari fillestar apo me titull pronësie të prejardhur.

34. Nëse nuk plotësohen kushtet e pikës 29, të këtij vendimi, ASHK-ja vendos rrëzimin e kërkesës për kalimin e pronësisë. Ndaj vendimit për miratimin ose rrëzimin e kërkesës, subjekti ose pala e interesuar ka të drejtë të ushtrojë ankim administrativ, brenda 30 (tridhjetë) ditëve, pranë strukturës së posaçme për ankimet në Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK-së, në përputhje me nenin 66, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë” dhe me Kodin e Procedurave Administrative.

35. Për zbatimin e pikës 3, të nenit 70, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, drejtoria vendore e ASHK-së nis, kryesisht ose me kërkesë të posaçme me shkrim të subjekteve të interesuara, rishqyrtimin e kërkesave për kalim pronësie të oborreve në përdorim, që janë rrëzuar ose për të cilat është mbyllur procedimi administrativ, me vendim nga organi kompetent përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Në funksion të rishqyrtimit, drejtoria vendore verifikon gjendjen juridike dhe faktike aktuale të pasurisë, sipas kriterëve dhe procedurave të përcaktuara në këtë vendim.

Për rastet e parashikuara në këtë pikë, në vendimin sipas modelit të aneksit 2, bashkëlidhur këtij vendimi, në pjesët përshkruese dhe arsyetuese parashtrohen faktet dhe argumentet që kanë të bëjnë me rishqyrtimin. Gjithashtu, në pjesën urdhëruese shtohet si dispozitë e parë ajo për pranimin ose jo të kërkesës për rishqyrtim, si dhe për shfuqizimin, nëse është rasti, të vendimit të mëparshëm të organit kompetent përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Fatura e tarifës së shërbimit, në rastet e parashikuara në këtë pikë, i njoftohet subjektit nga drejtoria vendore e ASHK-së, nëse ajo nuk është shlyer më parë apo nëse detyrimi aktual financiar për tarifën është më i madh. Ajo duhet të shlyhet prej subjektit përpara nisjes së hetimit administrativ, pas paraqitjes së kërkesës për rishqyrtim.

IV. RREGULLA TË VEÇANTA

36. Për ndërtimin pa titull pronësie, që nga evidentimi në terren rezulton se mund të jetë shtetëror, drejtoria vendore e ASHK-së, përveç regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për verifikimin e kushtit të përcaktuar në shkronjën “b”, të pikës 11, të këtij vendimi, verifikon edhe listat e pronave shtetërore, të pushtetit qendror dhe të atyre të transferuara. Në rast se lista e pronave shtetërore nuk përmban të dhëna të qarta për pozicionin e pasurive ose nëse prona

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

mund të mos jetë inventarizuar ende, atëherë drejtoria vendore kërkon konfirmimin nga institucionet shtetërore që mund të jenë përgjegjëse për pasurinë ose nga njësi e vetëqeverisjes vendore. Këto institucione janë të detyruara të shprehen për faktin nëse objekti është ose jo pronë në përgjegjësi të tyre ose nëse duhet të inventarizohet, duke kryer edhe evidentim në terren nëse është e nevojshme.

37. Nëse gjatë procedurave administrative konstatohet se objekti pa titull është inventarizuar/transferuar si pronë shtetërore në mënyrë të gabuar, me marrjen e konfirmimit shkresor nga institucioni qendror ose këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore, drejtoria vendore miraton dokumentin e pronësisë sipas këtij kreu, në përputhje me pikën 5, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

38. Nëse i njëjti ndërtim si në pikën 37, të këtij vendimi, është edhe i regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, drejtoria vendore kryen korrigjimin e regjistratit duke hequr nga kartela shënimin e pronësisë së shtetit/Republikës së Shqipërisë, ose njësisë së vetëqeverisjes vendore mbi objektin, si dhe regjistron dokumentin e pronësisë të nxjerrë sipas kreut II, të këtij vendimi.

Njëkohësisht, institucioni qendror apo njësi e vetëqeverisjes vendore nis procedurën e përditësimit të pjesshëm të listës së pronave shtetërore sipas kreut IV, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, pa penguar regjistrimin e dokumentit të pronësisë, të miratuar sipas kreut II, të këtij vendimi.

39. Në rastin kur vetëm trualli funksional figuron gabimisht i inventarizuar si pronë e një institucioni qendror apo i është transferuar njësisë së vetëqeverisjes vendore, ASHK-ja vetëm njofton institucionin se sipërfaqja është truall funksional i objektit pa titull dhe vijon me miratimin e dokumentit të pronësisë sipas këtij vendimi në përputhje me pikën 5, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Për këto raste nuk është nevoja për miratim të institucionit qendror apo këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

Rregullat e pikës 38, të këtij vendimi, për korrigjimin e regjistratit dhe regjistrimin e dokumentit të pronësisë zbatohen edhe për këto raste.

40. Nëse sipërfaqja ndërtimore e objektit pa titull pronësie është pasqyruar në regjistër në pronësi të shtetit, ndërkohë që ai nuk është as në listën e pronave shtetërore dhe nuk është administruar as akt tjetër i fitimit të pronësisë së shtetit, sipas Kodit Civil, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të bëjë kryesisht korrigjimin e kartelës. Korrigjimi kryhet sipas nenit 16, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, duke hequr shënimin e sipërfaqes ndërtimore në pronësi shtetërore dhe duke pasqyruar dokumentin e pronësisë, të nxjerrë sipas këtij kreu. Ky rregull zbatohet edhe në rastet e tjera kur janë kryer regjistrime të gabuara të ndërtimeve “shtet” pa dokument ligjor, vetëm mbi bazën e librit të ngastrave.

41. Në rastet kur oborri në përdorim, në mënyrë të gabuar është inventarizuar në përgjegjësi të institucioneve qendrore ose është transferuar te njësi e qeverisjes vendore, për zbatimin e pikës 5, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, procedohet në të njëjtën mënyrë si në pikën 39, të këtij vendimi.

V. DISPOZITA TË FUNDIT

42. Në përputhje me pikën 4, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, kur ndërtimi shtrihet mbi truall-pronë të të tretëve, ai regjistrohet sipas dokumentit të pronësisë pa marrëdhënie me truallin, deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarit joposuedes. Regjistrimi i pronësisë së përfituesit mbi truallin funksional ose mbi oborrin në përdorim kryhet pas miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave dhe deri në shlyerjen e vlerës së truallit, mbi pasurinë rëndon hipoteka ligjore.

43. Kur nuk është pasqyruar ndryshimi i llojit të pasurisë në regjistrin e pasurive të paluajtshme, parashikimet e pikës 10, të këtij vendimi, zbatohen edhe për trojet funksionale të

objekteve pa titull, si dhe oborret në përdorim, për të cilat është miratuar akti/vendimi i kalimit të pronësisë përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, sipas vendimit nr. 442, datë 18.7.2018, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991, dhe të truallit funksional të tyre”; vendimit nr. 578, datë 29.8.2012, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim”, të ndryshuar, ose sipas vendimeve të mëparshme të Këshillit të Ministrave me të njëjtin objekt, që janë shfuqizuar prej tyre. Kur lloji i pasurisë së truallit funksional ose oborrit në përdorim ka qenë i ndryshëm nga “truall”, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të pasqyrojë ndryshimin e llojit të tokës në truall për sipërfaqen sipas aktit/vendimit të mëparshëm të kalimit të pronësisë.

44. Pas zbatimit të procedurave të parashikuara në pikat 10 dhe 43, të këtij vendimi, për ndërtimet që ndodhen mbi tokë “arë,” drejtoria vendore e ASHK-së i dërgon kopje të vendimit Drejtorisë së Mbrojtjes së Tokës në qark, në mënyrë që kjo e fundit të bëjë pasqyrimin e sipërfaqes që hiqet nga fondi i tokës bujqësore në dokumentacionin e administruar prej saj. Procedurat, sipas kësaj pike, nuk kushtëzojnë regjistrimin dhe pasqyrimin e ndryshimit të llojit të pasurisë në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

45. ASHK-ja merr në dorëzim praktikat e oborreve në përdorim, të administruara nga Agjencia e Trajtimit të Pronave, dhe i shqyrton ato në përputhje me nenet 34 dhe 70, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe dispozitat e këtij vendimi.

Trajtohen sipas dispozitave të këtij vendimi edhe aplikimet e administruara në bazë të vendimit nr. 442, datë 18.7.2018, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional të tyre”, përfshirë ato të dorëzuara nga njësitë e vetëqeverisjes vendore sipas pikës 26, të vendimit të sipërpërmendur.

46. Për të gjitha paditë e ngritura përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, kundër Agjencisë së Trajtimit të Pronave, me objekt mosmarrëveshjet që kanë të bëjnë me “oborret në përdorim”, gjykimi i të cilave nuk ka përfunduar me vendim të formës së prerë, Agjencia e Trajtimit të Pronave kërkon kalimin procedural në gjykim me drejtorinë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, në përputhje me rregullat e Kodit të Procedurës Civile.

47. Në rastet kur është vendosur me vendim të formës së prerë nga gjykatat kompetente, detyrimi i Agjencisë së Trajtimit të Pronave për të nxjerrë apo ndryshuar akte administrative ose për të kryer veprime administrative, në kuadër të mosmarrëveshjeve mbi “oborret në përdorim”, por vendimi nuk është ekzekutuar, me zbatimin e tij ngarkohen drejtoritë vendore të ASHK-së.

Parashikimet e kësaj pike nuk përjashtojnë të drejtën e drejtorisë vendore të ASHK-së për të ushtruar të gjitha mjetet e ankimit kundër vendimit gjyqësor dhe veprimeve përmbarimore, në rast se ajo vlerëson se vendimi ose veprimet e përmbaruesit nuk janë në përputhje me ligjin, sipas Kodit të Procedurës Civile dhe ligjit “Për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative”.

48. Për objektet pa titull dhe oborret në përdorim, për të cilat është paraqitur kërkesë përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi dhe nuk janë përfunduar procedurat administrative, nuk është nevoja të riparaqitet kërkesë sipas modelit të këtij vendimi. Për këto raste, subjektit i njoftohet tarifa e shërbimit, nëse nuk është shlyer më parë ose nëse detyrimi aktual financiar për tarifën është më i madh. Procedurat administrative vijojnë vetëm pas shlyerjes së tarifës dhe ajo është e pakthyeshme në rast refuzimi të kërkesës sipas kriterëve të këtij vendimi.

49. Ndërtimet e deklaruara si ndërtime pa leje, për të cilat përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi është konstatuar mospërfshirja në fushën e zbatimit të legjislacioni për legalizimin e ndërtimeve pa leje, me arsyetimin se janë ngritur para datës 10.8.1991, trajtohen si objekte pa titull në përputhje me dispozitat e këtij vendimi.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

50. Regjistrimet e kryera, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në bazë të listave të trojeve të miratuara sipas vendimit nr. 432, datë 14.5.1995, të Këshillit të Ministrave, “Për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në zonën urbane të fshatit” merren të mirëqena nga ASHK-ja, edhe nëse prona nuk u ka kaluar të tretëve, pavarësisht mangësive të formës, procedurës ose përmbajtjes që mund të ketë akti.

Kufizimet në regjistrin e pasurive të paluajtshme, që janë vendosur përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi mbi këto pasuri, hiqen, me përjashtim të rastit kur ka vendim gjyqësor për sigurimin e padisë ose kur kufizimi është vendosur për shkak të mbivendosjes së titujve. I njëjti rregull zbatohet edhe për kufizimet e vendosura mbi oborret në përdorim përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

51. Të ardhurat e arkëtuara në rastet e pikës 4, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, si dhe ato të arkëtuara nga shitja e sipërfaqeve shtesë kalojnë në buxhetin e ASHK-së dhe përdoren prej saj në përputhje me legjislacionin në fuqi.

52. Modelet e kërkesës dhe vendimit të miratimit/refuzimit të dokumentit të pronësisë janë sipas anekseve nr. 1 dhe nr. 2, që i bashkëlidhen këtij vendimi dhe janë pjesë përbërëse e tij.

53. Modeli i dokumentacionit hartografik që hartohet për objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim miratohet me udhëzim të drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së.

54. Vendimet e Këshillit të Ministrave, nr. 442, datë 18.7.2018, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional të tyre” dhe nr. 578, datë 29.8.2012, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim”, të ndryshuar, shfuqizohen.

55. Ngarkohen Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Agjencia e Trajtimit të Pronave, njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe institucionet qendrore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën



REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

KËRKESË

PËR KALIMIN E PRONËSISË

TË OBJEKTIT PA TITULL/TRUALLIT FUNKSIONAL/OBORRIT NË PËRDORIM

Nëse keni pyetje, lutemi kontaktoni:	HAPËSIRË E REZERVUAR VETËM PËR INSTITUCIONIN
Tel:	
E-mail:	
Fax:	
Shënim: Lutemi plotësoni me kujdes dhe qartë informacionin e kërkuar në fushat më poshtë.	Drejtoria/Zyra Vendore e ASHK: _____ Nr. Prot. _____ Datë _____

SEKSIONI A: INFORMACION MBI APLIKANTIN/ËT

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

2. ...

OSE

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

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

2. ...

SEKSIONI B: INFORMACION SPECIFIK MBI APLIKIMIN

Në mbështetje të nenit 34, 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 përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë të objekteve pa titull pronësie dhe të oborreve në përdorim", kërkoj:

1. ☐ Kalimin në pronësi të objektit pa titull pronësie me truallin funksional; ☐ pa truallin funksional

Me adresë: _____

OSE

2. ☐ Kalimin në pronësi të sipërfaqes "oborr në përdorim", me adresë: _____

SEKSIONI C: DOKUMENTACIONI I PARAQITUR

Kërkesës i bashkëlidhet: a-kopje të dokumentit të identifikimit; b-dokumentacion shtesë (listo)...

a. _____

b. _____

c. _____

SEKSIONI D: PAGESAT

Tarifë shërbimi për miratimin e dokumentacionit të pronësisë:

☐ Standarte: Vlera 10.000 lekë ☐ E përshpejtuar: Vlera 18.000 lekë

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

KLAUZOLA DEKLARATIVE (E aplikueshme vetëm për objektet pa titull dhe truallin funksional)

Për gjithë sa më sipër, unë/ë ne/ë të nënshkruar/ët konfirmojmë vërtetësinë e deklaratimit dhe jam/jemi të vetëdijshëm se në të kundërt do të nënshtrohemi përgjegjësisë penale sipas nenit 112 të Kodit Penal dhe se kërkesa do të refuzohet.



2204000110001

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën



REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

DREJTORIA _____

VENDIM

Nr. _____, datë _____

PËR

MIRATIMIN/REFUZIMIN E KËRKESËS PËR KALIMIN NË PRONËSI TË OBJEKTIT PA TITULL
PRONËSIE ME/PA TRUALLIN FUNKSIONAL/OBORRIT NË PËRDORIM

Në zbatim të vendimit nr. _____, datë _____, të Këshillit të Ministrave "Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë së objekteve pa titull pronësie dhe të oboreve në përdorim", u mor në shqyrtim kërkesa me Nr. _____, prot. _____, datë _____, për kalimin në pronësi të objektit të ndërtuar para datës 10.8.1991 dhe të truallit funksional të tij, ose oborrit në përdorim, me subjekt kërkuar _____.

Parashtrimi i fakteve: (Këtu do të listohen: Të dhënat e Kërkesës, Shpjegimet e situatës faktike dhe veprimeve administrative të kryera nga ASHK, Të dhënat e gjendjes ndërtimore dhe gjendjes juridike të pasurisë sipas regjistrave të pasurive të paluajtshme, Shpjegime mbi vlerësimin e provave)...

Vlerësimi dhe arsyetimi ligjor: (Shpjegimet mbi kushtet dhe shkaqet ligjore të miratimit të kërkesës)

Në përfundim, Drejtoria Vendore e ASHK-së _____, pasi verifikoi gjendjen ndërtimore në terren dhe gjendjen juridike të pasurisë së pretenduar nga kërkuar, në mbështetje të dokumentacionit të administruar, bazuar në nenin 34, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë dhe pikës _____ VKM të sipërpërmendur,

VENDOSI:

1. → Pranimin/Refuzimin e kërkesës për miratimin e dokumentit të pronësisë së objektit pa titull pronësie me/pa truallin funksional të tij/ oborrit në përdorim, në Zonën Kadastrale: _____, në emër të subjektit/zj. _____ me këto të dhëna:

Sipërfaqe ndërtimi: → _____

Sipërfaqe truall funksional/oborrit në përdorim: → _____

Numri i kateve: → _____

2. → Kundër këtij vendimi mund të ushtrohet ankimi administrativ në përputhje me nenin 66 të ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" dhe me Kodin e Procedurave Administrative.

3. → Ky vendim regjistrohet pas kalimit të afatit 30-ditor nga data e njoftimit të tij në rastin e mosankimit administrativ, ose pas përfundimit të procedurës së shqyrtimit të ankimit nga struktura përgjegjëse për ankimet pranë Drejtorisë së Përgjithshme. (Kjo dispozitë bëhet pjesë e vendimit vetëm në rastin e pranimit të kërkesës për miratimin e dokumentit të pronësisë)

4. → Ky vendim i njoftohet subjekteve të interesuara brenda 5 ditëve nga miratimi i tij.

DREJTOR

KY DOKUMENT PLOTËSOHET NË TRE KOPJE DHE SHQJËROHET ME GENPLANIN E PASURISË

Ky model Vendimi aplikohet sipas neës për miratimin, ose refuzimin e kërkesës për miratimin e dokumentit të pronësisë, qoftë të objektit pa truall pronësie dhe truallit funksional të tij, nënshkrimi dhe për oborrit në përdorim.

VENDIM
Nr. 781, datë 7.10.2020

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË HOLLËSISHME TË
REGJISTRIMIT TË TITUJVE TË PRONËSISË QË NUK KANË TË PËRCAKTUAR
SIPËRFAQEN¹⁵**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 30, pika 4, dhe 71, pika 1, shkronja “a”, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Objekt i këtij vendimi është përcaktimi i procedurave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për të cilat zotërohen tituj pronësie në përputhje me nenin 193, të Kodit Civil, por që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen.

2. Për efekt të këtij vendimi, konsiderohen pasuri të paluajtshme pa sipërfaqe të përcaktuara:

a) pasuritë, për të cilat në asnjë nga aktet e fitimit apo kalimit të pronësisë nuk është shprehur sipërfaqja dhe nuk ka skicë/planvendosje shoqëruese ose, edhe nëse ka skicë/planvendosje shoqëruese, ajo ka mangësi teknike-hartografike që e bëjnë të pamundur përcaktimin e sipërfaqes;

b) pasuritë, për të cilat në aktet e fitimit të pronësisë është shprehur sipërfaqja, por nuk e ka skicën/planvendosjen shoqëruese me paraqitjen grafike të sipërfaqes përkatëse. Kjo shkronjë zbatohet vetëm kur organet administrative që kanë miratuar aktin e fitimit pronësisë janë shuar si persona juridikë publikë ose nuk janë më kompetentë për çështjen dhe nuk ka një organ tjetër administrativ kompetent për të plotësuar mangësitë e aktit.

3. Agjencia Shtetërore e Kadastrës, këtu e në vijim ASHK, vepron për përcaktimin e sipërfaqes dhe kufijve të pasurisë, në përputhje me përcaktimet e nenit 30, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, gjatë procedurave të regjistrimit fillestar, gjatë procedurave të përmirësimit të të dhënave të regjistrimit kadastral apo me kërkesë të subjekteve të interesuara.

4. I nënshtrohen procedurës së përcaktimit të sipërfaqes pasuritë e paluajtshme që ndodhen, në:

a) zona kadastrale, për të cilat në çastin e hyrjes në fuqi të këtij vendimi ka përfunduar regjistrimi fillestar dhe pasuritë janë regjistruar në kartelën e pasurisë së paluajtshme me shënimin “shtet” ose “pronar i pavërtetuar” në seksionin e pronësisë. Këto pasuri regjistrohen në emër të një subjekti konkret, pasi të zhvillohet procedura e përcaktimit të sipërfaqes, në bazë të këtij vendimi;

b) zona kadastrale, për të cilat është duke u zhvilluar procesi i regjistrimit fillestar. Në këtë rast, përcaktimi i sipërfaqes është pjesë e procesit të regjistrimit fillestar;

c) zona kadastrale, për të cilat është duke u zhvilluar procesi i përmirësimit të të dhënave kadastrale. Gjatë procesit të përmirësimit kryhet procedura e plotë për përcaktimin e sipërfaqes.

II. PROCEDURA E PËRCAKTIMIT TË SIPËRFAQES DHE TË KUFIJVE

5. Gjatë kryerjes së procesit të regjistrimit fillestar apo përmirësimit të të dhënave kadastrale, të nisur kryesisht nga ASHK-ja, procedura për përcaktimin e sipërfaqes dhe të kufijve për pronat pa sipërfaqe kryhet duke administruar kërkesat dhe dokumentacionin, sipas përcaktimeve dhe kushteve të pikës 4, të nenit 30, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

6. Dokumentet për përcaktimin e sipërfaqes, që administrohen gjatë regjistrimit fillestar ose përmirësimit, kanë të bëjnë me:

¹⁵ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 179*. Tiranë, 2020. f. 12444

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

a) pronën që do të regjistrohet;
b) pronat kufitare dhe paraqitjen hartografike të tyre;
c) dokumente hartografike ndihmëse/orientuese sa më të hershme që mund të gjenden pranë arkivave të institucioneve që kanë lëshuar titullin e pronësisë ose arkivave të tjerë shtetërorë, nëse ka të tilla;

ç) aktin e verifikimit në terren, sipas modelit bashkëlidhur këtij vendimi;

d) deklaratat noteriale të pronarëve kufitarë, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për kufijtë e pasurisë që pretendohet të regjistrohet.

Kur nuk mund të merren deklaratat apo ka mosmarrëveshje me kufitarët për kufirin e pasurive, ai përcaktohet nga ASHK-ja, duke iu referuar dokumentacionit të mësipërm dhe verifikimit në terren. Në këtë rast, procedura për përcaktimin e sipërfaqes është pjesë e procesit të regjistrimit fillestar ose përmirësimit dhe kryhet duke bërë të njëjtat verifikime si pikat vijuese të këtij kreu.

7. Në zonat me regjistrim fillestar të kryer, kërkesa e subjektit të interesuar apo përfaqësuesit të tij për përcaktimin e sipërfaqes dhe kufijve duhet të shoqërohet nga:

a) titulli i pronësisë, në rastet kur pasuria e paluajtshme regjistrohet për herë të parë ose dokumenti i regjistrimit, në rastet kur pasuria e paluajtshme figuron e regjistruar në regjistrat kadastralë;

b) planvendosja, skica apo çdo dokument tjetër hartografik që shoqëron titullin e pronësisë, nëse ka të tillë, pavarësisht nëse është i pamjaftueshëm më vete, për të përcaktuar sipërfaqen, sipas parashikimit të shkronjës “a”, të pikës 2, të këtij vendimi;

c) dokumente të tjera hartografike ndihmëse/orientuese nga Arkivi Qendror Teknik i Ndërtimit, arkivi shtetëror ose institucionet shtetërore që kanë lëshuar titullin, nëse ka të tilla;

ç) dokumentacioni hartografik i pasurisë së paluajtshme – planrilevimi, që miratohet nga drejtoria vendore e ASHK-së;

d) deklaratat noteriale të pronarëve kufitarë, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për kufijtë e pasurisë, që pretendohet të regjistrohet.

8. Për përcaktimin e sipërfaqes, drejtoria vendore e ASHK-së kryen veprimet e mëposhtme:

a) verifikon vërtetësinë e dokumentacionit të paraqitur nga kërkuesi pranë institucioneve shtetërore apo noterit;

b) kryen verifikimin në terren të pasurisë, për të cilën saktësohet sipërfaqja;

c) mbështetet për orientim në kufijtë e pronave kufitare, titujt e të cilave e kanë të përcaktuar sipërfaqen respektive.

9. Drejtoria vendore e ASHK-së, brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës, shqyrton kërkesën dhe dokumentacionin e paraqitur, duke u shprehur me vendimarrje.

10. Në rast se gjatë shqyrtimit të kërkesës drejtoria vendore e ASHK-së konstaton se:

a) kërkesa shoqërohet me të meta, njofton kërkuesin për plotësimin e tyre brenda afatit 10-ditor. Në rast të mosplotësimit të të metave brenda afatit, drejtori vendor del me vendim mbi mospranimin e kërkesës. Kundër vendimit të mospranimit mund të ushtrohet ankim gjyqësor;

b) ka një informacion zyrtar se për të njëjtën procedurë është duke u zhvilluar një proces gjyqësor pranë gjykatës, atëherë drejtori vendor del me vendim mbi pezullimin e procedurës, deri në marrjen nga gjykata të një vendimi të formës së prerë dhe njofton kërkuesin.

11. Në rast se gjatë procedurës administrative të shqyrtimit të kërkesës, drejtoria vendore e ASHK-së konstaton se dokumentacioni i paraqitur është në përputhje me përcaktimet e pikës 7, të këtij vendimi, kryhet verifikimi në terren i pasurisë, objekt kërkesë. Në përfundim të verifikimit mbahet aktkonstatimi përkatës dhe hartohet planvendosja, përkatësisht sipas anekseve nr. 1 dhe nr. 2, që i bashkëlidhen këtij vendimi dhe janë pjesë përbërëse e tij.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Aktkonstatimi dhe planvendosja i njoftohen subjektit. Nëse subjekti i interesuar nuk paraqet pretendime brenda 15 ditëve lidhur me pozicionimin, sipërfaqen dhe kufijtë e përcaktuar në planvendosje, ASHK-ja del me vendim për saktësimin e sipërfaqes dhe regjistrimin e pasurisë sipas kufijve të përcaktuar në planvendosje.

12. Në rast se kërkesa nuk shoqërohet nga deklaratat e pronarëve kufitarë të pasurisë, për të cilën kërkohet regjistrimi me përcaktimin e sipërfaqes, sipas shkronjës “c”, të pikës 4, të nenit 30, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, atëherë kërkuesi dorëzon një deklaratë noteriale, të nënshkruar prej tij, me të cilën vërteton në përgjegjësinë e vet se nuk ka mundur, për arsye objektive, të sigurojë deklaratën e pronarit/eve kufitar/ë, si dhe natyrën e pamundësisë objektive. Në këto raste, si dhe kur ka mosmarrëveshje për kufirin e pasurive, drejtoria vendore e ASHK-së, pas verifikimit në terren të kësaj pasurie, harton aktkonstatimin dhe planvendosjen.

Aktkonstatimi dhe planvendosja i njoftohen subjektit të interesuar dhe afishohen për një periudhë 15-ditore në ambientet e dukshme të kësaj drejtorie dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore, në territorin e së cilës ndodhet pasuria.

Nëse brenda këtij afati nuk paraqitet ankesë apo pretendim nga pronari/ët kufitar/ë për kufijtë e pasurisë, për të cilën kërkohet regjistrimi, atëherë miratohet vendimi nga ASHK-ja.

12.1 Në rast se brenda afatit të sipërpërmendur nga pronari/ët kufitar/ë paraqiten kundërshtime për aktkonstatimin dhe planvendosjen, drejtoria vendore e ASHK-së pezullon procedurën, deri në shqyrtimin administrativ të pretendimeve të paraqitura.

Me përfundimin e shqyrtimit administrativ miratohet vendimi sipas aneksit nr. 3, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij, dhe planvendosja përfundimtare nga drejtoria vendore e ASHK-së, dhe vijohet me regjistrimin e pasurisë sipas sipërfaqes dhe kufijve të miratuar.

12.2 Në rast se pronarët kufitarë, gjatë afishimit 15-ditor i drejtohen gjykatës për pretendime të pazgjidhura përfundimisht lidhur me të dhënat e afishuara për caktimin e kufijve të hartuar nga drejtoria vendore e ASHK-së, atëherë kjo e fundit pezullon procedurën për pasuritë konkrete, deri në shpalljen nga gjykata të vendimit të formës së prerë.

13. Kur procedura e përcaktimit të sipërfaqes kryhet gjatë procesit të regjistrimit fillestar, afishimi 15-ditor sipas pikës 12, të këtij vendimi, është pjesë e njoftimit publik 45-ditor, të parashikuar në nenin 31, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

14. Kur pronat kufitare janë pasuri shtetërore/publike, deklarata noteriale zëvendësohet nga konfirmimi zyrtar i institucionit pronar apo që administron pronën shtetërore. Nëse identifikimi i institucionit pronar ose administrues nuk është i mundur, deklarata noteriale nënshkruhet nga bashkia, në të cilën ndodhet pasuria.

Nëse institucionet e mësipërme sipas rastit nuk nënshkruajnë deklaratën noteriale brenda afatit 30-ditor, ASHK-ja, pas kalimit të afatit, vijon procedurën.

15. Kur pronën kufitare e kanë në pronësi dy a më shumë bashkëpronarë, kërkuesi paraqet deklaratat noteriale të bashkëpronarëve, për të cilët është e mundur marrja e kësaj deklarate. Për bashkëpronarët e tjerë, për të cilët nuk është e mundur objektivisht marrja e deklaratës noteriale, zbatohen procedurat e afishimit të aktit të përcaktimit të kufirit/planvendosjes së miratuar për një periudhë 15-ditore.

16. Afati për të marrë vendim nga ASHK-ja është 30 ditë kalendarike nga data e paraqitjes së kërkesës. Përgjashtimisht në rastet e afishimit, të parashikuar në pikën 12, të këtij vendimi, afatit për pranimin ose jo të kërkesës i shtohet edhe periudha e afishimit.

17. Vendimi për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme i njoftohet kërkuesit dhe publikohet në faqen zyrtare të internetit të ASHK-së. Kundër këtij vendimi subjektet e interesuara mund të paraqesin ankim në gjykatë.

18. Tarifat dhe shpenzimet e tjera administrative, nëse ka të tilla, paguhen nga kërkuesi përpara mbylljes së procedurës administrative të shqyrtimit të kërkesës me vendimarrje nga drejtoria vendore e ASHK-së.

III. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

19. Nuk janë objekt i këtij vendimi pasuritë, të cilat në aktet e tyre të fitimit të pronësisë nuk e kanë të shprehur sipërfaqen, por këto akte janë të shoqëruara me dokument hartografik, të lëshuar nga organet kompetente si shoqëruese e aktit të pronësisë, nga i cili mund të nxirret sipërfaqja e saktë e pasurisë.

20. Kur pasuria në rastet e parashikuara në krerët e tjerë të këtij vendimi është kaluar në pronësi të tretëve, nëse të paktën njëri prej veprimeve të kalimit të pronësisë është i shoqëruar ose i plotësuar me dokumentacion hartografik që të përcaktojë sipërfaqen dhe kufijtë, ky i fundit merret i mirëqenë për efekt regjistrimi.

21. Për pasuritë e paluajtshme që kanë tituj pa sipërfaqe të përcaktuara, por që ndodhen në zona kadastrale, për të cilat ka përfunduar regjistrimi fillestar përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, merren të mirëqena sipërfaqja dhe kufijtë e tyre të pasqyruar sipas regjistrimit fillestar, pavarësisht mangësive në procedurë, dokumentacion dhe formë në raport me ligjin e kohës. Kjo me kusht që gjatë periudhës së afishimit publik të mos ketë pasur asnjë pretendim të pazgjidhur për sipërfaqen, kufijtë dhe pozicionimin e pasurisë, evidentuar kjo në kartelën e pasurisë ose librin e pranimit të kërkesave. Për këto raste, sipërfaqja dhe kufijtë e pasqyruar në regjistër merren të mirëqena, pa qenë nevoja për të kryer procedurën sipas pikës 4, të nenit 30, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

Në të kundërt, nëse ka pretendime të pazgjidhura nga regjistrimi fillestar, kryhet procedura e përcaktimit të sipërfaqes dhe kufirit sipas rregullave të këtij vendimi.

22. Përcaktimi i sipërfaqes në regjistrat e pasurive të paluajtshme, për pronat me titull pronësie pa sipërfaqe, të regjistruara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, duke përfshirë edhe regjistrat hipotekorë, merret i mirëqenë, pavarësisht mangësive në formë, procedurë dhe dokumentacion.

Këtu përfshihen edhe regjistrimet për pronat pa sipërfaqe, të kryera deri në datën 2.4.2007, në zbatim të shkronjës “b”, të nenit 24, të ligjit nr. 7843, datë 13.7.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të shfuqizuar.

23. Gjithashtu, merren të mirëqena edhe përcaktimet/pasqyrimet në regjistrat e pasurive të paluajtshme të sipërfaqeve shtesë mbi sipërfaqen e shprehur në dokument, të kryera dhe të regjistruara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, pavarësisht mangësive në formë, procedurë dhe dokumentacion.

24. Kur ka pretendime për kufijtë midis pronarëve të dy apo më shumë pasurive, që kanë tituj me sipërfaqe të papërcaktuara, sipas pikave të mësipërme, mosmarrëveshja zgjidhet në rrugë gjyqësore.

25. Përfshihet, në rast se kufijtë apo pozicionimi në hartën kadastrale i pasurive, objekt i pikave 20, 21, 22 dhe 23, të këtij vendimi, cenojnë kufijtë ose sipërfaqen e pronave të tjera të regjistruara, titujt e të cilave i kanë qartësisht të përcaktuara kufijtë dhe sipërfaqen nga pikëpamja grafike, atëherë drejtoria vendore e ASHK-së kryen korrigjimin e kufijve sipas neneve 16 ose 35 e vijuese të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

26. Objektet e regjistruara në regjistrat hipotekorë deri në momentin e hyrjes në fuqi të dekretit nr. 4823, datë 2.3.1971, “Mbi të drejtën e pronësisë”, që nuk ka të cilësuar truallin, por vetëm kufijtë, trajtohen si pasuri me sipërfaqe të papërcaktuara, sipas përcaktimeve të pikës 4, të nenit 30, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, dhe dispozitave të këtij vendimi.

27. Vendimi nr. 745, datë 24.10.2012, i Këshillit të Ministrave, “Për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për të cilat zotërohen dokumente të ligjshme pronësie, por që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen”, shfuqizohet.

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

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS DREJTORIA _____

(Aneks 1)

AKT KONSTATIMI

Nga verifikimi në terren të pasurisë nr. _____, e llojit _____, Zona Kadastrale, me adresë: Rruga " _____", Njësia Administrative _____ në pronësitë _____ e përfshirë në procedure sipas VKM nr. _____, datë ____/____/____ "Për procedurat e hollësishme të regjistrimit të titujve të pronësisë që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen", me kërkesën nr. _____ prot., datë ____/____/____, rezultoi:

TË DHËNAT E PASURISË:

-Sipërfaqja e parcelës është: _____ m²

-Në sipërfaqen e parcelës ka objekt me këto të dhëna:

- Sipërfaqja e bazës (njollës) së objektit _____ m²
- Numri i kateve _____

Pasuritë kufitare:

NR.	PERDORIMI	TIPI KUFIRIT	KUFITARI	ID/NIPT	SHENIME

Deklaroj se sipas kufijve që i kam treguar specialistit të ASHK-së, marrëdhëniet me kufitarët janë sipas përshkrimit në planvendosjen e hartuar nga ASHK, si dhe nuk kam dijeni për konflikte apo pretendime për kufijtë.

(emër, mbiemër, firmë) (Datë)

Verifikimi në terren u krye nga:

Specialistët e ASHK-së _____
(emër, mbiemër, firmë) (Datë)

(emër, mbiemër, firmë) (Datë)

Në rast pretendimi në lidhje me kufirine pasurisë të përcaktuara nga evidencimi në terren nga ASHK, duhet të depozitohet dokumenti për vërtetësin e pretendimeve.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS DREJTORIA _____

Aneksi 2

PLAN VENDOSJA QE PERCAKTON SIPERFAQEN E PRONES ME TITULL PRONESIE

PRONARI _____

DATE ____/____/____

VENDNDODHJA

BASHKIA _____

ZONA KADASTRALE _____

NUMRI PASURISE _____

INDEX HARTE _____

TE DHENAT E PASURISE

LLOJI PASURISE _____

SIP.PASURISE= _____ m²

SIPERFAQE GJURMES NDERTIMIT= _____ m²

NUMRI KATEVE _____

NUMRI PEMEVE _____

X,Y

KORNIZA REFERUESE GJEODEZIKE SHQIPTARE

X,Y



SHPJEGUES

KUFIRI I SAKTESUAR I PASURISE

SUPERFAQE = _____ m²

KUFIRI I SAKTESUAR I NDERTESES

SUPERFAQE = _____ m²

X,Y

SH 1: _____

X,Y

Nr.	ORIENTIMI	TIPI KUFIRIT	KUFITARI	ID/NIPT	SHENIME
1					
2					
3					
....					

REALIZOI PER ASHK

SPECIALISTI _____

DVASHK _____

NENSHKRIMI _____

TEKNOLOGJIA E MATJEVE: _____

Kode per teknologjine e matjeve: T-Terren; Z-Zyre; O-Ortofoto; G-GPS; S-Stacion Total; D-Matje Distancash;

PERCAKTIMI KUFIRIT: _____

Kode per percaktimin e kufirit: P-Përfaqësues i Pronarve; K-Kufitarët të Gjithë; KP-Kufitarët Pjesërisht; PB-Përfaqësues Bashkie, HK-Harta Kadastrale;

KONFIRMOJ

PERGJEGJESI/DREJTORI _____

NENSHKRIMI / VULA _____

SHENIME TE VECANTA:

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

(Aneks 3)



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS DREJTORIA _____

VENDIM

Nr. _____, datë ____/____/____

PËR
PËRCAKTIMIN E SIPËRFAQES SË PASURISË ME NUMËR ____ NË ZONËN
KADASTRALE _____

Mbështetur në nenin 30 të ligjit nr.111/2018, "Për Kadastrën" dhe në zbatim të vendimit nr.____, datë _____ të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e procedurave të hollësishme të regjistrimit të titujve të pronësisë që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen", u mor në shqyrtim kërkesa me Nr.____ prot., datë ____/____/____, për përcaktimin e sipërfaqes dhe kufijve të pasurisë me nr.____e llojit _____ në zonën kadastrale _____ me subject kërkuar _____.

Parashtrimi i fakteve: (Këtu do të listohen të dhënat e kërkesës, shpjegimet e situatës faktike dhe veprimeve administrative të kryera nga ASHK, të dhënat e gjendjes ndërtimore dhe gjendjes juridike të pasurisë sipas regjistrave të pasurive të paluajtshme, shpjegime mbi vlerësimin e provave).

Nga verifikimet e kryera në terren rezulton se:...

Vlerësimi dhe arsyetimi ligjor: (Shpjegimet mbi kushtet dhe shkaqet ligjore për miratimin e kërkesës).

VENDOSI:

- Përcaktimin e sipërfaqes në _____ m² dhe kufijve të pasurisë me nr. _____
(në shifra dhe fjalë)
e llojit _____, në zonën kadastrale, në emër të subjektit z/zj. _____.
- Pasuria me numër _____ sipas plan-vendosjes që shoqëron dhe është pjesë përbërëse e këtij vendimi, kufizohet në Veri me _____; Jug _____;
Lindje _____; Perëndim _____;
- Të dhënat mbi sipërfaqen dhe kufijtë të përcaktuara në këtë vendim, regjistrohen në regjistrin kadastral në përputhje me dispozitat e ligjit nr.111/2018, "Për Kadastrën".
- Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe i njoftohet subjekteve të interesuara brenda 5 ditëve.

DREJTOR

KY VENDIM HARTOHET NË TRE KOPJE

VENDIM

Nr. 782, datë 7.10.2020

**PËR MIRATIMIN E MODELEVE TË AKTEVE KADASTRALE DHE TË
DHËNAVE NË PËRMBAJTJE TË HARTËS KADASTRALE¹⁶**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 13, pika 5, 15, pika 3, dhe 17, pika 7, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Ky vendim ka për qëllim miratimin e mënyrës së paraqitjes (modelit) dhe të elementeve në përmbajtje të akteve kadastrale, si më poshtë vijon:

- a) kartela e pasurisë së paluajtshme;
- b) certifikata e pronësisë dhe e të drejtave reale;
- c) harta kadastrale dhe plani i rëlvimit për punime kadastrale;
- ç) vërtetimi nga regjistrat e veçantë (hipotekorë ose të lejes së ndërtimit dhe karabinasë);
- d) akte të tjera kadastrale, që lëshohen nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, këtu e në vijim “ASHK”.

II. MODELI DHE PËRMBAJTJA E KARTELËS E PASURISË SË PALUAJTSHME

1. Kartela, që është fleta e regjistrit për çdo pasuri të paluajtshme, plotësohet vetëm në format elektronik, në regjistrin digjital të pasurive të paluajtshme. Proceset e regjistrimit fillestar, të përmirësimit të regjistrit dhe regjistrimi i titujve, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, si dhe çdo aktivitet kadastral, që sjell plotësim ose ndryshim të të dhënave në kartelën e pasurisë, pasqyrohen në regjistrin digjital të pasurive të paluajtshme.

2. Kartela e plotësuar në format digjital dhe e printuar nga regjistri përbën fletën e regjistrit manual të pasurive të paluajtshme dhe vlen vetëm për administrim dhe ruajtje nga ASHK-ja, në cilësinë e dokumentacionit shkresor, në përputhje me legjisllacionin për arkivat.

3. Paraqitja e kartelës së pasurisë së paluajtshme dhe elementet në përbërje të saj janë sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

4. Kartela e pasurisë ka në përmbajtje të dhënat e parashikuara në nenin 13, pika 3 e vijues, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, të organizuara në gjashtë seksione, si vijon:

a) Seksioni A, “Të dhënat e pasurisë”, përmban të dhënat sipas shkronjave “a”, “b”, “c” dhe “e”, të pikës 3, të nenit 13, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, numrin e pemëve dhe kodin unik të pasurisë.

b) Seksioni B, “Të dhënat e titullit të pronësisë”, përmban të dhënat sipas shkronjave “ç” dhe “d”, të pikës 3, të nenit 13, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

c) Seksioni B/1, “Të dhënat e regjistrimit paraprak”, përmban të dhënat e titullit të pronësisë dhe të titullarit në fazën e regjistrimit paraprak, sipas pikës 4, të nenit 24, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

ç) Seksioni C, “Të drejtat reale”, përmban të dhënat për të drejtat e të tretëve mbi pasurinë, sipas shkronjave “dh” dhe “ë”, të pikës 3, të nenit 13, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”. Këtu pasqyrohen vetëm ato të drejta të të tretëve, që nuk kufizojnë tagrin e disponimit.

d) Seksioni D, “Kufizimet e pronësisë”, përmban të dhëna për të drejtat e të tretëve mbi pasurinë, sipas shkronjës “dh”, të pikës 3, të nenit 13, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, që kufizojnë tagrin e disponimit. Këtu pasqyrohen edhe të dhënat për çdo akt tjetër që kufizon këtë tagër, siç janë kufizimet e përcaktuara në nenin 27, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

¹⁶ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 179*. Tiranë, 2020. f. 12451

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

dh) Seksioni E, “Informacione të tjera për pronën”, përmban çdo të dhënë tjetër me karakter informues dhe jothelbësor apo kufizues mbi pronësinë, pavarësisht natyrës së aktit ose dokumentacionit ligjor që shërben si burim i këtij informacioni, sipas kuptimit të shkronjës “F”, të pikës 3, të nenit 13, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

e) Seksioni F, “Veprimet me kartelën e pasurisë”, përmban të dhëna identifikuese për punonjësit që kanë kryer veprime me kartelën e pasurisë së paluajtshme. Ky seksion i modelit të kartelës është pjesë e sistemit digjital të pasurive të paluajtshme, por nuk është publik dhe nuk përfshihet në dokumentin elektronik që u vendoset në dispozicion të tretëve.

Krahas të dhënave, sipas seksioneve të mësipërme, kartela përmban rubrikat për identifikimin e titullarit (drejtor), që lëshon dokumentin, së bashku me nënshkrimin elektronik, vulën elektronike dhe kodin QR (*Quick Response*).

5. Me hyrjen në fuqi të këtij vendimi, nëse gjatë ofrimit të një shërbimi për pasurinë, ASHK-ja konstaton se të dhënat ose veprimet e mëparshme me pasurinë nuk janë pasqyruar në regjistrin digjital, ajo është e detyruar që t'i mbartë dhe t'i pasqyrojë ato, menjëherë në regjistrin digjital. Këtu përfshihet digjitalizimi edhe i kartelave të mëparshme nga të cilat ka prejardhjen kartela e fundit.

6. Plotësimi i të dhënave në format digjital kryhet edhe për pasuritë në zonat kadastrale, për të cilat nuk është kryer regjistrimi fillestar, duke mbartur të gjitha të dhënat mbi pasurinë që gjenden në regjistrat e veçantë manualë që janë përdorur për këto zona. Në këtë rast, kartela digjitale është jopërfundimtare dhe nuk përbën fletën e regjistrit të pasurive të paluajtshme, sepse nuk është produkt i regjistrimit fillestar sipas kreut V, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”. Modeli i kartelës jopërfundimtare është sipas aneksit 2, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij. Numri i pasurisë, në këto raste, vendoset sipas rendit të paraqitjes së dokumenteve pranë drejtorisë vendore të ASHK-së.

III. HARTA KADASTRALE DHE MODELI I PLANIT TË RILEVIMIT

7. Harta kadastrale përmban këto të dhëna:

- kufirin e zonës kadastrale (ZK);
- numrin e zonës kadastrale dhe sipas rastit emrin e zonës kadastrale;
- kufirin e pasurisë së paluajtshme;
- numrin e pasurisë së paluajtshme, i cili është unik brenda një zone kadastrale;

Kufijtë dhe pozicioni gjeografik i pasurive në hartën kadastrale shprehet sipas Kornizës Referuese Gjeodezike Shqiptare.

8. Harta kadastrale plotësohet dhe ruhet në format elektronik, në sistemin e regjistrit digjital të pasurive të paluajtshme.

9. Harta e printuar nga regjistri digjital i pasurive të paluajtshme përbën kopjen manuale të hartës kadastrale dhe vlen vetëm për administrim dhe ruajtje nga ASHK-ja, në cilësinë e dokumentacionit shkresor, në përputhje me legjislacionin për arkivat.

10. Fragmenti i hartës kadastrale është ekstrakti i kësaj harte që pasqyron pozicionin dhe kufijtë e një ose disa pasurive. Modeli i fragmentit të hartës kadastrale është sipas aneksit 3, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

11. Plani i rilevimit për punime kadastrale është dokumenti hartografik që hartohet si rezultat i verifikimeve dhe i matjeve në terren të pasurisë së paluajtshme. Ai pasqyron gjendjen faktike të pasurisë dhe hartohet nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës ose nga një inxhinier gjeodet i licencuar. Modeli i planit të rilevimit për punime kadastrale është sipas aneksit 4, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

12. Kur plani i rilevimit hartohet nga eksperti gjeodet i licencuar, ky i fundit, për identifikimin e pasurisë, duhet të marrë dokumentacionin dhe informacionin kadastral. Plani i rilevimit duhet të përmbushë standardet teknike të përcaktuara në aktet nënligjore të dala në zbatim të ligjit nr. 72/2012, “Për organizimin dhe funksionimin e infrastrukturës kombëtare të informacionit gjeohapësinor në Republikën e Shqipërisë”, dhe duhet të dorëzohet në çdo rast në format shkresor dhe digjital.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

13. Plani i rilevimit për punime kadastrale, i hartuar nga eksperti gjeodet i licencuar, i nënshtrohet kontrollit dhe konfirmimit nga ASHK-ja, për standardet teknike.

14. Fragmenti i hartës kadastrale dhe plani i rilevimit për punime kadastrale të hartuar nga ASHK-ja plotësohen, nënshkruhen, vulosen dhe lëshohen elektronikisht, si dokumente elektronike. Kopjet e printuara të tyre arkivohen si dokument shkresor, në përputhje me legjislacionin për arkivat.

15. Për zonat kadastrale, ku harta kadastrale është e administruar në sistemin digjital të pasurive të paluajtshme, nëse gjatë ofrimit të një shërbimi për pasurinë, drejtoria vendore e ASHK-së konstaton nga verifikimi i dokumentacionit teknik dhe hartës kadastrale, se veprimet e mëparshme hartografike nuk janë pasqyruar në hartën kadastrale digjitale, ajo është e detyruar që t'i pasqyrojë ato menjëherë, përpara se të realizojë shërbimin.

16. Për zonat kadastrale ku ka përfunduar regjistrimi fillestar por harta kadastrale nuk është administruar në sistemin digjital të pasurive të paluajtshme, veprimet në hartën kadastrale vijojnë të kryhen në planshetat në format manual, të krijuara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, deri në administrimin në sistemin digjital të pasurive, si produkt i procesit të digjitalizimit, nëse është rasti i përmirësimit/përditësimit.

Në këtë rast, ofrimi i shërbimit të fragmentit të hartës bëhet në rrugë, sipas pikës 15, të këtij vendimi, pas hartimit, skanimit dhe ngarkimit në rrugë digjitale, të fragmentit të planshetës manuale.

17. Përfundimisht, në rastet e pikës 17 të këtij vendimi, kur gjatë trajtimit të kërkesës për shërbim, drejtoria vendore e ASHK-së konstaton se kufijtë e pasurisë së paluajtshme nuk janë të pasqyruar saktë sipas aktit të pronësisë dhe faktit, ajo vepron, si më poshtë:

Kryen korrigjimin, sipas nenit 16, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën", vetëm për pasurinë, objekt i kërkesës për shërbim, duke e pasqyruar atë të saktësuar, sipas planit të rilevimit në sistemin digjital të pasurive të paluajtshme. Veprimet vijuese mbi këtë pasuri kryhen vetëm në format digjital. Kur konstatohet se korrigjimi nuk është i mundur, për shkak të dokumentacionit të paplotë, ASHK-ja njofton aplikuesin për plotësimin e dokumentacionit, sipas pikës 26 të këtij vendimi. Në rast mosplotësimi të dokumentacionit, shërbimi do të mund të realizohet vetëm pas përfundimit të procesit të përmirësimit, sipas kreut VI, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën".

18. Përfundimisht, për zonat kadastrale ku nuk është kryer ende regjistrimi fillestar, pasqyrimi i të dhënave hartografike të titujve të pronësisë kryhet në një modul digjital të veçantë, unik për të gjithë Republikën e Shqipërisë, të modeluar sipas kornizës referuese gjeodezike shqiptare. Produkti hartografik i krijuar nëpërmjet këtij moduli është jopërfundimtar dhe nuk përbën hartën kadastrale, e cila krijohet vetëm pas përfundimit të regjistrimit fillestar, në bazë të nenit 32, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën".

IV. CERTIFIKATA E REGJISTRIMIT TË PRONËSISË DHE E TË DREJTAVE REALE

19. Certifikata ka për qëllim të vërtetojë faktin e regjistrimit të titullit të pronësisë apo të së drejtës reale, në bazë të nenit 17, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën". Lëshimi i certifikatës nuk përbën titullin e pronësisë apo të së drejtës reale nga ana thelbësore dhe e përmbajtjes.

20. Modeli i certifikatës së regjistrimit të pronësisë është sipas aneksit 5, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij. Ai përbëhet nga këto rubrika:

a) Të dhënat mbi pronarin/bashkëpronarët:

- emri i plotë i pronarit/bashkëpronarëve (emër, atësi, mbiemër ose emri i personit juridik);
- numri personal ID ose NIPT (për personat juridikë);
- pjesët takuese të bashkëpronësisë (kur pasuria është në bashkëpronësi).

b) Të dhënat përshkruese mbi pasurinë e paluajtshme:

- numri i pasurisë;
- kodi unik i pasurisë;
- zona kadastrale;
- lloji i pasurisë;
- sipërfaqja e pasurisë;

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

- vlera e pasurisë;
- adresa e pasurisë.
- c) Të dhënat e dokumentit dhe të sigurisë të certifikatës janë, si më poshtë vijon:
 - data e lëshimit të certifikatës;
 - numri serial i certifikatës, unik për të gjithë Republikën e Shqipërisë;
 - titullari i institucionit;
 - kodi i sigurisë QR (*Quick Response*);
 - nënshkrimi dhe vula elektronike.

21. Modeli i certifikatës së regjistrimit të të drejtave reale është sipas aneksit 6, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij. Ai përbëhet nga këto rubrika:

- a) Lloji i së drejtës reale, që plotësohet në titullin e certifikatës.
- b) Të dhënat mbi titullarin e së drejtës reale:
 - cilësia e titullarit (qiramarrës, enfiteozëmarrës, uzufruktuar, përdorues, kreditor hipotekor etj.);
 - emri i plotë i titullarit (emër, atësi, mbiemër ose emri i personit juridik);
 - numri personal ID ose NIPT (për personat juridikë).
- c) Të dhënat përshkruese mbi pasurinë e paluajtshme dhe afatin e së drejtës:
 - numri i pasurisë;
 - kodi unik i pasurisë;
 - zona kadastrale;
 - lloji i pasurisë;
 - sipërfaqja e pasurisë;
 - sipërfaqja ose pjesa takuese e pasurisë, që është objekt i së drejtës reale;
 - afati i së drejtës reale;
 - numri identifikues i fragmentit të hartës kadastrale;
 - adresa e pasurisë.
- ç) Të dhënat mbi pronarin/bashkëpronarët:
 - emri i plotë i pronarit/bashkëpronarëve (emër, atësi, mbiemër ose emri i personit juridik);
 - cilësia e tij në marrëdhënien e detyrimit (qiradhënës, uzufruktdhënës, enfiteozëdhënës, debitor etj.);

- numri personal ID ose NIPT (për personat juridikë);
- pjesët takuese të bashkëpronësisë (kur pasuria është në bashkëpronësi).
- d) Të dhënat e dokumentit dhe të sigurisë së certifikatës janë si vijon:
 - data e lëshimit të certifikatës;
 - numri serial i certifikatës, unik për të gjithë Republikën e Shqipërisë;
 - titullari i institucionit;
 - kodi i sigurisë QR (*Quick Response*);
 - nënshkrimi elektronik i titullarit;
 - vula elektronike.

22. Certifikata hartohet dhe miratohet si dokument elektronik dhe një kopje e printuar e saj ruhet në përputhje me legjislativin për arkivat.

23. Në rastin e bashkëpronësisë, si dhe kur e drejta reale i përket njëkohësisht dy ose më shumë titullarëve, certifikatat lëshohen në aq kopje sa janë bashkëpronarët ose bashkëtitullarët e së drejtës reale.

V. AKTE TË TJERA KADASTRALE

24. Vërtetimet e lëshuara për pasuritë, në një zonë kadastrale që nuk i është nënshtruar regjistrimit fillestar, janë sipas anekseve 7 dhe 8, që i bashkëlidhen këtij vendimi dhe janë përbërëse të tij. Këto vërtetime nuk provojnë regjistrimin në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, për sa kohë nuk është kryer regjistrimi fillestar sipas kreut V, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

25. Vërtetimet e regjistrimit në regjistrat e veçantë të lejes së ndërtimit dhe të karabinasë janë sipas anekseve 9 deri në 12, që i bashkëlidhen këtij vendimi dhe janë pjesë përbërëse të tij.

26. Kur dokumentacioni i detyrueshëm i përcaktuar në ligj ose në aktet nënligjore për realizimin e një shërbimi kadastral nuk paraqitet i plotë nga subjekti kërkuar i shërbimit, atëherë ASHK-ja harton kërkesën për plotësim dokumentacioni. ASHK-ja mund të bëjë vetëm një kërkesë për plotësim dokumentacioni, për një shërbim dhe në rast se subjekti përfitues i shërbimit nuk plotëson dokumentacionin ligjor të detyrueshëm brenda 30 (tridhjetë) ditëve, ky shërbim refuzohet. Modeli i kërkesës për plotësim dokumentacioni është sipas aneksit 13, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

27. Modelet e akteve, sipas pikave 25, 26 dhe 27, të këtij vendimi, plotësohen dhe miratohen vetëm në format digjital, si dokumente elektronike dhe një kopje e printuar e tyre ruhet në përputhje me legjislacionin për arkivat.

28. Urdhri për refuzimin e regjistrimit për rastet e nenit 26, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, dhe vendimi i refuzimit, sipas neneve 46 dhe 47, të të njëjtit ligj, hartohen dhe miratohen në format shkresor, në përputhje me kërkesat e Kodit të Procedurave Administrative, mbi formën dhe përmbajtjen e aktit administrativ shkresor dhe janë sipas modeleve të parashikuara në anekset 14 dhe 15, që i bashkëlidhen këtij vendimi dhe janë pjesë përbërëse të tij.

VI. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

29. Rregullat e hollësishme për mënyrën e plotësimit dhe të administrimit të akteve kadastrale të parashikuara në këtë vendim përcaktohen me udhëzim të drejtorit të përgjithshëm të ASHK-së.

30. Kartelat manuale të pasurive të paluajtshme të krijuara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi dhe regjistrat e përdorur për zonat kadastrale pa regjistrim fillestar sekretohen dhe arkivohen sipas rregulloreve përkatëse në përputhje me legjislacionin për arkivat. Pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi, të gjitha veprimet në kartelën e pasurisë kryhen vetëm në format digjital, në përputhje me përcaktimet e kreut II, të këtij vendimi.

31. Në rastet e parashikuara në pikën 16, të këtij vendimi, planshetat manuale të hartës kadastrale të administruara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, arkivohen sipas legjislacionit për arkivat. Pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi të gjitha veprimet mbi pasurinë kryhen vetëm në hartën e administruar në sistemin digjital, duke verifikuar nëse ka veprime të mëparshme nga plansheta manuale e arkivuar.

32. Në rastet e parashikuara në pikat 17 dhe 18, të këtij vendimi, arkivimi i planshetave manuale kryhet pasi të kenë përfunduar proceset e digjitalizimit dhe nëse është rasti përmirësimit ose korrigjimit gradual të hartës kadastrale.

33. Për kartelat e pasurive të administruara në sistemin digjital të pasurive të paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, ASHK-ja kryen kalimin e të dhënave në sistem, nga modeli i mëparshëm i kartelës në atë të parashikuar sipas këtij vendimi.

34. Vendimet e Këshillit të Ministrave, nr. 352, datë 3.5.1995, “Për miratimin e certifikatave të pronësisë së pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, dhe nr. 519, datë 31.10.1994, “Për miratimin e kartelës për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, shfuqizohen.

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

Ky vendim hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

ANEKSI 1



REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA SHITE TË RORË E KADASTRËS KARTELA E PASURISË SË PALUAJTSHME

Kodi unik _____ (nga _____, në _____)								
A-TË DHËNAT E PASURISË								
Zona Kadastrale nr. _____, Lloji i Pasurisë: _____, Nr. i Pasurisë: _____, Sipërfaqja totale _____ m ² , (nga të cilat truall _____ m ² ; ndërtesë _____ m ²)								
Indeksi i Hartës Kadastrale _____, Numri i pemëve: _____,								
Adresa e pasurisë: Bashkia _____ Rruga _____ Ndërtesa nr. _____ SH/K _____ Apartamenti nr. _____								
Vlera e pasurisë: _____								
Fillestare _____ Lekë (akti nr. _____ dt. _____) Rivlerësim _____ Lekë (akti nr. _____ dt. _____)								
B-TË DHËNAT E TITULLIT TË PRONËSISË								
Pronari: _____ Nr. identifikimi/NIPT _____, Pjesa takuese ____ / ____ Emër _____ Atësi _____ Mbiemër _____								
...vijon								
Adresa e pronarit: Bashkia _____ Rruga _____ Ndërtesa nr. _____ SH/K _____ Apartamenti nr. _____								
Akti i fitimit të pronësisë: Emërtimi: _____ Nr. _____ Datë: _____								
Regjistruar nr. _____ Datë: _____								
*Pjesëmarrës në bashkëpronësi të detyrueshme për pasurinë nr. _____, me kod unik _____								
B/1-TË DHËNAT E REGJISTRIMIT PARAPRAK								
Akti paraparak i fitimit të pronësisë: Emërtimi: _____ Nr. _____ Datë: _____								
Përshkrimi i objektit të aktit: _____								
Regjistruar nr. _____ Datë: _____								
C-TË DREJTAT REALE								
Nr. regjistrimi	Dt. regjistrimi	Lloji i të drejtës	Të dhënat e aktit			Afati i vlefshmërisë	Përfitues	
			Emërtim	Nr.	Datë		Emër Atësi Mbiemër	Nr. identifikimi/NIPT
D-KUFIZIMET E PRONËSISË								
Nr. regjistrimi	Dt. regjistrimi	Lloji i kufizimit	Të dhënat e aktit			Afati i kufizimit	Përfitues/Kërkues	
			Emërtim	Nr.	Datë		Emër Atësi Mbiemër	Nr. identifikimi/NIPT
E-INFORMACIONE TË TJERA PËR PRONËN								
Lloji i informacionit _____ Emërtimi aktit: _____ Nr. _____ Datë: _____								
Regjistruar nr. _____ Datë: _____								
F-VEPRIMET ME KARTELËN E PASURISË								
Veprimet me kartelën kryer nga: _____ Veprimi me nr. regjistrimi _____ Datë: _____ Specialist _____								
DREJTORI (Emër Mbiemër) Data e lëshimit ____/____/____ Shënim: Të dhënat e kësaj gënjimesi janë të vërteta në datën e kësaj proceduri administrative nga të cilat procedura e regjistrimit është bërë e mundur.								

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

ANEKSI 2



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHITE TË RORË E KADASTRËS

KARTELA JOPËRFUNDIMTARE E PASURISË SË PALUAJTSHME

Kjo kartelë është jopërfundimtare dhe nuk përbën fletën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sepse nuk është produkt i regjistrimit fillestar sipas kreut V, të ligjit nr. 111/2018 "Për kadastrën"

Kodi unik _____

(nga _____, në _____)

A-TË DHËNAT E PASURISË

Zona Kadastrale nr. _____, Lloji i Pasurisë: _____, Nr. i Pasurisë: _____, Sipërfaqja totale _____ m²,
(nga të cilat truall _____ m²; ndërtesë _____ m²)

Indeksi i Hartës Kadastrale _____, Numri i pemëve: _____,

Adresa e pasurisë: Bashkia _____ Rruga _____ Ndërtesa nr. _____ SH/K _____ Apartamenti nr. _____

Vlera e pasurisë: _____

Fillestare _____ Lekë (akti nr. _____ dt. _____) Rivlerësim _____ Lekë (akti nr. _____ dt. _____)

B-TË DHËNAT E TITULLIT TË PRONËSISË

Pronari: _____ Nr. identifikimi/NIPT _____, Pjesa takuese ____/____
Emër _____ Atësi _____ Mbiemër _____

...vijon

Adresa e pronarit: Bashkia _____ Rruga _____ Ndërtesa nr. _____ SH/K _____ Apartamenti nr. _____

Akti i fitimit të pronësisë: Emërtimi: _____ Nr. _____ Datë: _____

Regjistruar: nr. _____ Datë: _____

**Pjesëmarrës në bashkëpronësi të detyrueshme për pasurinë nr. _____, me kod unik _____.*

B/1-TË DHËNAT E REGJISTRIMIT PARAPRAK

Akti paraparak i fitimit të pronësisë: Emërtimi: _____ Nr. _____ Datë: _____

Përshkrimi i objektit të aktit: _____

Regjistruar: nr. _____ Datë: _____

C-TË DREJTAT REALE

Nr. regjistrimi	Dt. regjistrimi	Lloji i të drejtës	Të dhënat e aktit			Afati i vlefshmërisë	Përfutues	
			Emërtim	Nr.	Datë		Emër Atësi Mbiemër	Nr. identifikim/NIPT

D-KUFIZIMET E PRONËSISË

Nr. regjistrimi	Dt. regjistrimi	Lloji i kufizimit	Të dhënat e aktit			Afati i kufizimit	Përfutues/Kërkues	
			Emërtim	Nr.	Datë		Emër Atësi Mbiemër	Nr. identifikim/NIPT

E-INFORMACIONE TË TJERA PËR PRONËN

Lloji i informacionit _____ Emërtimi aktit: _____ Nr. _____ Datë: _____

Regjistruar: nr. _____ Datë: _____

F-VEPRIMET ME KARTELËN E PASURISË

Veprimet me kartelën kryer nga: _____ Veprimi me nr. regjistrimi _____ Datë: _____

Specialist

DREJTORI
(Emër Mbiemër)

Data e lëshimit ____/____/____



Shënim: Ky dokument është gjetur dhe ruhet në shtet sipas procedurës administrative të vendosur nga Komiteti i Agjencisë Qendrore të Kadastrës

Aneksi 3



REPUBLIKA E SHQIPERISE
AGJENCIA SHTETERORE E KADASTRES

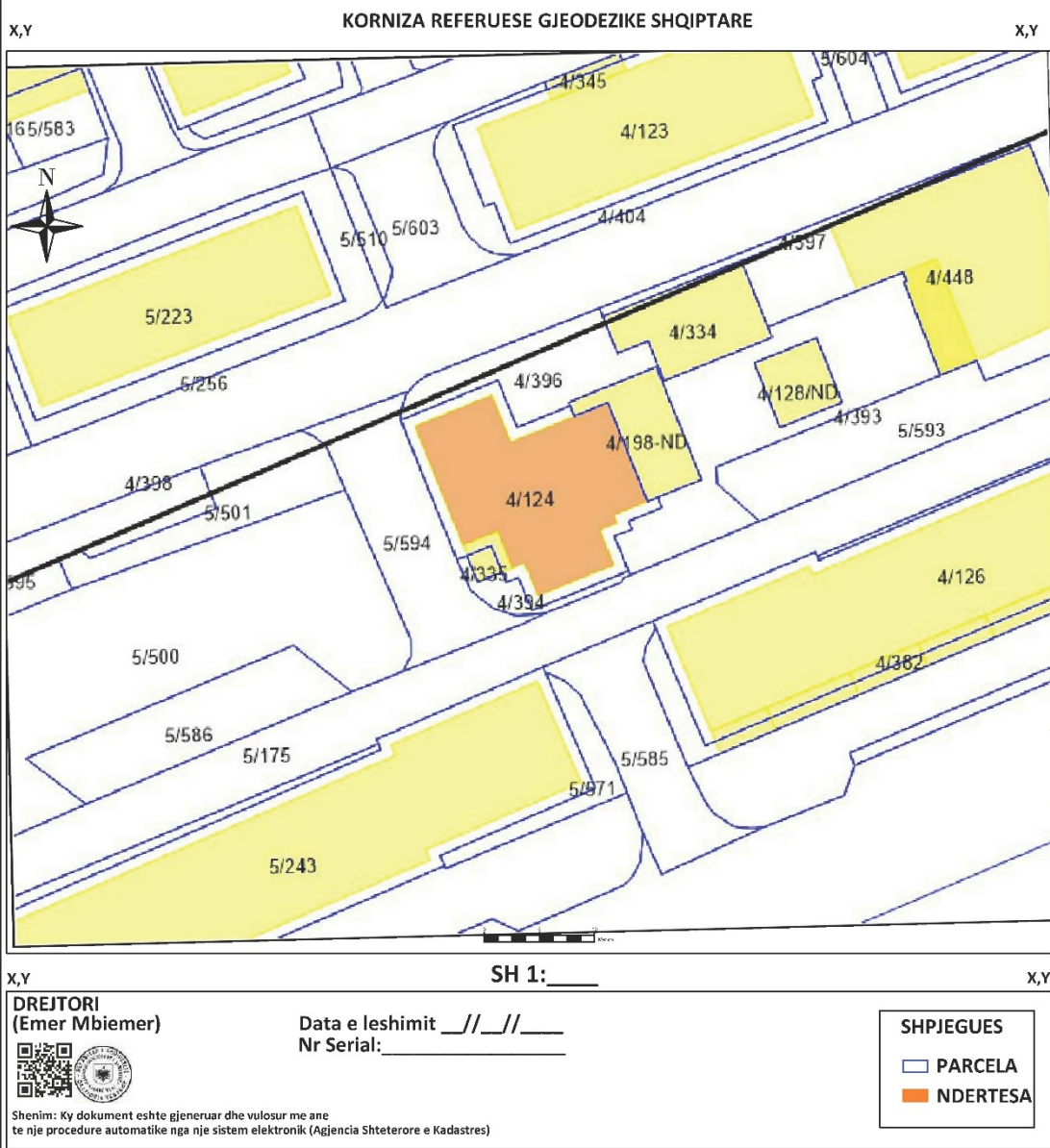
FRAGMENT I HARTES KADASTRALE

ZONA KADASTRALE: _____

KODI UNIK: _____

NUMRI PASURISE : _____

INDEX I HARTES: _____



Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

Aneksi 4

PLAN RILEVIMI PER PUNIME KADASTRALE																																									
PRONARI _____		DATE __/__/__		QELLIMI _____																																					
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">VENDNDODHJA</td> <td style="border: none;">DVASHK/ZVASHK _____</td> <td style="border: none;">ZONA KADASTRALE _____</td> <td style="border: none;">NUMRI PASURISE _____</td> <td style="border: none;">INDEX HARTE _____</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">BASHKIA</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;">TE DHENAT E PASURISE</td> <td style="border: none;">SIP.PASURISE= _____ m²</td> <td style="border: none;">SIPERFAQE GJURMES NDERTIMIT= _____ m²</td> <td style="border: none;">NUMRI KATEVE _____</td> <td style="border: none;">NUMRI PEMEVE _____</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">LLOJI PASURISE</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>							VENDNDODHJA	DVASHK/ZVASHK _____	ZONA KADASTRALE _____	NUMRI PASURISE _____	INDEX HARTE _____	BASHKIA					TE DHENAT E PASURISE	SIP.PASURISE= _____ m ²	SIPERFAQE GJURMES NDERTIMIT= _____ m ²	NUMRI KATEVE _____	NUMRI PEMEVE _____	LLOJI PASURISE																			
VENDNDODHJA	DVASHK/ZVASHK _____	ZONA KADASTRALE _____	NUMRI PASURISE _____	INDEX HARTE _____																																					
BASHKIA																																									
TE DHENAT E PASURISE	SIP.PASURISE= _____ m ²	SIPERFAQE GJURMES NDERTIMIT= _____ m ²	NUMRI KATEVE _____	NUMRI PEMEVE _____																																					
LLOJI PASURISE																																									
KORNIZA REFERUESE GJEODEZIKE SHQIPTARE																																									
X,Y						X,Y																																			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td colspan="2" style="border: none;">SHPIJEGUES</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> PER NDARJE PASURIE: Parcela 1= _____ m² Parcela 2= _____ m² vijon Parcela 3= _____ m² </td> <td style="border: none;"> PER BASHKIM PASURIE: Parcela 1= _____ m² Parcela 2= _____ m² vijon Parcelas _____ m² Parcela 3= _____ m² </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> KUFIRI SIPAS HARTES KADASTRALE ☐ </td> <td style="border: none;"> SIPERFAQE = _____ m² </td> </tr> <tr> <td style="border: none;"> KUFIRI SIPAS GUENDJES FAKTIKE ☐ </td> <td style="border: none;"> SIPERFAQE = _____ m² </td> </tr> </table>							SHPIJEGUES		PER NDARJE PASURIE: Parcela 1= _____ m ² Parcela 2= _____ m ² vijon Parcela 3= _____ m ²	PER BASHKIM PASURIE: Parcela 1= _____ m ² Parcela 2= _____ m ² vijon Parcelas _____ m ² Parcela 3= _____ m ²	KUFIRI SIPAS HARTES KADASTRALE ☐	SIPERFAQE = _____ m ²	KUFIRI SIPAS GUENDJES FAKTIKE ☐	SIPERFAQE = _____ m ²																											
SHPIJEGUES																																									
PER NDARJE PASURIE: Parcela 1= _____ m ² Parcela 2= _____ m ² vijon Parcela 3= _____ m ²	PER BASHKIM PASURIE: Parcela 1= _____ m ² Parcela 2= _____ m ² vijon Parcelas _____ m ² Parcela 3= _____ m ²																																								
KUFIRI SIPAS HARTES KADASTRALE ☐	SIPERFAQE = _____ m ²																																								
KUFIRI SIPAS GUENDJES FAKTIKE ☐	SIPERFAQE = _____ m ²																																								
SH 1: _____																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">Nr.</th> <th style="width: 15%;">ORIENTIMI</th> <th style="width: 15%;">PERDORIMI</th> <th style="width: 15%;">TIPI KUFIRIT</th> <th style="width: 15%;">KUFITARI</th> <th style="width: 15%;">ID/NIPT</th> <th style="width: 30%;">SHENIME TE REALIZUESIT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>....</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>							Nr.	ORIENTIMI	PERDORIMI	TIPI KUFIRIT	KUFITARI	ID/NIPT	SHENIME TE REALIZUESIT	1							2							3													
Nr.	ORIENTIMI	PERDORIMI	TIPI KUFIRIT	KUFITARI	ID/NIPT	SHENIME TE REALIZUESIT																																			
1																																									
2																																									
3																																									
....																																									
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 35%; border: none; vertical-align: top;"> REALIZOI PER SUBJEKT PRIVAT EMRI: _____ LICENCA: NR. _____ DATE _____ KOMPANIA: _____ NIPT: _____ NENSHKRIMI/VULA _____ REALIZOI PER ASHK SPECIALISTI _____ DVASHK _____ NENSHKRIMI _____ KONFIRMOI PERGJEGJESI/DREJTORI _____ NENSHKRIMI / VULA _____ </td> <td style="width: 65%; border: none; vertical-align: top;"> TEKNOLOGJIA E MATJEVE: _____ Kode per teknologjine e matjeve: T-Terren; Z-Zyre; O-Ortofoto; G-GPS; S-Stacion Total; D-Matje Distancash; PERCAKTIMI KUFIRIT: _____ Kode per percaktimin e kufirit: P-Përfaqësues i Pronarve; K-Kufitarët të Gjithë; KP-Kufitarët Pjesërisht; PB-Përfaqësues Bashkie, HK-Harta Kadastrale; SHENIME TE VECANTA: _____ PRONARI/BASHKEPRONARET-DEKLARIM MBI MARREDHENIET ME KUFITARET EMRI _____ NENSHKRIMI _____ </td> </tr> </table>							REALIZOI PER SUBJEKT PRIVAT EMRI: _____ LICENCA: NR. _____ DATE _____ KOMPANIA: _____ NIPT: _____ NENSHKRIMI/VULA _____ REALIZOI PER ASHK SPECIALISTI _____ DVASHK _____ NENSHKRIMI _____ KONFIRMOI PERGJEGJESI/DREJTORI _____ NENSHKRIMI / VULA _____	TEKNOLOGJIA E MATJEVE: _____ Kode per teknologjine e matjeve: T-Terren; Z-Zyre; O-Ortofoto; G-GPS; S-Stacion Total; D-Matje Distancash; PERCAKTIMI KUFIRIT: _____ Kode per percaktimin e kufirit: P-Përfaqësues i Pronarve; K-Kufitarët të Gjithë; KP-Kufitarët Pjesërisht; PB-Përfaqësues Bashkie, HK-Harta Kadastrale; SHENIME TE VECANTA: _____ PRONARI/BASHKEPRONARET-DEKLARIM MBI MARREDHENIET ME KUFITARET EMRI _____ NENSHKRIMI _____																																	
REALIZOI PER SUBJEKT PRIVAT EMRI: _____ LICENCA: NR. _____ DATE _____ KOMPANIA: _____ NIPT: _____ NENSHKRIMI/VULA _____ REALIZOI PER ASHK SPECIALISTI _____ DVASHK _____ NENSHKRIMI _____ KONFIRMOI PERGJEGJESI/DREJTORI _____ NENSHKRIMI / VULA _____	TEKNOLOGJIA E MATJEVE: _____ Kode per teknologjine e matjeve: T-Terren; Z-Zyre; O-Ortofoto; G-GPS; S-Stacion Total; D-Matje Distancash; PERCAKTIMI KUFIRIT: _____ Kode per percaktimin e kufirit: P-Përfaqësues i Pronarve; K-Kufitarët të Gjithë; KP-Kufitarët Pjesërisht; PB-Përfaqësues Bashkie, HK-Harta Kadastrale; SHENIME TE VECANTA: _____ PRONARI/BASHKEPRONARET-DEKLARIM MBI MARREDHENIET ME KUFITARET EMRI _____ NENSHKRIMI _____																																								
Kode per teknologjine e matjeve dhe percaktimi kufirit: T-Terren; Z-Zyre; O-Ortofoto; G-GPS; S-Stacion Total; D-Matje Distancash; P-Përfaqësues i Pronarve; K-Kufitarët të Gjithë; KP-Kufitarët Pjesërisht; PB-Përfaqësues Bashkie, HK-Harta Kadastrale																																									

Aneksi 5



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

ÇERTIFIKATË REGJISTRIMI
PRONËSIE

PRONARI/BASHKËPRONARËT		
Emri (emër, atësi dhe mbiemër)/emri i personit juridik	Nr. personal ID/NIPT	Pjesa(-/-)

Numri i pasurisë			
Kodi unik			
Zona Kadastrale			
Lloji i pasurisë			
Sipërfaqja e pasurisë	Totali:	Truall:	Ndërtesë:
Vlera aktuale e pasurisë			
Adresa e pasurisë			

DREJTORI (Emer Mbiemer)	Data e lëshimit __/__/__
 Shënim: Ky dokument është gjeneruar dhe vërtetuar me anë të një procedure automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)	

Aneksi 6



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS
ÇERTIFIKATË REGJISTRIMI

PËRFITUESI ISË DREJTËS (qeramarrës, enfiteozëmarrës, kreditor hipotekor, etj)	
Emri (emër, atësi dhe mbiemër)/emri i personit juridik	Nr. personal ID/NIPT

Numri i pasurisë			
Kodi unik i pasurisë			
Zona Kadastrale			
Lloji i pasurisë			
Sipërfaqja e pasurisë			
Sipërfaqja, ose pjesa takuese e pasurisë, që është objekt i të drejtës reale			
Afati i të drejtës			
Adresa e pasurisë			
Pronari/Bashkëpronarët (qeradhënë, enfiteozëdhënë, etj)	Emër, atësi, mbiemër, ose emri i personit juridik	Nr. personal ID/NIPT	Pjesa(-/-)

DREJTORI (Emer Mbiemer)	Data e lëshimit __/__/__
 Shënim: Ky dokument është gjeneruar dhe vërtetuar me anë të një procedurë automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)	

Aneksi 7



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS
VËRTETIM

Ky vërtetim lëshohet bazuar në nenin 19, pika 2, të ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”, për të provuar se pronari ka depozituar dokumentet ligjore për regjistrim, por prona ndodhet në një zonë kadastrale që nuk i është nënshtruar regjistrimit fillestar. Ky akt nuk provon regjistrimin në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

PRONARI/BASHKËPRONARËT,		
Emri (emër, atësi dhe mbiemër)/emri i personit juridik	Nr. personal ID/NIPT	Pjesa (-/-)

Nr. jopërfundimtar i pasurisë				
Zona Kadastrale				
Lloji i pasurisë				
Sipërfaqja e pasurisë	Totali:	Truall:	Ndërtesë:	
Kufitarët (nëse ka)	Në veri	Në lindje	Në jug	Në perëndim
Vlera aktuale e pasurisë				
Adresa e pasurisë				

DREJTORI
(Emer Mbiemer)

Data e lëshimit __/__/____
Nr Serial: _____



Shënim: Ky dokument është gjeneruar dhe valicuar me anë të një procedure automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)

Aneksi 8



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

VËRTETIM

Ky vërtetim lëshohet bazuar në nenin 19 të ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”, për të provuar se subjekti është përfitues i së drejtës reale, por prona ndodhet në një zonë kadastrale që nuk i është nënshtruar ende regjistrimit fillestar. Ky akt nuk provon regjistrimin në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

PËRFITUESI I SË DREJTËS (qeramarrës, enfiteozëmarrës, kreditor hipotekor, etj)	
Emri (emër, atësi dhe mbiemër)/emri i personit juridik	Nr. personal ID/NIPT

Numri jopërfundimtar i pasurisë				
Zona Kadastrale				
Lloji i pasurisë				
Sipërfaqja e pasurisë				
Sipërfaqja, ose pjesa takuese e pasurisë, që është objekt i të drejtës reale				
Kufitarët (nëse ka)	Në veri	Në lindje	Në jug	Në perëndim
Afati i të drejtës				
Adresa e pasurisë				
Pronari/Bashkëpronarët (qeradhënë, enfiteozëdhënë, etj)	Emër, atësi, mbiemër, ose emri i personit juridik	Nr. personal ID/NIPT	Pjesa(-/-)	

DREJTORI
(Emer Mbiemer)

Data e lëshimit __/__/__
Nr Serial: _____



Shënim: Ky dokument është gjeneruar dhe vërtetuar me anë të një procedurë automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)

Aneksi 9



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

VËRTETIM REGJISTRIMI
I LEJES SË ZHVILLIMIT/LEJES SË NDËRTIMIT

INVESTITORI – TITULLAR I LEJES SË NDËRTIMIT		
Emri (emër, atësi dhe mbiemër)/emri i personit juridik	Nr. personal ID/NIPT	Pjesa(-/-)

Kodi unik	
Numri i pasurisë/ve ku është regjistruar leja e ndërtimit	
Zona Kadastrale	
Sipërfaqja e pasurisë truall	
Sipërfaqja e ndërtimit sipas projektit të lejes	
Adresa	

DREJTORI (Emer Mbiemer)	Data e lëshimit __/__/____ Nr Serial: _____
 Shënim : Ky dokument është gjeneruar dhe vërtetuar me anë të një procedure automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)	

Aneksi 10



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

VËRTETIM REGJISTRIMI
I KARABINASË

INVESTITORI – TITULLAR I LEJES SË NDËRTIMIT		
Emri (emër, atësi dhe mbiemër)/emri i personit juridik	Nr. personal ID/NIPT	Pjesa(-/-)

Kodi unik i karabinasë	
Numri i pasurisë/ve ku është regjistruar karabinaja	
Zona Kadastrale	
Sipërfaqja e pasurisë truall	
Sipërfaqja e karabinasë	
Adresa	

DREJTORI
(Emer Mbiemer)

Data e lëshimit __/__/____
Nr Serial: _____



Shënim: Ky dokument është gjeneruar dhe vëlocur me anë të një procedure automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)

Aneksi 11



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

VËRTETIM REGJISTRIMI PËR NJËSINË
NGA REGJISTRI I LEJES SË ZHVILLIMIT/LEJES SË NDËRTIMIT

TITULLARI I TË DREJTAVE MBI NJËSINË			
Emri (emër, atësi dhe mbiemër)/emri i personit juridik	Tagri (investitor/porositës)	Nr. personal ID/NIPT	Pjesa(-/-)

Lloji i njësisë (apartament banimi/njësi shërbimi)	
Sipërfaqja e apartamentit sipas projektit	
Kati sipas projektit	

Numri i pasurisë/ve ku është regjistruar leja e zhvillimit/ leja e ndërtimit	
Zona Kadastrale	
Kodi unik	
Adresa	

DREJTORI (Emer Mbiemer)	Data e lëshimit __/__/____ Nr Serial: _____
 Shënim: Ky dokument është gjeneruar dhe vërtetuar me anë të një procedure automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)	

Aneksi 12



REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

VËRTETIM REGJISTRIMI PËR NJËSINË NGA REGJISTRI I KARABINASË

TITULLARI I TË DREJTAVE MBI NJËSINË			
Emri (emër, atësi dhe mbiemër)/emri i personit juridik	Tagri (investitor/porositës)	Nr. personal ID/NIPT	Pjesa(-/)

Lloji i njësisë (apartament banimi/njësi shërbimi)	
Sipërfaqja e apartamentit në karabinë	
Kati sipas projektit	

Numri i pasurisë/ve ku është regjistruar karabinaja	
Zona Kadastrale	
Kodi unik	
Adresa	

DREJTORI (Emër Mblemer)	Data e lëshimit: __/__/____ Nr Serial: _____
 Shënim: Ky dokument është gjeneruar dhe vërtetuar me anë të një procedure automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)	

Aneksi 13



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS

KËRKESË PËR PLOTËSIMIN E DOKUMENTACIONIT

DREJTUAR: Z./Zj. (aplikuesi për shërbimin kadastral)
(adresa)

Gjatë shqyrtimit të aplikimit tuaj nr. _____, datë _____.20____, u konstatua se ai nuk është i shoqëruar me dokumentet e mëposhtme (*listo dhe përshkruaj dokumentet e munguara*):

1. _____, i domosdoshëm në bazë të _____ (*plotëso referencën ligjore sipas legjislacionit në fuqi dhe urdhrin të Drejtorit të Përgjithshëm*);
2. _____, i domosdoshëm në bazë të _____ (*plotëso referencën ligjore sipas legjislacionit në fuqi dhe urdhrin të Drejtorit të Përgjithshëm*);
3. _____, i domosdoshëm në bazë të _____ (*plotëso referencën ligjore sipas legjislacionit në fuqi dhe urdhrin të Drejtorit të Përgjithshëm*);

.....

Për sa më sipër, lutemi për plotësimin e aplikimit me dokumentat e mësipërme, në mënyrë që të mundësojmë ofrimin e shërbimit të kërkuar.

DREJTORI
(Emer Mbiemer)

Data e lëshimit ____/____/____
Nr Serial: _____



Shënim: Ky dokument është gjeneruar dhe vulcur me anë të një procedure automatike nga një sistem elektronik (Agjencia Shtetërore e Kadastrës)

Aneksi 14



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

**KRYEMINISTRIA
AGJENCIA SHETETËRORE E KADASTRËS
DREJTORIA VENDORE**

URDHËR

Nr. _____, datë ____ . ____ . 20 ____

**“PËR REFUZIMIN E REGJISTRIMIT TË (TË DHËNAT E AKTIT NR.
DATË, TITULL)”**

Në mbështetje të nenit 26 të ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”, si dhe të udhezimit të Këshillit të Ministrave nr. __, datë _____ “Për verifikimin e elementeve të akteve noteriale, akteve administrative dhe vendimeve gjyqësore, për efekt regjistrimi” pasi u njoha me dokumentin e paraqitur për regjistrim (*të dhënat e aktit: nr. datë, titull*)

KONSTATOVA:

(Renditja e fakteve, provave dhe analiza ligjore e tyre)

.....

Për këto arsye, për shkak të paqartësisë së dokumentit të paraqitur për regjistrim

URDHËROJ

1. Refuzimin e regjistrimit të (*të dhënat e aktit: nr. datë, titull*).
2. Ky urdhër i njoftohet (subjekteve të interesuar) dhe ndaj tij mund të bëhet ankim pranë strukturës së posacme për ankimet administrative në Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK brenda 30 ditëve nga komunikimi.

Ky urdher hyn në fuqi menjëherë.

DREJTOR

Aneksi 15



REPUBLIKA E SHQIPËRISE

**KRYEMINISTRIA
AGJENCIA SHETETËRORE E KADASTRËS
DREJTORIA E PËRGJITHSHME**

VENDIM

Nr. _____, datë ____ . ____ . 20 ____

**“PËR REFUZIMIN E REGJISTRIMIT TË (TË DHËNAT E AKTIT NR.
DATË, TITULL)”**

Në mbështetje të nenit/eve 193, të Kodit Civil, nenit/eve 46/47, të ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”, si dhe të udhëzimit të Këshillit të Ministrave nr. __, datë _____ “Për verifikimin e elementeve të akteve noteriale, akteve administrative dhe vendimeve gjyqësore, për efekt regjistrimi” pasi u njoha me dokumentin e paraqitur për regjistrim (të dhënat e aktit: nr. datë, titull)

KONSTATOVA:

(Renditja e fakteve, provave dhe analiza ligjore e tyre)

.....

Për këto arsye, bazuar në *(dispozitën e Kodit Civil, ligjit “Për kadastrën”, ligjit “Për noterinë”, udhëzimit të Këshillit të Ministrave)*,

VENDOSA

1. Refuzimin e regjistrimit të (të dhënat e aktit: nr. datë, titull).
2. Ky vendim i njoftohet (subjekteve të interesuar) dhe ndaj tij mund të bëhet ankimi pranë gjykatës kompetente për mosmarrëveshjet administrative brenda 45 ditëve nga komunikimi.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

DREJTOR I PËRGJITHSHËM

VENDIM

Nr. 1040, datë 25.11.2020

**PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË ZBATIMIT TË KRITEREVE TË
LEGALIZIMIT DHE MIRATIMIT E MODELIT TË AKTIT TË LEGALIZIMIT,
PËR NDËRTIMET PA LEJE¹⁷**

*(korrigjuar me korrigjim vendimin nr. 6287, datë 23.12.2020, botuar në Fletoren Zyrtare nr. 230/ 2020)
(i korrigjuar)*

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 18, pika 4, e 21, pika 3, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me propozimin e Zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

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

a) “Zonë informale”, territori, kufiri i të cilit është miratuar me vendim të ish-Këshillit të Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë, ose Këshillit Kombëtar të Territorit, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

b) “Zonë urbane”, territori i destinuar për zhvillime ndërtimore, sipas përcaktimit në dokumentin e miratuar të planifikimit të territorit (PPV), ose sipas përcaktimeve të vendimit nr.5, datë 29.12.2014, të Këshillit Kombëtar të Territorit, të cilit ASHK-ja i referohet për njësitë administrative, që nuk kanë dokument të miratuar të planifikimit të territorit (PPV);

c) “Kufi rrugor”, fundi i trupit të rrugës, që e ndan atë nga pasuritë e tjera të paluajtshme dhe që identifikohet në dokumentacionin e krijimit të veprës rrugore ose, në mungesë të tij, në procedurat e përcaktuara në pikën 19, të këtij vendimi. Identifikimi i kufirit rrugor nuk bëhet nga kartela dhe harta kadastrale e pasurisë rrugë. Këto të fundit, pas identifikimit të kufirit të rrugës, nëse është rasti, i nënshtrohen korrigjimit/përmirësimit, në përputhje me legjislativin për kadastrën;

ç) “Trup rrugë”, vetë prona e paluajtshme rrugë, që përbëhet nga hapësira territoriale midis dy kufijve rrugorë të saj dhe që përfshin elementet e parashikuara nga Kodi Rrugor, kur ata janë të pranishëm;

d) “Rrugë jo kombëtare”, janë rrugët e kategorizuara nga Kodi Rrugor si D, E, F, si dhe segmentet e rrugëve C, që gjenden brenda zonës informale, ose zonës urbane;

dh) “Territori i ndërtesës publike”, sipërfaqja e truallit funksional të ndërtesës publike apo që rezulton të jetë pjesë e inventarit për këtë ndërtesë, si: godinat e institucioneve shtetërore, të shkollave e kopshteve publike, spitaleve, qendrave shëndetësore, kampuseve studentore e të tjera të ngjashme;

e) “Vija bregdetare”, vija e miratuar me vendimin nr.2, datë 14.6.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit, “Për miratimin e Planit të Integruar Sektorial për brezin bregdetar”;

ë) “Pasuri kulturore të paluajtshme të grupuara”, ka të njëjtin kuptim si në shkronjën “b”, të pikës 3, të nenit 53, të ligjit nr.27/2018, “Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë”;

f) “Vija blu”, vija mbrojtëse e brigjeve, e përcaktuar në Planin e Përgjithshëm Vendor, sipas legjislativit në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, që merret parasysh në kuadër të procedurave të legalizimit vetëm për ndërtimet jashtë zonave urbane dhe atyre informale;

¹⁷ Qendra e Botimeve Zyrtare. Fletore Zyrtare nr. 221. Tiranë, 2020. f. 17257

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

g) “Objekt ndihmës”, objekti pa leje që, nga ana funksionale, i shërben një ndërtimi tjetër, pa leje apo të ligjshëm, edhe nëse nga ana ndërtimore-strukturore qëndron më vete. Të tilla janë garazhdet e veçuara nga ndërtimi kryesor dhe rastet e tjera të ngjashme.

2. Ndërtimet pa leje kualifikohen për legalizim kur:

a) Cilësia ndërtimore e tyre plotëson njëkohësisht të gjitha kushtet e mëposhtme:

i. Është minimalisht i ndërtuar një kat, mbi ose nën tokë, gjysmëkat nën çati apo krijohet volumetri e shfrytëzueshme ndërtimore;

ii. Është i ngritur të paktën në strukturë, ku struktura është tërësia e elementeve horizontale dhe vertikale mbajtëse, përfshirë edhe sistemin e lidhjes me tokën dhe mbulesën;

iii. Është i lidhur në mënyrë të qëndrueshme dhe të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën, sipas kuptimit të nenit 143, të Kodit Civil, dhe nuk përbën “ndërtim të përkohshëm”, sipas kuptimit të legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

b) Nuk gjenden në rrethanat e moslegalizimit, sipas përcaktimeve të nenit 29, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. “Shtesat pa leje në ndërtime të regjistruara” dhe “objektet me shkelje të lejes së ndërtimit” legalizohen pa iu nënshtruar kriterëve të përcaktuara në këtë shkronjë. Ndërtimet pa leje të llojit “objekt”, në zona, ku dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë zhvillime mbi 6 kate, legalizohen kur plotësohet një nga këto kushte:

i. Një pjesë e sipërfaqes së truallit të bazës së ndërtimit, sado qoftë ajo, është në pronësi të vetë poseduesit të ndërtimit, në pronësi shtetërore, për të nuk ka informacion për pronësinë ose figuron në regjistrat e paluajtshme në favor të një të treti si “pronar i pavërtetuar”, me kushtin që ky i fundit të mos ketë titull pronësie, në kuptim të nenit 193, të Kodit Civil, të dorëzuar më parë, pranë ASHK-së. Pjesa e sipërfaqes mund të jetë pasuri më vete e ndarë fizikisht, ose pjesë ideale e pasurisë në bashkëpronësi. Në rastin e pasurisë në bashkëpronësi, që është më e madhe sesa vetë baza e objektit, pjesa ideale e poseduesit të objektit ose e shtetit llogaritet në sipërfaqen e bazës së ndërtimit.

ii. Pronari i ligjshëm-person i tretë i truallit të zënë nga sipërfaqja e bazës së ndërtimit pa leje shpreh, nëpërmjet një akti noterial vullnetin për heqjen dorë nga e drejta e zhvillimit të parcelës ndërtimore ose miratimin e legalizimit në favor të poseduesit të objektit, duke pranuar trajtimin përmes kompensimit financiar.

2.1 Objektet ndihmëse legalizohen nëse gjenden brenda së njëjtës parcelë ndërtimore me ndërtimin kryesor. Në rastin kur ndërtimi kryesor është ndërtim pa leje, atëherë ai dhe objekti ndihmës, nëse përmbushin kriteret ligjore, legalizohen nëpërmjet të njëjtë akt, sipas modelit që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij. Objekti ndihmës, në këtë rast, nuk konsiderohet si objekt i dytë, në kuptim të nenit 23, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

3. Njësitë ndërtimore që legalizohen sipas nenit 52, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, brenda territorit të zonave të stimuluar, nuk i nënshtrohen kriterëve të moslegalizimit, të përcaktuara në këtë vendim, nëse në këto objekte nuk janë kryer zhvillime ndërtimore pa leje. Në të kundërt, nëse janë kryer të tilla, atëherë veprohet, si më poshtë vijon:

a) Për ndërtimet pa leje të llojit “objekt me shkelje të lejes së ndërtimit” veprohet sipas mënyrës së përcaktuar në pikën 3, të nenit 18, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, duke ia nënshtruar kriterëve të moslegalizimit vetëm për shtesën tej lejes, përveç kriterit të shkronjës “d”, të pikës 1, të nenit 18, dhe kriterit të “zonave të mbrojtura mjedisore”. Nëse kjo sipërfaqe është e pandashme nga sipërfaqja sipas projektit të lejes së ndërtimit, atëherë objekti legalizohet në tërësi;

b) Ndërtimet pa leje të llojeve “objekt” dhe “shtesë në ndërtime të regjistruara”, i nënshtrohen kriterëve të pikës 1, të nenit 18, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe këtij vendimi, me

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

përjashtim të atyre që lidhen me shkronjën “d”, të pikës 1, të nenit të mësipërm dhe me “zonat e mbrojtura mjedisore”.

4. Ndarjet e hapësirave të brendshme në ndërtime të regjistruara, që ndryshojnë sipërfaqen ndërtimore, brenda vëllimit ekzistues, legalizohen pa iu nënshtruar kritereve kualifikuese të parashikuara në këtë vendim.

5. Legalizimi i ndërtimeve pa leje nga drejtoritë vendore të ASHK-së bazohet në gjendjen faktike të tyre dhe në kriteret e përcaktuara në mënyrë shteruese në këtë vendim. Për efekt të procedurave kualifikuese, drejtoritë e ASHK-së bashkëpunojnë me institucione të tjera, duke iu përmbytur parashikimeve të këtij vendimi. Institucionet janë të detyruara të shprehen mbi kërkesat e drejtorive vendore të ASHK-së brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga paraqitja e tyre. Në rast moskthimi të përgjigjes brenda këtij afati, ASHK-ja njofton organin epror të institucionit dhe/ose Kryeministrin.

Dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit merren parasysh gjatë procedurës së kualifikimit vetëm për ato elemente, kushte apo kritere dhe vetëm në ato raste që janë të parashikuara shprehimisht në këtë vendim.

6. Hipotekat dhe të drejtat e tjera reale si qiratë, enfiteozat, uzufruktet, të drejtat e përdorimit, servitutet, që rëndojnë mbi tokën/pasurinë dhe që u përkasin të tretëve, nuk pengojnë legalizimin e ndërtimit pa leje. Nuk pengojnë legalizimin as kufizimet e vendosura në regjistrin e pasurive të paluajtshme dhe lloji i pasurisë, i pasqyruar në të.

6.1 Kur poseduesi i ndërtimit pa leje është njëkohësisht edhe qiramarrës i tokës ku ai ka ngritur ndërtimin, atëherë legalizimi lejohet vetëm nëse merret pëlqimi i pronarit qiradhënës. I njëjti rregull zbatohet edhe kur aplikimi për legalizim është paraqitur nga anëtarët e familjes ose gjinisë së afërt të qiramarrësit.

Kur toka është në pronësi shtetërore, vetëm pas kalimit të një afati 15-vjeçar të marrëdhënies së qirasë, mund të jepet pëlqimi nga institucioni qendror administrues i pasurisë, nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore për pronat e transferuara në pronësi apo përdorim të tyre, ose nga Këshilli i Ministrave për pronat e painventarizuara apo për të cilat ka ndalime/kufizime për kalimin e pronësisë.

Në rastet e parashikuara në këtë pikë, drejtoria vendore e ASHK-së nuk merr parasysh asnjë veprim juridiko-civil të poseduesit të ndërtimit pa leje, që ka për qëllim njohjen, apo kalimin e së drejtës së legalizimit të të tretët, në kuptim të shkronjës “a”, të pikës 8, të këtij vendimi.

Rregullat e kësaj pike zbatohen edhe për enfiteozat, uzufruktet dhe të drejtat e përdorimit.

Kur qiramarrësi apo titullari i këtyre të drejtave reale është subjekt i ndryshëm nga poseduesi i ndërtimit pa leje, i tretë dhe jo anëtar i familjes së tij, atëherë legalizimi nuk pengohet, në përputhje me pikën 6, të këtij vendimi.

7. Për ndërtimet pa leje që legalizohen, vendimi i legalizimit përbën titullin e pronësisë së përfituesit të pasurisë së legalizuar, në kuptim të neneve 21 dhe 22, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Modeli i aktit të legalizimit/moslegalizimit është sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

8. Procedura e legalizimit kryhet për subjektin që, sipas rastit, është aplikuesi për legalizim ose/dhe personi të cilit i janë njohur të drejta mbi ndërtimin pa leje nëpërmjet:

a) veprimeve juridiko-civile me akt noterial, për kalimin e së drejtës së legalizimit, trashëgimisë ose deklaratës noteriale së aplikuesit, për njohjen e të drejtave të të tretit mbi ndërtimin. Dokumentacioni sipas kësaj shkronje dorëzohet nga subjektet përpara përfundimit të procedurave administrative të miratimit të aktit të legalizimit; ose

b) vendimit gjyqësor të formës së prerë.

8.1 Për ndërtimet pa leje të llojit “objekt me shkelje të lejes së ndërtimit”, procedurat e legalizimit si rregull kryhen në favor të titullarit të lejes së ndërtimit si subjekt investitor, sipas vendimit të miratuar nga autoriteti kompetent për zhvillimin e territorit, ose/dhe për subjektin që

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

i janë kaluar apo njohur të drejtat mbi ndërtimin si investitor, në bazë të rasteve të përcaktuara në pikën 8, të këtij vendimi, shkronjat “a” ose “b”.

Përfundimisht, në rastet e përcaktuara në nenin 31, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, procedurat e legalizimit kryhen në favor të poseduesve të objektit me shkelje të lejes, që kanë hyrë në marrëdhënie kontraktore me investitorin.

Në objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, vetëm sipërfaqet në tejkalim të lejes së ndërtimit i nënshtrohen kriterëve të moslegalizimit, kur ato janë të ndashme nga ndërtimi me leje. Në rastin kur këto sipërfaqe nuk janë të ndashme, objektet me shkelje të lejes së ndërtimit legalizohen në tërësi, në përputhje me përcaktimet e pikës 3, të nenit 18, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

8.2 Kur gjatë procedurave të legalizimit konstatohet se për të njëjtin ndërtim pa leje ka aplikime të ndryshme nga dy ose më shumë subjekte, procedurat e legalizimit vijnë në favor të subjektit që ka aplikuar i pari në kohë, në përputhje me pikën 1, të nenit 26, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Në rast se ndonjë nga subjektet aplikuese apo të tretë ngrenë padi për njohjen e të drejtave të tyre mbi ndërtimin dhe ia njoftojnë atë drejtorisë vendore të ASHK-së, atëherë kjo e fundit është e detyruar që, në rast se ndërtimi legalizohet sipas përcaktimeve të këtij vendimi, ta miratojë aktin e legalizimit pa përcaktuar përfituesin, në përputhje me pikën 2, të të njëjtit nen. Drejtoria vendore e ASHK-së nuk mban përgjegjësi për përmbajtjen e vendimit të legalizimit, në rast se nuk është njoftuar për zhvillimin e procesit gjyqësor nga pala e interesuar, shoqëruar me vërtetimin përkatës, ose nga gjykata.

9. Për “shtesat në ndërtime të regjistruara”, marrëdhënia me ndërtimin e regjistruar shqyrtohet gjatë procedurave kualifikuese, vetëm nëse, sipas evidentimit në terren, rezulton se shtesa është e lidhur pazgjidhshmërisht nga ana funksionale me të. Në këto raste, kur ndërtimi i regjistruar është tjetërsuar, procedurat e kualifikimit të shtesës kryhen në emër të pronarit të ri të tij. Përfundimisht, me pëlqimin e shprehur të pronarit të ndërtimit të regjistruar, shtesa mund të legalizohet në emër të një subjekti tjetër edhe kur ekziston lidhja funksionale me ndërtimin ekzistues.

Kur lidhja funksionale nuk ekziston, marrëdhënia me ndërtimin e regjistruar nuk merret parasysh gjatë legalizimit.

10. Ndërtimi pa leje i llojit “shtesë në ndërtim të regjistruar”, si brenda dhe jashtë zonave informale dhe zonave urbane, u nënshtrohet vetëm kriterëve të përcaktuara në kreun II, të këtij vendimi, me përjashtimet e mëposhtme:

a) Kur “shtesa në ndërtim të regjistruar” bie mbi trotualet e rrugëve jokombëtare, ajo legalizohet. Për efekt të rrugëve të kategorive A dhe B shtesat kanë të njëjtin trajtim si objektet;

b) Shtesat në parqe arkeologjike, që ndodhen jashtë zonave informale dhe atyre urbane, nuk legalizohen. Shtesat në parqe arkeologjike, por brenda zonave urbane ose zonave informale, legalizohen pa nevojën e miratimit nga autoritetet përgjegjëse për trashëgiminë kulturore;

c) Shtesat në zonat arkeologjike A, si brenda dhe jashtë zonave urbane dhe zonave informale, legalizohen vetëm nëse merret miratimi nga autoritetet përgjegjëse për trashëgiminë kulturore;

ç) Shtesat në zonat arkeologjike B, si brenda dhe jashtë zonave urbane dhe zonave informale, legalizohen pa nevojën për miratimin e autoriteteve përgjegjëse për trashëgiminë kulturore.

Në të gjitha rastet e tjera të pasurive kulturore të paluajtshme të grupuar, a të parashikuara në kreun II, të këtij vendimi, shtesat kanë të njëjtin trajtim si objektet dhe legalizohen vetëm me miratimin paraprak të autoriteteve përgjegjëse sipas ligjit nr.27/2018, “Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë”, sipas procedurës së përcaktuar në këtë vendim.

11. Vendimi për legalizimin e ndërtimit pa leje 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

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

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.

12. Regjistrimi kryhet nga drejtoria vendore e ASHK-së, pa u kushtëzuar nga aplikimi për shërbim kadastral dhe nga parapagimi i tarifave kadastrale. Pas kryerjes së shërbimit të regjistrimit ajo njofton subjektin përfitues për të shlyer tarifën e regjistrimit dhe tarifat e tjera për t'u pajisur me aktet kadastrale, si: certifikatë regjistrimi pronësie, kopje karte, kopje të fragmentit të hartës kadastrale.

13. Ekzekutimi i vendimit për moslegalizim, përveç shterimit të ankimit administrativ sipas pikës 11, të këtij vendimi, mund të varet edhe nga plotësimi i kushteve të veçanta në favor të poseduesit të ndërtimit, që përcakton Këshilli i Ministrave në vendimin e parashikuar sipas pikës 2, të nenit 33, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë".

Pavarësisht parashikimeve të mësipërme, kur moslegalizimi vjen si pasojë e zbatimit të veprave ose projekteve që përbëjnë interes publik, në kuptim të legjislacioni për shpronësimet për interes publik, ose sepse ndërtimi pa leje cenon sigurinë e jetës, shëndetit, të vetë poseduesit apo të të tretëve ose pasurinë e tyre, atëherë vendimi për moslegalizim mund të ekzekutohet menjëherë, me kushtin që institucioni përgjegjës për veprën/projektin publik ta ketë kërkuar shprehimisht ekzekutimin e menjëhershëm.

14. Përveç ankimit administrativ, vendimet e legalizimit/moslegalizimit të ndërtimeve pa leje mund t'i nënshtrohen kontrollit administrativ edhe kryesisht nga vetë ASHK-ja, nëse ajo vjen në dijeni për aktin, në përputhje me parimet dhe rregullat e përcaktuara në Kodin e Procedurave Administrative.

II. KRITERET PËR LEGALIZIMIN E OBJEKTEVE PA LEJE NË ZONAT INFORMALE DHE ZONAT URBANE

15. Ndërtimi pa leje i llojit "objekt", i ngritur brenda vijës kufizuese të zonës informale të miratuar ose të zonës urbane, i përfshirë në fushën e zbatimit të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", nuk legalizohet nëse verifikohet një nga rastet e mëposhtme:

a) Shkel trupin e rrugës ekzistuese të kategorizuar si A, B, C, D, ose E;

b) Cenon sistemin ose shkel brezin mbrojtës të vijës hekurudhore ekzistuese funksionale, të nivelit kombëtar, sipas përcaktimeve të ligjit nr.142/2016, "Kodi Hekurudhor i Republikës së Shqipërisë";

c) Është ngritur brenda "territorit të ndërtesave publike" ekzistuese apo cenon funksionalitetin e tyre, sipas nenit 18, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", me përjashtim të rasteve kur është ndërtuar nga vetë këto institucione;

ç) Është ngritur në zonën e sigurisë të centraleve prodhuese të energjisë elektrike dhe nënstationeve elektrike ose shkel brezin mbrojtës të sistemit të linjave ekzistuese të interkonjeksionit, sipas përcaktimeve të ligjit nr.43/2015, "Për sektorin e energjisë elektrike", i ndryshuar;

d) Është ngritur në territore të destinuara për investime strategjike, sipas përcaktimeve të ligjit nr.55/2015, "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë", i ndryshuar;

dh) Cenon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë I ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij, sipas parashikimeve të ligjit nr.27/2018, "Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë", dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

e) Cenon pamjen e jashtme të monumentit të kulturës të kategorisë II, sipas përcaktimeve të ligjit nr.27/2018, "Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë", dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij;

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Përrjashtimisht, legalizimi do të lejohet vetëm me miratimin paraprak të autoriteteve përgjegjëse, sipas ligjit nr.27/2018, “Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë”. Këto autoritete duhet të shprehen për vijimin ose jo të procedurës së legalizimit, në kuptim të cenimit të vlerave të trashëgimisë kulturore, brenda 60 ditëve nga data e kërkesës së drejtorisë vendore të ASHK-së;

ë) Në bazë të vlerësimit të autoriteteve përgjegjëse sipas ligjit nr.27/2018, “Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë”, cenon integritetin e pasurive kulturore të paluajtshme të grupuara, të shpallura sipas kategorive të mëposhtme:

- i. Kompleks;
- ii. Ansambël-arkitektonik/urban;
- iii. Qendër historike;
- iv. Zonë arkeologjike “A”,

Përrjashtimisht, në rast cenimi të pasurive kulturore të sipërpërmendura, legalizimi lejohet vetëm nëse integriteti i tyre do të rrezikohet edhe nga prishja e objektit pa leje, mbi bazën e ekspertizës teknike përkatëse.

Këto autoritete duhet të shprehen për vijimin ose jo të procedurës së legalizimit, në kuptim të cenimit të vlerave të trashëgimisë kulturore, brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga data e kërkesës së drejtorisë vendore të ASHK-së.

f) Është ngritur brenda sipërfaqes së truallit funksional të ndërtesave, objekt kulturi, përveç rasteve kur poseduesi/subjekti ndërtues është vetë institucioni fetar dhe objekti informal është në funksion të këtij institucioni;

g) Është ngritur mbi ose shkel brezin mbrojtës të tubacionit të gazsjellësit, naftësjellësit, puseve të nxjerrjes së naftës dhe infrastrukturës së tyre, rrjeteve kryesore të ujësjellësve, aeroportit, portit apo cenon sigurinë e digave të mëdha, të mbrojtura sipas legjislacionit në fuqi;

gj) Preket nga zbatimi i një projekti konkret të infrastrukturës rrugore, ose të linjës energjetike të interkonjeksionit, të miratuar në mënyrë të posaçme nga Këshilli Kombëtar i Territorit;

h) Autoriteti vendor ose institucioni shtetëror kompetent, për zbatimin e një projekti që përbën interes publik, në kuptim të legjislacionit për shpronësimet për interes publik, ka paraqitur kërkesë të argumentuar për përrjashtëm nga legalizimi, përpara se ASHK-ja të ketë miratuar legalizimin;

i) Drejtorisë vendore të ASHK-së i është njoftuar vendimi gjyqësor i formës së prerë, me të cilin është vendosur pranimi i padisë së kthimit të sendit, sipas pikës 1, të nenit 28, të ligjit nr.20/2020, “Për përrfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

16. Përveç rasteve të përcaktuara në pikën 15, të këtij vendimi, ndërtimi pa leje nuk legalizohet edhe kur subjekti nuk plotëson dhe as dorëzon dokumentacionin e detyrueshëm për legalizim, si dhe kur heq dorë nëpërmjet një deklarate noteriale nga e drejta për të përfituar nga procesi i legalizimit, pa ia kaluar atë të tretëve, sipas pikës 4, të nenit 21, të ligjit nr.20/2020, “Për përrfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

17. Ndërtimet pa leje, që janë ngritur në territorin e parkut arkeologjik ose zonës arkeologjike “B” dhe që ndodhen brenda zonave informale ose zonave urbane, legalizohen pa nevojën e miratimit nga autoritetet përgjegjëse për trashëgiminë kulturore.

III.KRITERET PËR LEGALIZIMIN E OBJEKTEVE PA LEJE JASHTË ZONAVE INFORMALE DHE ZONAVE URBANE

18. Ndërtimi informal i llojit “objekt”, i përfshirë në fushën e zbatimit të ligjit nr.20/2020, “Për përrfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe që është ngritur jashtë vijës kufizuese të zonës informale të miratuar dhe jashtë zonës urbane, nuk legalizohet kur:

- a) gjendet në kushtet përrjashtuese sipas përcaktimeve të pikave 15 dhe 16, të këtij vendimi;
- b) shkel distancat ndaj rrugëve ekzistuese, sipas përcaktimeve të mëposhtme:
 - i. 40 metra për rrugët e kategorisë A;

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

ii. 30 metra për rrugët e kategorisë B.

Përfundimisht nga sa është përcaktuar më sipër, kur akset e kategorive “A” dhe “B” janë të shoqëruara me rrugë dytësore, atëherë objektet pa leje që gjenden pranë tyre duhet të respektojnë vetëm trupin e rrugës dytësore, pa i nënshtroar kriterit të distancës prej aksit kryesor.

c) është ngritur brenda kufirit të zonës ekonomike ekzistuese, të miratuar sipas ligjit nr.9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave ekonomike”, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

ç) cenon integritetin e parkut arkeologjik;

d) është ngritur në zonat arkeologjike “B”, të shpallura me vendim të Këshillit të Ministrave dhe për të cilat nuk është miratuar vijimi i procedurës së legalizimit nga Këshilli Kombëtar i Trashëgimisë Kulturore Materiale.

Në zbatim të kësaj shkronje, Këshilli Kombëtar i Trashëgimisë Kulturore Materiale duhet të shprehet për vijimin ose jo të procedurës së legalizimit, në kuptim të cenimit të vlerave të trashëgimisë kulturore, brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga data e kërkesës së drejtorisë vendore të ASHK-së.

dh) është ngritur përbri brigjeve të deteve, liqeneve, lumenjve, rezervuareve apo çdo sipërfaqeje tjetër ujore, kur këto janë territore ku nuk lejohen ndërtime, në bazë të planit të përgjithshëm vendor në fuqi. Kur në PPV është përcaktuar brezi mbrojtës nëpërmjet “vijës blu”, atëherë drejtoritë vendore të ASHK-së mbështeten në këtë të fundit;

e) është ngritur brenda territorit të zonës së mbrojtur, ku shkalla e mbrojtjes nuk lejon ndërtime me funksion banimi apo social-ekonomik, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.81/2017, “Për zonat e mbrojtura”, planin e menaxhimit të zonës së mbrojtur dhe zonimin e brendshëm. Përfundimisht, ndërtimi pa leje kualifikohet për legalizim, kur shkalla e mbrojtjes është rishikuar ose kur lejohen ndërtime, sipas akteve nënligjore të miratuara nga autoritetet përgjegjëse për zonat e mbrojtura;

ë) është ngritur brenda brezit mbrojtës të sistemeve kryesore të ujitjes dhe kullimit, të mbrojtura sipas ligjit nr.24/2017, “Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit”, si dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

f) me kërkesë të subjektit të interesuar provohet nga evidentimi faktik në terren se objekti cenon integritetin strukturor dhe/ose funksional të ndërtesës private, në pronësi të kërkuarit.

19. Ndërtimet pa leje, që gjenden brenda vijës bregdetare, por jashtë zonave informale dhe zonave urbane, si dhe jashtë zonave të stimuluar, përveç kriterëve të legalizimit sipas dispozitave të tjera të këtij vendimi, u nënshtrohen edhe kushteve të infrastrukturës rrugore, të parashikuara në dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit.

Përfundimisht, kur nga zbatimi i projektit të infrastrukturës rrugore rezulton se ndërtimi informal nuk cenon veprën, atëherë ai legalizohet.

IV. PROCEDURAT DHE DOKUMENTACIONI PËR KUALIFIKIMIN E NDËRTIMEVE INFORMALE

20. Me përfundim të rasteve të pezullimit sipas neneve 17, pika 5, 27, pika 2, 28 dhe 29, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të dalë me vendim për legalizimin ose jo të ndërtimit pa leje, brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga data e evidentimit në terren, sipas datës së aktit të evidentimit në terren.

21. Aktespertiza, deklarata noteriale, sipas nenit 23, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, deklaratat për funksionin e ndërtimit të papërfunduar dhe deklarata për shembjen e objektit, kur janë të nevojshme, sipas ligjit dhe këtij vendimi, nuk përbëjnë kusht të domosdoshëm për përfundimin e procedurës administrative. Barrën procedurale për depozitimin e tyre e ka vetë poseduesi i ndërtimit dhe drejtoria vendore njofton brenda 5 (pesë) ditësh nga data e evidentimit në terren poseduesin për të dorëzuar këto akte, nëse janë të nevojshme.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Nëse poseduesi nuk dorëzon brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga njoftimi, aktekspertizën apo deklaratën e shembjes së objektit ose dokumentacionin për shqyrtimin sipas pikës 28, të këtij vendimi, kur ai është i nevojshëm, drejtoria vendore pezullon procedurën administrative të legalizimit. Drejtoria vendore e ASHK-së vendos përfundimisht moslegalizimin e ndërtimit, kur këto akte nuk dorëzohen brenda 1 (një) viti nga data e pezullimit të procedurës administrative.

Mosdorëzimi i deklaratës për zgjedhjen e objektit apo për funksionin e ndërtimit të papërfunduar, brenda afatit 30-ditor, përbën shkak që ASHK-ja të veprojë respektivisht sipas pikës 2, të nenit 23, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, ose sipas vendimit të Këshillit të Ministrave që miratohet në bazë të nenit 17, të ligjit të sipërpërmendur.

22. Në rastet e procedurës së përshpejtuar sipas kërkesës së subjektit, drejtoria vendore është e detyruar të përmbyllë të gjithë procedurën administrative, përfshirë evidentimin në terren dhe vendimmarrjen brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e depozitimit të kërkesës dhe pagesa e tarifës së shërbimit shtesë. Drejtoria vendore zbaton këtë afat, me kusht që poseduesi bashkë me depozitimin e kërkesës për përshpejtim dhe shlyerjen e tarifës së diferencuar të ketë dorëzuar edhe dokumentacionin e përcaktuar në pikën 21, të këtij vendimi, nëse ai është i nevojshëm.

23. Procedurat administrative për legalizimin e ndërtimit pa leje nuk pezullohen sipas neneve 17, pika 5, 27, pika 2, 28 dhe 29, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, apo sipas dispozitave të tjera të këtij vendimi, në rast se ai preket nga një projekt ose vepër e infrastrukturës që përbën interes publik, në kuptim të legjislacionit për shpronësimet për interes publik ose nëse cenon sigurinë e jetës, të shëndetit, të vetë poseduesit apo të të tretëve, apo pasurinë e tyre.

24. Për evidentimin e kufirit rrugor dhe trupit të rrugës, në raport me ndërtimin pa leje, drejtoritë vendore të ASHK-së duhet të mbështeten në:

a) dokumentacionin hartografik të certifikatës së përdorimit të nxjerrë në zbatim të legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, të cilin drejtoria vendore ia kërkon ARRSH-së ose autoriteteve të zhvillimit të territorit. Në mungesë të certifikatës së përdorimit, drejtoria vendore mbështetet në planvendosjen e shpronësimit, nëse ka të tillë;

b) evidentimin në terren të rrugës, kur mungon dokumentacioni i përcaktuar në shkronjën “a”, të kësaj pike. Drejtoria vendore e ASHK-së harton procesverbalin e evidentimit të kufirit dhe trupit të rrugës në raport me ndërtimin pa leje, i cili miratohet nga drejtori i drejtorisë.

Në përfundim të verifikimeve të mësipërme, nëse rezulton se trupi i rrugës nuk është shkelur, ndërkohë që në regjistrin e pasurive të paluajtshme pasuria figuron në mënyrë të gabuar si “rrugë”, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të kryejë korrigjimin ose përmirësimin e hartës kadastrale dhe kartelës së pasurisë, në bazë të dokumentacionit të administruar sipas shkronjave “a” ose “b”, të kësaj pike.

25. Të njëjtat rregulla si në pikën 24, të këtij vendimi, zbatohen edhe për evidentimin e veprave të tjera ekzistuese të infrastrukturës publike, që janë të parashikuara si kritere në dispozitat e këtij vendimi. Nëse është rasti, drejtoria vendore është e detyruar të kryejë korrigjimin ose përmirësimin e hartës kadastrale dhe kartelës së pasurisë.

26. Kur është e paqartë nëse ndërtimi pa leje gjendet ose jo në kushtet e shkronjës “c”, të pikës 15, të këtij vendimi, atëherë drejtoria vendore e ASHK-së, për të identifikuar “territorin e ndërtesës publike”, mbështetet në inventarin e pronave shtetërore ose, sipas rastit, në listën e pronave të transferuara të njësitë e vetëqeverisjes vendore, ku përfshihet ndërtesa publike. Nëse prona nuk është e inventarizuar ose nëse këta inventarë apo lista nuk janë të shoqëruara me dokumentacion hartografik, drejtoria vendore mbështetet në dokumentacionin hartografik të disponuar nga AQTN-ja ose nga organet e njësitë të vetëqeverisjes vendore. Në mungesë edhe të këtyre të fundit, identifikimi kryhet në bazë të evidentimit në terren.

Kur sipërfaqja e territorit të ndërtesës publike të inventarizuar rezulton të jetë më e vogël në terren sesa në inventar/listë dhe njëkohësisht poseduesi i ndërtimit pa leje nuk ka titull pronësie

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

për truallin e parcelës ndërtimore, atëherë drejtoria vendore mban parasysh vlerën e sipërfaqes së përcaktuar në inventarin ose listën e pronave të transferuara, edhe nëse ato nuk përmbajnë dokumentacion hartografik.

Në përfundim të verifikimeve të mësipërme, nëse rezulton se territori i ndërtesës publike nuk është shkelur, ndërkohë që në regjistrin e pasurive të paluajtshme pasuria figuron në mënyrë të gabuar si ndërtesë publike dhe/ose territor i saj, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të kryejë korrigjimin ose përmirësimin e hartës kadastrale dhe kartelës së pasurisë.

27. Në rastet kur, sipas këtij vendimi, lejohet legalizimi i ndërtimeve pa leje mbi trotuar, si pjesë e trupit të rrugës, atëherë drejtoria vendore e ASHK-së, pasi vendimi për legalizim të jetë bërë i ekzekutueshëm, është e detyruar të pasqyrojë ndryshimin e llojit të pasurisë në regjistrin e pasurive të paluajtshme nga “rrugë” në “truall”, në bazë të nenit 32, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. I njëjti detyrim vlen edhe për të gjitha llojet e tjera të pasurive, të cilat nuk pengojnë legalizimin në bazë të kriterëve të përcaktuara në këtë vendim, duke pasqyruar ndryshimin e tyre në regjistër, nga përcaktimi i mëparshëm në “truall”.

28. Për zbatimin e dispozitave të këtij vendimi, që kërkojnë shprehjen e autoriteteve të trashëgimisë kulturore, drejtoria vendore e ASHK-së vendos në dispozicion të këtyre autoriteteve dokumentacionin e praktikës së legalizimit: genplan, planimetritë si dhe dokumentacionin që duhet të sigurohet nga vetë poseduesi i ndërtimit kur ai është i nevojshëm, sipas rastit: fotografi të ndërtimit, prerje teknike të objektit për legalizim, fasadat teknike dhe relacionin teknik. Të gjitha këto materiale dorëzohen pranë sekretarisë teknike të KKTKM-së me CD, shoqëruar me prezantim në format Powerpoint.

29. Për ndërtimet pa leje që nuk legalizohen sipas përcaktimeve të nenit 29, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe të shkronjës |b”, të pikës 2, të këtij vendimi, drejtoritë vendore të ASHK-së, në varësi të funksionit të ndërtimit procedojnë, si më poshtë vijon:

a) Përzullosin procedurën administrative për objektin me funksion banimi dhe vendosin moslegalizimin vetëm pas plotësimit të kushteve të parashikuara në pikën 3 të të njëjtit nen; ose

b) Miratojnë vendimin për moslegalizim, sipas afatit të pikës 20, të këtij vendimi, për objektin me funksion social-ekonomik. I njëjti rregull zbatohet edhe për objektet me funksion të papërcaktueshëm nga evidentimi në terren.

30. Vendimi i legalizimit/moslegalizimit të ndërtimit, shoqëruar me dokumentacionin teknik, i njoftohet subjektit përfitues brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e miratimit të aktit. Në përputhje me nenin 22, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, vendimi i legalizimit është edhe akti administrativ për kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore.

31. Lista e subjekteve përfituese të ndërtimeve të legalizuara, shoqëruar me të dhënat e pasurive, si adresa, zona kadastrale, numri i pasurisë, publikohet në ambientet e ASHK-së, pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore, si dhe në faqen zyrtare të internetit të ASHK-së.

32. Subjektet e interesuara, në përputhje me afatet e përcaktuara në dispozitat e Kodit të Procedurave Administrative, kanë të drejtë të paraqesin ankim administrativ për vendimin e legalizimit, pranë strukturës së posaçme të ankimeve në Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK-së.

33. Në përputhje me nenet 141 dhe 144, të Kodit Civil, si dhe me nenin 560, të Kodit të Procedurës Civile, ndërtimi pa leje nuk përbën objekt të ekzekutimit të detyrueshëm dhe legalizimi i tij nuk ndërpritet për shkak të këtyre procedurave.

34. Kur poseduesi e ka ngritur ndërtimin në pronën e tij dhe kjo pronë rezulton e sekuestruar, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes dijeni për këtë fakt, drejtoria vendore e ASHK-së kryen procedurat për legalizimin e ndërtimit nëse përmbushen kriteret dhe njofton përmbaruesin gjyqësor përpara regjistrimit të pasurisë së legalizuar. Përgjithësisht, nëse si pasojë e ekzekutimit të detyrueshëm të kredisë, poseduesi e ka humbur pronësinë e tij mbi truallin përpara vendimit të

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

legalizimit, kjo procedurë vijon vetëm me miratimin paraprak të subjektit që ka fituar pronësinë mbi truallin ose pasi konflikti për të drejtat mbi ndërtimin pa leje të jetë zgjidhur me vendim gjyqësor të formës së prerë.

35. Në rastin e pikës 34, të këtij vendimi, përfshirë edhe rastet kur trualli në pronësi të poseduesit të ndërtimit është vetëm i hipotekuar pa filluar ende ekzekutimi i detyrueshëm, si dhe në çdo rast kur poseduesi është subjekt i ekzekutimit të detyrueshëm të një kredie, drejtoria vendore e ASHK-së, gjatë legalizimit, nuk merr parasysht asnjë veprim juridiko-civil për kalimin të të tretët të të drejtave mbi ndërtimin pa leje.

36. Kur poseduesi i ndërtimit pa leje nuk është pronar i truallit dhe nuk është në cilësinë e debitorit ndaj të cilit po zbatohet ekzekutimi i detyrueshëm i kredisë, sekuestroja që rëndon mbi truallin nuk pengon legalizimin dhe kompensimin sipas nenit 24, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Ekzekutimi i detyrueshëm në këtë rast vijon mbi shumën e kompensimit që vendoset në llogarinë bankare të posaçme sipas nenit të sipërpërmendur.

37. Ekzekutimi i detyrueshëm nuk pengon procedurat e legalizimit as në rastin e objekteve me shkelje të lejes së ndërtimit. Kur objekti me shkelje të lejes dhe/ose trualli rezulton i sekuestruar, drejtoria vendore e ASHK-së procedon sipas përcaktimeve të dispozitave të mësipërme.

Nëse ekzekutimi i detyrueshëm i debisë së investitorit ka përfunduar më parë dhe karabinaja është tjetërsuar, objekti legalizohet në favor të subjektit që e ka përfituar atë, vetëm për ato njësi për të cilat nuk janë lidhur më parë akte noteriale mes investitorit dhe porositësve apo pronarëve të truallit.

Nëse përmbaruesi pengon legalizimin apo pretendon pezullimin e procedurave, në kundërshtim me pikat 33 deri në 37, të këtij vendimi, ASHK-ja njofton ministrin e Drejtësisë për nisjen e procedimit disiplinor.

38. Nëse poseduesi ka ngritur ndërtim informal mbi truallin e një objekti të shembur, që ka qenë në pronësi të tij, ai duhet të dorëzojë pranë drejtorisë vendore të ASHK-së deklaratën noteriale në të cilën pranon faktin e shembjes. Kjo deklaratë dorëzohet përpara miratimit të lejes së legalizimit, sipas afatit dhe procedurës së përcaktuar në pikën 21, të këtij vendimi. Në të kundërt, ndërtimi përjashtohet nga legalizimi.

Kur objekti i shembur rezulton në pronësi të të tretëve ose në pronësi shtetërore, sipas dokumentacionit ligjor të fitimit të pronësisë, atëherë në deklaratën noteriale poseduesi duhet të deklarojë se nuk është subjekt i veprave penale të parashikuara në seksionin III, të kreut III, të pjesës së posaçme, të Kodit Penal.

Për ndërtimet shtetërore të shembura, institucioni përgjegjës (administrues), ose njësia e vetëqeverisjes vendore, pas konfirmimit të shembjes, detyrohet të kryejë procedurat e përditësimit të listës së pasurive të paluajtshme të shtetit, në përputhje me kreun IV, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, pa penguar apo kushtëzuar përfundimin e procedurave të legalizimit dhe regjistrimit të pasurisë së legalizuar.

39. Nëse gjatë procedurave administrative për legalizim konstatohet se ndërtimi është inventarizuar/transferuar si pronë shtetërore në mënyrë të gabuar, pas konfirmimit shkresor nga institucioni qendror ose këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore, drejtoria vendore miraton vendimin e legalizimit dhe vijon me regjistrimin e tij.

40. Nëse ndërtimi sipas pikës 39, të këtij vendimi, është edhe i regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, drejtoria vendore e ASHK-së korrigjon regjistrin, duke hequr nga kartela pronësinë e shtetit/Republikës së Shqipërisë ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore, si dhe regjistron aktin e legalizimit të nxjerrë sipas këtij vendimi.

Njëkohësisht, institucioni qendror apo njësia e vetëqeverisjes vendore nis procedurën e përditësimit të pjesshëm të listës së pronave shtetërore sipas kreut IV, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, pa penguar regjistrimin e dokumentit të pronësisë, të miratuar sipas këtij vendimi.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Nëse sipërfaqja ndërtimore e ndërtimit pa leje është pasqyruar në regjistër në pronësi të shtetit, ndërkohë që ai nuk është as në listën e pronave shtetërore dhe nuk është administruar as akt tjetër i fitimit të pronësisë së shtetit, sipas Kodit Civil, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të bëjë kryesisht korrigjimin e kartelës. Korrigjimi kryhet sipas nenit 16, të ligjit nr.111/2018, “Për kadastrën”, duke hequr shënimin e sipërfaqes ndërtimore në pronësi shtetërore dhe duke pasqyruar aktin e legalizimit, të nxjerrë sipas këtij vendimi. Ky rregull zbatohet edhe në rastet e tjera kur janë kryer regjistrime të gabuara të ndërtimeve “shtet” pa dokument ligjor, vetëm mbi bazën e librit të ngastrave.

41. Kur parcelat ndërtimore, të cilat gjenden në troje në përgjegjësi administrimi të institucioneve shtetërore ose të transferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore, drejtoria vendore e ASHK-së vijon me legalizimin e ndërtimit dhe regjistrimin e tij dhe të kalimit të pronësisë mbi parcelën, duke njoftuar këto institucione. Njoftimi ka vetëm karakter njohës dhe procedurat e legalizimit dhe regjistrimit të pasurisë së legalizuar nuk kushtëzohen nga pëlqimi i këtyre institucioneve, në përputhje me nenin 22, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

V. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

42. Aktet e përjashtimit nga legalizimi të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, rishikohen sipas kreut IV, të pjesës së gjashtë të Kodit të Procedurave Administrative, në përputhje me kriteret e përcaktuara në nenin 18, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe në këtë vendim, nëse këto të fundit ose ndryshimi i rrethanave të faktit mundësojnë kualifikimin e ndërtimeve për legalizim. Rishikimi lejohet me kusht që për ndërtimin të mos jetë vendosur më parë prishja nga autoritetet e kontrollit të zhvillimit të territorit ose ky dënim të jetë parashkuar sipas nenit 46, të ligjit nr.10279, datë 20.5.2010, “Për kundërvajtjet administrative”, apo të jetë shfuqizuar, anuluar ose konstatuar i pavlefshëm në rrugë administrative ose gjyqësore.

43. Aktet e përjashtimit nga legalizimi të miratuara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.50/2014, “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjit nr.9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të shfuqizuar, për ndërtimet pa leje të cilat gjendeshin në kushtet e pikës 4, të nenit 2, të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të shfuqizuar, dhe që aktualisht kanë funksion social-ekonomik ose funksion të papërcaktueshëm, i njoftohen për ekzekutim autoriteteve të kontrollit të zhvillimit të territorit dhe poseduesit e tyre trajtohen sipas nenit 33, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Për këtë qëllim, drejtoria vendore e ASHK-së mbështetet në funksionin aktual të ndërtimit sipas terrenit, duke e verifikuar atë përpara njoftimit të autoriteteve të kontrollit të zhvillimit të territorit.

44. Aktet e kualifikimit, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, nëpërmjet të cilave është vendosur kualifikimi i ndërtimeve pa leje, në përputhje me legjislacionin dhe faktet e kohës, merren të mirëqena. Për këto ndërtime, që janë të pranishme në terren, drejtoritë vendore të ASHK-së miratojnë aktin e legalizimit, sipas modelit të këtij vendimi, duke u mbështetur në kualifikimin e kryer më parë, pavarësisht se si qëndron ndërtimi në raport me kriteret ligjore dhe faktet aktuale. Fakti i kualifikimit të kryer më parë parashtrohet në pjesët përshkruese dhe arsyetuese të aktit të legalizimit.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

45. Lejet e legalizimit të miratuara para hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në përputhje me legjislacionin e kohës, por të paregjistruara, regjistrohen në përputhje me dispozitat e kreut III, seksioni 1 dhe me pikën 2, të nenit 69, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Në bazë të nenit 32, të këtij ligji, në rastet kur ndërtimi dhe parcela ndërtimore shtrihen mbi pasuri jo të llojit “truall”, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të vijojë me regjistrimin e pasurisë së legalizuar (ndërtimit dhe parcelës) duke pasqyruar ndryshimin e llojit të pasurisë në regjistër, nga lloji i mëparshëm, në “truall”, në të njëjtën mënyrë si në pikën 27, të këtij vendimi.

46. Vendimet e Këshillit të Ministrave nr.280, datë 1.4.2015, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe dokumentacionit të zbatueshëm, për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore, dhe/ose në lartësi, në ndërtimet me leje”, të ndryshuar, si dhe nr.954, datë 25.11.2015, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit”, të ndryshuar, shfuqizohen.

47. Ngarkohen Agjencia Shtetërore e Kadastrës, institucionet qendrore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS
DREJTORIA _____

VENDIM

Nr. _____, datë _____

PËR LEGALIZIMIN/MOS LEGALIZIMIN E NDËRTIMIT PA LEJE

Në zbatim të nenit 18 dhe 21 të ligjit 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" dhe Vendimit të Këshillit të Ministrave nr.... "Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje" u mor në shqyrtim dokumentacioni i ndërtimit pa leje të llojit: ☐ Objekt, ☐ Shtesë, ☐ Objekt me shkelje të lejes së ndërtimit përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit Nr. _____ prot., datë _____, me Numër Unik (INDEX): _____ poseduar nga¹: 1. _____

(Emër Atësi Mbiemër)

2. _____

(Emër Atësi Mbiemër)

i ngritur në: _____

(Bashkia)

Parashtrimi i fakteve: (Këtu do të listohen)

a). Shpjegimet e situatës faktike të ndërtimit si; adresa, numri i pasurisë, zona kadastrale, sipërfaqja ndërtimore ndarë sipas funksionit, numri i kateve, sipërfaqja e parcelës ndërtimore, vendodhja në raport me zonën informale/urbane/të urbanizuar, vendodhja në raport me vijën bregdetare, etj. sipas verifikimeve dhe përmbajtjes së evidentimit në terren;

b) Situata ligjore në raport me kriteret për legalizim sipas rastit si; rrugët ekzistuese, distanca nga rrugët, hekurudha, ndërtesat publike/objekte kulti, territori i sigurisë së centraleve të energjisë, territori i destinuar për investime strategjike, monumentet e kulturës, objektet e trashëgimisë kulturore, gazsjellesi, naftësjellësi, pusi i naftës, porti, aeroporti, rrjeti i ujësjellësit, diga, brezi mbrojtës dhe distanca nga sipërfaqet ujore, projekti i infrastrukturës rrugore apo energjitike i miratuar në KKT, zona ekonomike/e mbrojtur, sistemi i ujitjes/kullimit, kërkesa e argumentuar e institucionit kompetent, etj.

c). Dokumentacioni i administruar nga institucionet apo subjekti (me referencat) dhe veprimet administrative e dokumentacionit të hartuar nga ASHK në kuadër të procedurave të legalizimit, shpjegime mbi vlerësimin e provave.

¹ Kjo rubrikë nuk plotësohet në rastin e legalizimit që kryhet pa përcaktuar subjektin përfitues, në bazë të pikës2, të nenit 26, të ligjit nr. 20/2020.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Vlerësimi dhe arsyetimi ligjor: (Shpjegimet mbi shkaqet ligjore të legalizimit ose jo të ndërtimit pa leje).

Në përfundim, Drejtoria Vendore e ASHK-së _____ pasi verifikoi gjendjen ndërtimore, analizoi dokumentacionin dhe faktet, si dhe verifikoi plotësimin/mosplotësimin e kriterëve ligjorë nga ndërtimi pa leje, bazuar në nenin 18 dhe 21, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë dhe pikës ___ të Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. ____ "Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje",

VENDOSI:

1. Legalizimin/moslegalizimin e ndërtimit pa leje, përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit Nr. _____ prot., datë _____, me Numër Unik (INDEX): _____ në zonën kadastrale nr. ____ poseduar nga²: _____
2. Kundër këtij vendimi mund të ushtrohet ankimi sipas 66 të ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" dhe Kodit të Procedurave Administrative".
3. **(Kjo dispozitë bëhet pjesë e vendimit në rastin e legalizimit)**-Ky vendim regjistrohet pas kalimit të afatit 30 ditor nga data e njoftimit të tij në rastin e mosankimit administrativ ose pas përfundimit të procedurës së shqyrtimit të ankimit nga struktura përgjegjëse për ankimet pranë Drejtorisë së Përgjithshme. ose;
(Kjo dispozitë bëhet pjesë e vendimit në rastin e moslegalizimit)-Ky vendim regjistrohet për efekt njohjeje të vlerës së investimit të ndërtimit, sipas parashikimeve të nenit 33 të ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë".
(Kjo dispozitë bëhet pjesë e vendimit vetëm në rastin e legalizimit pa përcaktuar përfituesin, sipas pikës 3, të nenit 26 të ligjit nr. 20/2020) Regjistrimi i përfituesit të pasurisë së legalizuar sipas këtij vendimi do të bëhet në bazë të vendimit gjyqësor, që do të administrohet sipas pikës 3 të nenit 26, të ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë".
4. Vendimi i njoftohet subjekteve të interesuara brenda 10 ditëve nga data e miratimit...
(kjo pjesë i shtohet fjalisë në rastin e moslegalizimit, kur ndërtimi preket nga projekti publik, ose cënon sigurinë e jetës, shëndetit ose pasurinë) dhe ekzekutohet menjëherë.

DREJTOR

² Kjo rubrikë nuk plotësohet në rastin e legalizimit që kryhet pa përcaktuar subjektin përfitues, në bazë të pikës 2, të nenit 26, të ligjit nr. 20/2020.

VENDIM
Nr. 1088, datë 24.12.2020

**PËR PËRCAKTIMIN E MËNYRËS DHE TË PROCEDURAVE TË
REGJISTRIMIT E PUBLIKIMIT TË TË DHËNAVE PËR PRONARËT PËRFITUES,
SI DHE TË NJOFTIMIT NGA AUTORITETET SHTETËRORE KOMPETENTE E
NGA SUBJEKTET E DETYRUARA¹⁸**

(ndryshuar me VKM nr. 273, datë 12.5.2021; nr. 328, datë 18.5.2022)

(i përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 4, pika 7, 6, pikat 8, 9 e 10, e 15, pika 4, të ligjit nr. 112/2020, "Për regjistrin e pronarëve përfitues", me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Të gjithë termat e përcaktuar në nenin 3, të ligjit nr. 112/2020, "Për regjistrin e pronarëve përfitues", kanë të njëjtin kuptim edhe në këtë vendim, ndërsa me termat e mëposhtëm nënkuptojnë:

a) "Dokument shoqërues", aktet në bazë të të cilave identifikohen e regjistrohen pronarët përfitues të subjektit raportues dhe lloji i kontrollit të pronësisë;

b) "Lloji i regjistrimit", regjistrimi fillestar, ndryshimi ose përditësimi i të dhënave për pronarët përfitues.

c) "Kërkesa" është aplikimi që i drejtohet Qendrës Kombëtare të Biznesit për kryerjen e veprimeve në regjistrin, sipas ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues.

ç) "Regjistrim fillestar" është regjistrimi për herë të parë i pronarëve përfitues të subjekteve raportuese, në përputhje me parashikimet e ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues.

d) "Regjistrim i ndryshimeve" është regjistrimi i çdo ndryshimi faktik të personit të regjistruar më parë si pronar përfitues, sipas ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues (zëvendësimi, shtimi i një personi të ri apo heqja e një personi nga regjistri i pronarëve përfitues), si dhe regjistrimi i çdo ndryshimi tjetër në të dhënat e regjistruara të pronarëve përfitues.

2. Kërkesa për regjistrimin fillestar, regjistrimin e ndryshimeve apo përditësimin e të dhënave të pronarëve përfitues bëhet sipas afateve të përcaktuara në pikën 3, të nenit 5, të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues.

3. Kërkesa për regjistrimin fillestar, regjistrimin e ndryshimeve apo përditësimin e të dhënave të pronarëve përfitues paraqitet nga personi i autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues, në përputhje me parashikimet e krenit II, të këtij vendimi.

4. Të gjitha dokumentet e lidhura me kërkesat e kryera pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit (QKB) ruhen dhe arkivohen nga QKB-ja vetëm në formatin elektronik.

5. Ministri përgjegjës në fushën e ekonomisë, me propozimin e titullarit të QKB-së, miraton formularët e kërkesës, sipas kërkesave të legjislativorit në fuqi për regjistrimin e pronarëve përfitues dhe të legjislativorit në fuqi.

**II. PROCEDURAT E KËRKESËS PËR REGJISTRIMIN E TË DHËNAVE NË
REGJISTRIN E PRONARËVE PËRFITUES**

1. Kërkesa për regjistrimin fillestar të pronarëve përfitues të subjekteve raportuese, që regjistrohen në regjistrin tregtar, paraqitet nga personi i autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues, sipas procedurave të parashikuara nga legjislativori që rregullon procedurat e regjistrimit fillestar të personit juridik në regjistrin tregtar.

¹⁸ Qendra e Botimeve Zyrtare. Fletore Zyrtare nr. 233. Tiranë, 2020. f. 19703

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

2. Kërkesa për kryerjen e të gjitha regjistrimeve të tjera sipas këtij vendimi paraqitet nga personi i autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues, duke u identifikuar elektronikisht në sportelin elektronik të QKB-së nëpërmjet autentifikimit nga portali unik i shërbimeve qeveritare "e-Albania". Pas këtij autentifikimi, personi i autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues akseson sportelin elektronik dhe zgjedh llojin e regjistrimit që kërkohet të kryhet. Pas përzgjedhjes së llojit të regjistrimit, sistemi i informatizuar shfaq formularin përkatës të kërkesës, sipas formatit të miratuar, dhe hap dosjen elektronike, e cila mban numrin përkatës (një numër për çdo dosje ose aplikim), të dhënë nga sistemi i informatizuar (numri i çështjes).

3. Pas shfaqjes së formularit dhe hapjes së dosjes elektronike, personi i autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues plotëson elektronikisht formularin, në të gjitha rubrikat e tij, sipas llojit të regjistrimit që kërkohet të kryhet.

4. Personi i autorizuar, për të përfaqësuar subjektin raportues, ngarkon në dosjen e hapur sipas pikës 2, të këtij kreu, dokumentet shoqëruese, që provojnë të dhënat që regjistrohen, të krijuara apo të konvertuara prej tij në format elektronik. Për çdo dokument të ngarkuar në dosjen elektronike, sistemi i informatizuar vendos një kod identifikimi elektronik të sigurt që lidh dokumentin me të dhënat e autentifikimit të personit.

5. Pasi personi i autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues verifikon se të dhënat e plotësuara në formular dhe dokumentet shoqëruese, të ngarkuara në dosjen elektronike sipas pikës 4, të këtij kreu, janë të sakta, i konfirmon ato me mjete elektronike që garantojnë autenticitetin e origjinës dhe pacenueshmërinë e përmbajtjes së dokumenteve në format elektronik, të paktën, nëpërmjet nënshkrimit elektronik të avancuar të formularit të kërkesës, sipas përcaktimeve të legjislatonit në fuqi për nënshkrimin elektronik.

6. Pas konfirmimit elektronik të kërkesës, sipas pikës 5, të këtij kreu, sistemi i informatizuar jep konfirmimin automatik të kryerjes së kërkesës nga sporteli elektronik, i cili përmban numrin e dhënë automatikisht nga sistemi i informatizuar (numrin e çështjes), i cili i mundëson aplikantit të ndjekë në çdo kohë gjendjen e procesit të regjistrimit.

7. Sistemi i informatizuar njofton, gjithashtu, personin e autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues, në postën elektronike të deklaruar pranë portalit unik të shërbimeve qeveritare e-Albania, duke i dërguar kopje elektronike të formularit të kërkesës së plotësuar dhe të konfirmimit të kryerjes së kërkesës nga sporteli elektronik.

8. Me lëshimin e konfirmimit të kryerjes së kërkesës, sistemi i informatizuar kalon kërkesën dhe dokumentet shoqëruese në format elektronik te nëpunësit e autorizuar (regjistruarit) të QKB-së, për shqyrtim e vendimarrje.

9. Për plotësimin e të metave në rastin e pezullimit të një kërkesë të paraqitur për regjistrim fillestar, të ndryshimeve apo përditësimit të të dhënave të pronarëve përfitues, zbatohen procedurat e parashikuara sipas këtij kreu.

III. DOKUMENTACIONI DHE FORMA E KËRKUAR

1. Subjektet raportuese kanë detyrimin të ruajnë e të mbajnë të dhëna dhe dokumente shoqëruese të duhura, të sakta e të përditësuara, në bazë të të cilave përcaktohen pronarët përfitues të subjektit dhe lloji i kontrollit të pronarëve të tyre përfitues. Personi i autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues në kërkesën elektronike për regjistrimin e pronarit përfitues bashkëlidh si dokumentacion shoqërues, në format elektronik, aktet, si më poshtë vijon:

a) Në rastin e regjistrimit fillestar të pronarëve përfitues:

i. dokumentacionin që vërteton numrin unik të identifikimit dhe emrin e subjektit raportues, si dhe datën e regjistrimit të subjektit në regjistrin përkatës;

ii. dokumentacionin që vërteton të dhënat e identifikimit të pronarit përfitues, sipas pikës 3.2.1, të nenit 4, të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues;

iii. dokumentacionin e autoritetit kompetent regjistruar, që vërteton se pronari përfitues i regjistruar është zotërues i 25 (njëzet e pesë) % ose më tepër të aksioneve/kuotave të kapitalit, të të drejtave të votimit ose të interesave të pronësisë, si dhe që përmban datën e përcaktimit si pronar përfitues; dhe

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

iv. çdo dokumentacion tjetër që zotëron subjekti raportues për identifikimin dhe regjistrimin e pronarit, përfitues të tij, sipas ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues, përfshirë datën e përcaktimit si pronar përfitues, nëse ky informacion nuk rezulton në dokumentacionin sipas nënndarjes “iii” të kësaj shkronje.

b) Në rastin e regjistrimit të ndryshimeve të të dhënave të pronarëve përfitues të subjekteve raportuese:

i. dokumentacionin që vërteton numrin unik të identifikimit dhe emrin e subjektit raportues, si dhe datën e regjistrimit të subjektit në regjistrin përkatës;

ii. dokumentacionin që vërteton të dhënat e identifikimit të pronarit përfitues, sipas pikës 3.2.1, të nenit 4, të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues;

iii. dokumentacionin e autoritetit kompetent regjistruar, që vërteton se pronari përfitues i regjistruar është zotërues i 25 (njëzet e pesë) % ose më tepër të aksioneve/kuotave të kapitalit, të të drejtave të votimit ose të interesave të pronësisë, si dhe që përmban datën e përcaktimit si pronar përfitues; dhe

iv. çdo dokumentacion tjetër që zotëron subjekti raportues për identifikimin dhe regjistrimin e pronarit përfitues të tij, sipas ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues, përfshirë datën e përcaktimit si pronar përfitues, nëse ky informacion nuk rezulton në dokumentacionin sipas nënndarjes “iii” të kësaj shkronje.

c) Dokumentacioni i përcaktuar në nënndarjet “i” dhe “iii”, të shkronjës “a”, të kësaj pike, duhet të jetë hartuar brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve kalendarike nga data e paraqitjes së kërkesës për regjistrimin fillestar të pronarëve përfitues.

ç) Dokumentacioni i përcaktuar në nënndarjet “i” dhe “iii”, të shkronjës “b”, të kësaj pike, duhet të jetë hartuar brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve kalendarike nga data e paraqitjes së kërkesës për regjistrimin e ndryshimeve të të dhënave të pronarëve përfitues.

d) Në rast se pas shterimit të të gjitha mjeteve të mundshme për identifikimin e pronarit përfitues dhe nëse nuk ka arsye për dyshime, subjektet raportuese nuk arrijnë të identifikojnë si pronar përfitues individin, i cili ka në pronësi ose kontrollon i fundit një person juridik, përmes pronësisë direkte ose indirekte të 25 (njëzet e pesë) % ose më tepër të aksioneve/kuotave të kapitalit ose të interesave të pronësisë në një subjekt raportues, sipas përcaktimeve të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues, atëherë subjektet raportuese duhet të identifikojnë e të regjistrojnë në Regjistrin e Pronarëve Përfitues, si pronar përfitues, individin që:

i. përcakton vendimet e marra nga një person juridik;

ii. kontrollon në çdo lloj mënyre zgjedhjen, emërimin dhe largimin e shumicës së organeve vendimmarrëse dhe/ose organeve ekzekutive të personit juridik.

Në këtë rast, subjektet raportuese duhet të mbajnë dokumentacionin që arsyeton dhe vërteton veprimet e ndërmarra për të identifikuar pronarin përfitues, sipas përcaktimeve të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues.

dh) Në rastin e përcaktuar në shkronjën “d”, të pikës 1, të këtij kreu, përveç dokumenteve të përcaktuara në shkronjën “a” ose në shkronjën “b”, të pikës 1, të këtij kreu, sipas rastit, subjektet raportuese duhet të dorëzojnë edhe një deklaratë me shkrim të nënshkruar nga përfaqësuesi ligjor i subjektit raportues, në të cilën të përcaktohen saktësisht hapat e ndërmarrë për identifikimin si pronar përfitues të individit, i cili ka në pronësi ose kontrollon i fundit një person juridik, përmes pronësisë direkte ose indirekte të 25 (njëzet e pesë) % ose më tepër të aksioneve/kuotave të kapitalit ose të interesave të pronësisë në një subjekt raportues, si dhe arsyet për identifikimin dhe regjistrimin në Regjistrin e Pronarëve Përfitues, si pronar përfitues individin, sipas nënndarjeve “i” e “ii”, të shkronjës “d”, të pikës 1, të këtij kreu.

Deklarata me shkrim e nënshkruar nga përfaqësuesi ligjor i subjektit raportues, e përcaktuar në këtë shkronjë, duhet të jetë hartuar brenda afateve të kërkuara për dokumentet e tjera të përcaktuara sipas shkronjës “a” ose shkronjës “b”, të pikës 1, të këtij kreu.

e) Në rast se pas shterimit të të gjitha mjeteve të mundshme për identifikimin e pronarit përfitues dhe nëse nuk ka arsye për dyshime, subjektet raportuese:

i. nuk arrijnë të identifikojnë si pronar përfitues individin, i cili ka në pronësi ose kontrollon i fundit një person juridik, përmes pronësisë direkte ose indirekte të 25% ose më tepër të

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

aksioneve/kuotave të kapitalit ose të interesave të pronësisë në një subjekt raportues, sipas përcaktimeve të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues; dhe

ii. nuk arrijnë të identifikojnë si pronar përfitues individin, sipas nënndarjeve “i” dhe “ii”, të shkronjës “d”, të pikës 1, të këtij kreu,

atëherë subjektet raportuese duhet të identifikojnë dhe të regjistrojnë në Regjistrin e Pronarëve Përfitues, si pronar përfitues, individin/ët që mban pozicionin e drejtuesit/drejtuesve më të lartë të subjektit raportues. Në këtë rast, subjekti duhet të mbajë dokumentacionin që arsyeton dhe vërteton veprimet e ndërmarra për të identifikuar pronarin përfitues, sipas përcaktimeve të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues.

ë) Në rastin e përcaktuar në shkronjën “e”, të pikës 1, të këtij kreu, përveç dokumenteve të përcaktuara në shkronjën “a” ose në shkronjën “b”, të pikës 1, të këtij kreu, sipas rastit, subjektet raportuese duhet të dorëzojnë edhe një deklaratë me shkrim të nënshkruar nga përfaqësuesi ligjor i subjektit raportues, në të cilën të përcaktohen saktësisht hapat e ndërmarrë për identifikimin si pronar përfitues të individit, i cili ka në pronësi ose kontrollon i fundit një person juridik, përmes pronësisë direkte ose indirekte të 25 (njëzet e pesë) % ose më tepër të aksioneve/kuotave të kapitalit ose të interesave të pronësisë në një subjekt raportues, si dhe arsyet për identifikimin e regjistrimit në Regjistrin e Pronarëve Përfitues, si pronar përfitues, të individit/individëve të përcaktuar sipas shkronjës “e”, të pikës 1, të këtij kreu.

Deklarata me shkrim e nënshkruar nga përfaqësuesi ligjor i subjektit raportues, e përcaktuar në këtë shkronjë, duhet të jetë hartuar brenda afateve të kërkuara për dokumentet e tjera të përcaktuara sipas shkronjës “a” ose shkronjës “b”, të pikës 1, të këtij kreu.

2. Personi i autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues, nëpërmjet kërkesës, konfirmon njësinë e dokumentit në format elektronik me origjinalin.

3. Dokumentet shoqëruese nuk duhet të përmbajnë korrigjime ose fshirje të pavërtetuar, sipas dispozitave përkatëse ligjore dhe përmbajtja e tyre duhet të duket qartë, të jetë e lexueshme e të lejojë marrjen e imazhit elektronik të dokumentit.

4. Dokumentet shoqëruese duhet të jenë në gjuhën shqipe. Së bashku me dokumentin shoqërues në shqip, aplikanti mund të depozitojë edhe përkthimin e vërtetuar në gjuhë të huaj. Aktet private dhe dokumentet zyrtare të juridiksioneve të huaja duhet të shoqërohen me përkthimin e vërtetuar në gjuhën shqipe dhe të legalizohen sipas ligjeve në fuqi dhe marrëveshjeve ndërkombëtare të ratifikuara nga Republika e Shqipërisë.

5. Në rast mospërputhjeje të dokumentit shoqërues në gjuhën shqipe me atë në gjuhë të huaj, ky i fundit nuk mund t’u kundrejtohet palëve të treta. Gjithsesi, palët e treta mund t’i kundrejtojnë subjektit të dhënat e përmbajtura në dokumentin në gjuhë të huaj, përveç rastit kur subjekti provon se i treti kishte dijeni për përmbajtjen e dokumentit në gjuhën shqipe.

6. Në rastin e një kërkesë sipas pikës 1, të kreut II, të këtij vendimi, paraqitet i njëjti dokumentacion i kërkuar sipas parashikimeve të mësipërme të këtij kreu, me përjashtim të dokumentacionit, që vërteton numrin unik të identifikimit së bashku me datën e regjistrimit të subjektit në regjistrin tregtar, si dhe ekstraktin e të dhënave të regjistruara të subjektit raportues, të lëshuar sipas legjislacionit përkatës që rregullon procedurat e regjistrimit në regjistrin tregtar. Dokumentet e kërkuara në lidhje me këtë kërkesë paraqiten në të njëjtat mënyra dhe në të njëjtin format me dokumentacionin e kërkuar sipas legjislacionit përkatës që rregullon procedurat e regjistrimit në regjistrin tregtar.

IV. PROCEDURA E VLERËSIMIT TË KËRKESËS DHE ARSYET E PEZULLIMIT APO REFUZIMIT PËR REGJISTRIMIN E TË DHËNAVE TË PRONARËVE PËRFITUES TË SUBJEKTEVE RAPORTUESE

1. Kërkesa dhe dokumentet shoqëruese të paraqitura sipas parashikimeve të krerëve II e III, të këtij vendimi, merren në shqyrtim nga nëpunësit e autorizuar të QKB-së për vendimmarrje, sipas radhës së paraqitjes së tyre.

2. Nëpunësi i autorizuar (regjistruesi) i QKB-së verifikon:

a) identitetin e nënshkruesit dhe faktin nëse është person i autorizuar për të bërë regjistrimin;

Përmbledhje legjislativ e për kadastrën

b) plotësimin e të gjitha të dhënave për pronarët përfitues të kërkuara nga ligji për regjistrin e pronarëve përfitues, si dhe dokumentet shoqëruese;

c) paraqitjen në formën e kërkuar të dokumentacionit shoqërues, që vërteton të dhënat që regjistrohen;

ç) faktin nëse dokumentacioni i paraqitur nuk përmban korrigjime ose fshirje të pavërtetuara, sipas dispozitave përkatëse, si dhe kur përmbajtja e tij nuk duket qartë, është e palexueshme apo pengon marrjen e imazhit elektronik;

d) nëse regjistrimi i të dhënave për pronarët përfitues është paraqitur brenda afateve ligjore të përcaktuara në ligjin për regjistrin e pronarëve përfitues;

dh) faktin nëse janë shlyer sanksionet administrative të zbatuara, sipas parashikimeve të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues.

e) faktin nëse të dhënat që kërkohen të regjistrohen janë të ndryshme nga të dhënat e regjistrueshme, sipas dispozitave të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues.

3. Gjatë shqyrtimit të kërkesës, nëpunësi i autorizuar (regjistruesi) i QKB-së vlerëson vetëm plotësimin e kërkesave të përcaktuara në pikën 2, të këtij kreu. Në këtë vlerësim, nëpunësi i autorizuar (regjistruesi) nuk mund të shqyrtojë saktësinë e të dhënave, vërtetësinë e dokumenteve, që i bashkëlidhen kërkesës për regjistrim apo përputhshmërinë e përmbajtjes së tyre me kërkesat e ligjit në fuqi. Përgjegjësia për saktësinë dhe vërtetësinë e fakteve, të të dhënave të njoftuara dhe të dokumenteve shoqëruese, të depozituara në regjistrin elektronik, mbahet nga subjektet raportuese dhe personat e autorizuar për të bërë regjistrimin, sipas ligjeve në fuqi.

4. Nëpunësi i autorizuar (regjistruesi) i QKB-së nuk mund ta refuzojë regjistrimin, nëse kërkesa është dorëzuar sipas parashikimeve të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues dhe në përputhje me kërkesat e pikës 2, të këtij kreu.

5. Nëse nëpunësi i autorizuar (regjistruesi) i QKB-së, pas verifikimeve sipas pikave të sipërpërmendura, vëren se kërkesa është në përputhje me parashikimet e ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues dhe të këtij vendimi:

a) në rastin e një kërkesë të paraqitur sipas pikës 1, të kreut II, të këtij vendimi, miraton kërkesën njëkohësisht me regjistrimin e subjektit raportues si person juridik në regjistrin tregtar;

b) në rastet e një kërkesë të paraqitur sipas pikës 2, të kreut II, të këtij vendimi, miraton kërkesën jo më vonë se 2 (dy) ditë pune nga paraqitja e saj.

6. Nëse nëpunësi i autorizuar (regjistruesi) i QKB-së, pas verifikimeve sipas pikave të sipërpërmendura, vëren se kërkesa nuk është në përputhje me parashikimet e ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues dhe të këtij vendimi:

a) në rastin e një kërkesë të paraqitur sipas pikës 1, të kreut II, të këtij vendimi, jo më vonë se 1 (një) ditë pune nga marrja e kërkesës, pezullon veprimet për regjistrimin fillestar të pronarëve përfitues të subjektit raportues. Pezullimi i veprimeve sipas kësaj pike përbën shkak për pezullimin e procedurave të regjistrimit fillestar të personit juridik në regjistrin tregtar. Plotësimi i të metave që pengojnë regjistrimin kryhet nga subjekti raportues brenda afateve dhe në përputhje me parashikimet e legjislativit në fuqi që rregullon procedurat e regjistrimit në regjistrin tregtar si dhe me parashikimet e kreut III, të këtij vendimi. Mosplotësimi i të metave që pengojnë regjistrimin në regjistrin e pronarëve përfitues, sipas këtij vendimi, nga subjekti raportues me pronësi direkte përbën shkak për refuzimin e aplikimit për regjistrimin e personit juridik në regjistrin tregtar sipas legjislativit përkatës;

b) në rastin e një kërkesë të paraqitur sipas pikës 2, të kreut II, të këtij vendimi, jo më vonë se 2 (dy) ditë pune nga marrja e kërkesës, pezullon veprimet për regjistrimin e kërkesës dhe QKB-ja e njofton subjektin raportues sipas kreut VII, të këtij vendimi, për shkakun e saktë të pezullimit. Plotësimi i të metave që pengojnë regjistrimin kryhet nga subjekti raportues brenda 30 (tridhjetë) ditëve kalendarike, në përputhje me parashikimet e kreut II dhe III, të këtij vendimi.

7. Në rastet e pezullimit të veprimeve sipas pikës 6, të këtij kreu, nëse subjekti raportues plotëson të metat që pengojnë regjistrimin, brenda afateve përkatëse, nëpunësi i autorizuar (regjistruesi) i QKB-së miraton kërkesën sipas pikës 5, të këtij kreu. Në këto raste, regjistrimi mban datën e paraqitjes së kërkesës së parë.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

8. Nën punësi i autorizuar (regjistruesi) i QKB-së refuzon kërkesën si vijon:

a) njëkohësisht me refuzimin e aplikimit për regjistrimin e personit juridik në regjistrin tregtar sipas legjislativi përkatës, në rastin e një kërkesë të paraqitur sipas pikës 1, të kreut II, të këtij vendimi, nga një subjekt me pronësi direkte;

b) jo më vonë se 2 (dy) ditë pune pas përfundimit të afatit të përcaktuar sipas shkronjës "a", të pikës 6, të këtij kreu, nëse subjekti raportues me pronësi indirekte nuk plotëson të metat që pengojnë regjistrimin, në rastin e një kërkesë të paraqitur sipas pikës 1, të kreut II, të këtij vendimi;

c) jo më vonë se 2 (dy) ditë pune pas përfundimit të afatit të përcaktuar sipas shkronjës "b", të pikës 6, të këtij kreu, nëse subjekti raportues nuk plotëson të metat që pengojnë regjistrimin, në rastin e një kërkesë të paraqitur sipas pikës 2, të kreut II, të këtij vendimi;

ç) jo më vonë se 2 (dy) ditë pune pas paraqitjes së kërkesës, nëse të dhënat që kërkohen të regjistrohen janë të ndryshme nga të dhënat e regjistrueshme, sipas dispozitave të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues.

9. Me refuzimin e një kërkesë, subjektet raportuese kanë të drejtë të riaplikojnë, sipas ligjit dhe këtij vendimi, paraqitja e së cilës trajtohet si kërkesë e re. Paraqitja e një kërkesë të re nuk çliron subjektin raportues nga sanksionet e parashikuara sipas ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues, në lidhje me moskryerjen e regjistrimeve të detyrueshme brenda afateve ligjore.

V. MËNYRA DHE AFATET E NJOFTIMIT NGA AUTORITETET SHTETËRORE KOMPETENTE, SI DHE MËNYRA E PËRDITËSIMIT APO E NDRYSHIMIT TË TË DHËNAVE NGA QENDRA KOMBËTARE E BIZNESIT

1. Autoritetet kompetente shtetërore do të kenë akses elektronik të lirë, direkt dhe të pakufizuar në të dhënat e regjistruara në regjistër, në funksion të përmbushjes së detyrave të tyre ligjore që lidhen me inspektimin e Regjistrit të Pronarëve Përfitues dhe mbledhjen e të dhënave për pronarët përfitues.

2. Nëse gjatë përmbushjes së detyrave të tyre ligjore që lidhen me inspektimin e Regjistrit të Pronarëve Përfitues dhe mbledhjen e të dhënave për pronarët përfitues, autoritetet kompetente shtetërore (Drejtoria e Përgjithshme e Parandalimit të Pastrimit të Parave; Banka e Shqipërisë; Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve; Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare; Drejtoria e Përgjithshme e Policisë së Shtetit) konstatojnë se të dhënat e regjistruara në Regjistrin e Pronarëve Përfitues nuk përputhen me të dhënat në posedim të autoriteteve kompetente shtetërore, atëherë, ato, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune nga data e konstatimit, njoftojnë QKB-në në mënyrë elektronike nëpërmjet Regjistrit të Pronarëve Përfitues, duke dërguar edhe dokumentet shoqëruese, që provojnë të dhënat që duhet të përditësohen në regjistër.

3. QKB-ja, jo më vonë se 2 (dy) ditë pune nga marrja e njoftimit nga autoritetet kompetente shtetërore, kryen përditësimin ose ndryshimin në regjistër të të dhënave të pronarëve përfitues të përcaktuara në njoftimin elektronik të tyre dhe të provuara me dokumentet shoqëruese përkatëse.

VI. MËNYRA DHE AFATET E NJOFTIMIT NGA SUBJEKTET E DETYRUARA, NË RASTET KUR TË DHËNAT E REGJISTRUARA NË REGJISTËR NUK PËRPUTHEN ME TË DHËNAT QË ZOTËROJNË, SI DHE MËNYRA E PËRDITËSIMIT APO E KONFIRMIMIT TË TË DHËNAVE TË PRONARËVE PËRFITUES NGA SUBJEKTET RAPORTUESE

1. Nëse një subjekt i detyruar, që i nënshtrohet ligjit për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit, konstaton se të dhënat e regjistruara në Regjistrin e Pronarëve Përfitues nuk përputhen me të dhënat që ai zotëron në përmbushje të detyrave të tij ligjore, lidhur me pronarin përfitues të një subjekti raportues, duhet, brenda 10 (dhjetë) ditëve kalendarike nga data e konstatimit, të njoftojë me shkrim subjektin raportues dhe QKB-në.

2. Me marrjen e njoftimit me shkrim nga subjekti i detyruar, QKB-ja, brenda 2 (dy) ditëve punë, publikon njoftimin në regjistër dhe njofton në mënyrë shkresore subjektin raportues për konstatimin e subjektit të detyruar.

3. Subjekti raportues, brenda 20 (njëzet) ditëve kalendarike nga data e njoftimit të QKB-së, duhet:

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

a) të përditësojë në regjistër të dhënat për pronarët e tyre përfitues, sipas këtij ligji, nëse konstatimi i subjektit të detyruar është i saktë; ose

b) të konfirmojë në regjistër të dhënat për pronarët e tyre përfitues, të regjistruara më parë, nëse konstatimi i subjektit të detyruar nuk është i saktë.

4. Përditësimi në regjistër i të dhënave për pronarët e tyre përfitues do të bëhet sipas së njëjtës procedurë, të përcaktuar në kreun II, të këtij vendimi.

5. Në rastin e konfirmimit në regjistër të të dhënave për pronarët e tyre përfitues, ndiqen këta hapa:

a) Pasi është autentifikuar sipas pikës 4, të këtij kreu, personi i autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues akseson sportelin elektronik në *e-Albania* dhe zgjedh llojin e regjistrimit që kërkohet të kryhet. Pas përzgjedhjes së llojit të regjistrimit, sistemi i informatizuar shfaq formularin e konfirmimit të së dhënës, sipas formatit të miratuar, i cili mban numrin përkatës (një numër për çdo dosje ose kërkesë), të dhënë nga sistemi i informatizuar (numri i çështjes), si dhe të dhënat e përgjithshme për subjektin raportues dhe të dhënat e detyrueshme për pronarët përfitues të subjektit raportues;

b) Pasi personi i autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues verifikon se të dhënat e plotësuar në formular janë të sakta, i konfirmon ato me mjete elektronike që garantojnë autenticitetin e origjinës dhe pacenueshmërinë e përmbajtjes së dokumenteve në format elektronik, të paktën, nëpërmjet nënshkrimit elektronik të avancuar të formularit të kërkesës, sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi për nënshkrimin elektronik.

c) Me konfirmimin elektronik të kërkesës, sipas shkronjës “b”, të kësaj pike, personi i autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues konfirmon automatikisht në regjistër edhe të dhënat për pronarët e tyre përfitues;

ç) Sistemi i informatizuar njofton, gjithashtu, personin e autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues, në postën elektronike të deklaruar pranë portalit unik të shërbimeve qeveritare *e-Albania*, duke i dërguar kopje elektronike të formularit të kërkesës të plotësuar dhe të konfirmimit të kryerjes së kërkesës nga sporteli elektronik.

6. Në rast se subjekti raportues nuk vepron sipas pikës 3, të këtij kreu, atëherë QKB-ja dhe autoriteti përgjegjës për mbajtjen e Regjistrit të Organizatave Jofitimprurëse do të ndërpresin shërbimet e tyre për subjektet raportuese deri në:

a) përditësimin e të dhënave për pronarët e tyre përfitues në regjistër dhe pagimin e gjobës, në rast se ky mospërditësim përbën edhe kundërvajtje administrative sipas pikave 2 dhe 3, të nenit 13, të ligjit; ose

b) konfirmimin në regjistër të të dhënave për pronarët e tyre përfitues, të regjistruara më parë në regjistër.

VII. DISPOZITA PËR NJOFTIMIN E VENDIMEVE

1. Çdo vendim i QKB-së në lidhje me miratimin, pezullimin apo refuzimin e një kërkesë njoftohet nëpërmjet publikimit në regjistër. Data e njoftimit është data e publikimit në regjistër. Në rastin e një kërkesë për regjistrimin fillestar të pronarëve përfitues nga subjektet raportuese, që regjistrohen në regjistrin tregtar, njoftimi bëhet nga QKB-ja, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi që rregullon procedurat e regjistrimit në regjistrin tregtar.

2. Gjithashtu, vendimi i publikuar sipas pikës 1, të këtij kreu, i njoftohet me shkrim personit të autorizuar për të përfaqësuar subjektin raportues, edhe në adresën e postës elektronike të deklaruar në sportelin elektronik, pranë portalit unik të shërbimeve qeveritare *e-Albania*.

3. Aplikanti, brenda afatit të paraqitjes së ankimit administrativ, sipas nenit 11, të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues, mund t'i drejtohet sektorit të informimit dhe asistencës së QKB-së, nëse dëshiron të diskutojë apo të sqarojë shkaqet e një vendimi për refuzimin e një kërkesë. Në këto raste, nëpunësit e sektorit të informimit dhe asistencës i japin sqarime paraprake aplikantit lidhur me vendimin për refuzimin e kërkesës.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

4. Nëse në vijim të diskutimit apo të sqarimit të shkaqeve të një vendimi për refuzimin e një kërkesë aplikanti nuk është dakord me vendimin e QKB-së, atëherë aplikanti ka të drejtë të paraqesë ankim administrativ, sipas nenit 11, të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues.

5. Ushtrimi i së drejtës së aplikantit për të diskutuar apo sqaruar shkaqet e një vendimi nuk është kusht për paraqitjen e një ankimi administrativ. Aplikanti mund të paraqesë menjëherë një ankim administrativ, sipas nenit 11, të ligjit për regjistrin e pronarëve përfitues, ndaj një vendimi të QKB-së.

VIII. AKSESI NË REGJISTRIN E PRONARIT PËRFITUES DHE TË DHËNAT E TIJ

1. Në Regjistrin e Pronarëve Përfitues janë publike dhe lirisht të aksesueshme të dhënat e regjistruara në regjistër, si më poshtë vijon:

- a) emri dhe mbiemri i pronarit përfitues;
- b) shtetësia;
- c) viti dhe muaji i lindjes;
- ç) data e përcaktimit të individit si pronar përfitues;
- d) lloji dhe përqindja e pronësisë:
 - direkte;
 - indirekte.

2. Çdo person i interesuar ka të drejtë të marrë, pa pengesa, ekstrakte elektronike për të dhënat që janë publike për pronarët përfitues të një subjekti raportues të caktuar.

3. Nëse personi i interesuar dëshiron të marrë ekstrakte në format shkresor, duhet të paraqesë një kërkesë me shkrim, sipas formatit të miratuar nga ministri përgjegjës në fushën e ekonomisë, shoqëruar me mandatpagesën e tarifës përkatëse. QKB-ja, pas vlerësimit të kërkesës, lëshon ekstraktin në format shkresor, brenda 5 (pesë) ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës.

4. Ekstraktet lëshohen sipas formatit të miratuar nga ministri përgjegjës në fushën e ekonomisë, me propozimin e titullarit të QKB-së.

IX. DISPOZITA TRANSITORE

1. *Regjistrimi fillestar i të dhënave për pronarët përfitues nga subjektet raportuese ekzistuese, të regjistruara në regjistrin tregtar me pronësi direkte, kryhet sipas pikave 2–5, të këtij kreu.*

2. *QKB-ja identifikon subjektet raportuese ekzistuese të regjistruara në regjistrin tregtar me pronësi direkte, të cilat, në datën e hyrjes në fuqi të ligjit nr. 6/2022, “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 112/2020, “Për regjistrin e pronarëve përfitues”, të ndryshuar, nuk kanë përmbushur detyrimin për regjistrimin fillestar të pronarëve të tyre përfitues.*

3. *QKB-ja, në bashkëpunim me Agjencinë Kombëtare për Shoqërinë e Informacionit, brenda datës 30.6.2022, transferon nga baza e të dhënave ekzistuese në Regjistrin Tregtar në regjistrin e pronarëve përfitues të dhënat e pronarëve përfitues që identifikohen sipas përcaktimeve ligjore, në lidhje me subjektet e përcaktuara sipas pikës 2 të këtij kreu.*

4. *Detyrimi për regjistrimin fillestar të pronarëve përfitues nga subjektet e përcaktuara sipas pikës 2, të këtij kreu, qubet i përmbushur në datën e transferimit në regjistrin e pronarëve përfitues të të dhënave të pronarëve të tyre përfitues sipas pikës 3 të këtij kreu.*

5. *Subjektet e përcaktuara sipas pikës 2, të këtij kreu, kanë të drejtë të përditësojnë të dhënat e pronarëve të tyre përfitues, që janë transferuar në regjistrin e pronarëve përfitues sipas pikës 3 të këtij kreu, duke paraqitur kërkesë sipas parashikimeve të kreut II, të këtij vendimi. Në lidhje me kërkesën e paraqitur nga këto subjekte për herë të parë, pas transferimit të të dhënave në regjistrin e pronarëve përfitues, nuk zbatohen kundërvajtje administrative.*

6. *Subjektet raportuese, të regjistruara në Regjistrin Tregtar me pronësi indirekte, si dhe subjektet raportuese të regjistruara në Regjistrin e Organizatave Jofitimprurëse, të cilat, në datën e hyrjes në fuqi të ligjit nr. 6/2022, “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 112/2020, “Për regjistrin e pronarëve përfitues”, të ndryshuar, nuk kanë përmbushur detyrimin për regjistrimin fillestar apo për regjistrimin e ndryshimeve të të dhënave të pronarëve të tyre përfitues, duhet t’i përmbushin këto detyrime brenda datës 30.6.2022, duke paraqitur kërkesë, në përputhje me parashikimet e kreut II, të këtij vendimi.*

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

7. Ndaj subjekteve raportuese, që, brenda datës 30.6.2022, nuk përmbushin detyrimet sipas pikës 6, të këtij kreu, QKB-ja zbaton gjobën e parashikuar nga pika 4, e nenit 15/1, të ligjit nr. 112/2020, "Për regjistrin e pronarëve përfitues", të ndryshuar.

8. Subjektet raportuese ekzistuese, të regjistruara në Regjistrin Tregtar me pronësi indirekte, si dhe ato të regjistruara në Regjistrin e Organizatave Jofitimprurëse ekzistuese, që rezultojnë me status të pezulluar, regjistrojnë pronarin përfitues në regjistrin e pronarëve përfitues, përpara kërkesës për ndryshimin e statusit të tyre në Regjistrin Tregtar apo në Regjistrin e Organizatave Jofitimprurëse ekzistuese. Ndryshimi i statusit të këtyre subjekteve raportuese ekzistuese në Regjistrin Tregtar apo në Regjistrin e Organizatave Jofitimprurëse bëhet pas verifikimit të kryerjes së regjistrimit të pronarit përfitues në regjistrin e pronarëve përfitues.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

VENDIM Nr.1174, datë 24.12.2020

PËR PROCEDURAT E REGJISTRIMIT TË AMTP-VE, SAKTËSIMIN E KUFIJVE E SIPËRFAQEVE, SI DHE NORMAT PËR SIPËRFAQET SHTETËRORE SHITESË E PRONAT SHËRBYESE¹⁹

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 9, të nenit 10, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", me propozimin e Zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky vendim ka si qëllim përcaktimin e procedurave të hollësishme për:
 - a) regjistrimin në regjistrin kadastral të aktit të marrjes së tokës në pronësi (në vijim, AMTP), lëshuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë";
 - b) saktësimin e kufijve, të paraqitjes grafike dhe të sipërfaqes së AMTP-së;
 - c) normimin e sipërfaqes shtetërore shitesë dhe pronës shërbyese, që i kalon në pronësi mbajtësit të AMTP-së, sipas pikës 4, të nenit 10, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë";
 - ç) regjistrimin e AMTP-ve me mangësi në elementet e formës;
 - d) trajtimin e AMTP-ve, gjatë procesit të regjistrimit fillestar.
2. Të gjitha rregullat dhe procedurat e hollësishme të përcaktuara në këtë vendim udhëhiqen nga qëllimi për të konsoliduar marrëdhëniet juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore, përmes regjistrimit të AMTP-ve, të përfituara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", duke respektuar rregullat dhe kriteret e përcaktuara, si më poshtë vijon:
 - a) AMTP-ja e fituar përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", nuk i nënshtrohet verifikimit të vlefshmërisë nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës (në vijim, ASHK), sipas pikës 1, të nenit 7, të po këtij ligji;
 - b) ASHK-ja regjistron AMTP-në kur ajo plotëson tre kriteret e përcaktuara në shkronjat "a", "b" dhe "c", të pikës 1, të nenit 7, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të

¹⁹ Qendra e Botimeve Zyrtare. Fletore Zyrtare nr. 18. Tiranë, 2021. f. 2287

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, edhe nëse paraqesin mangësi në elementet e formës. Mungesa e elementeve të formës nuk pengon ASHK-në të kryejë regjistrimin e AMTP-së, nëse vërtetohet se përfituesit i është dhënë tokë bujqësore në pronësi.

3. ASHK-ja u referohet rregullave dhe afateve të përcaktuara në Kodin e Procedurave Administrative, përveç rasteve të parashikuara ndryshe në ligjin nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe në këtë vendim.

4. Në përmbushje të qëllimeve të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”, të gjitha institucionet kanë detyrimin të dorëzojnë arkivat dhe dokumentacionin përkatës për reformën agrare para vitit 1946, për dhënien në përdorim dhe pronësi të tokës bujqësore, përfshi hartat dhe regjistrat e kadastrës së tokës bujqësore, për verifikimin e titujve të tokës bujqësore dhe çdo dokument që ka lidhje me to. Nëse ky detyrim nuk është përmbushur ende, dorëzimi i dokumentacionit pranë ASHK-së duhet të kryhet brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

II. REGJISTRIMI I AMTP-VE TË LËSHUARA PËRPARA HYRJES NË FUQI TË LIGJIT NR.20/2020, “PËR PËRFUNDIMIN E PROCESVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË”

5. Në zbatim të krerëve II, seksioni 2, dhe XII, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, regjistrimi në regjistrin kadastral i AMTP-së bëhet nëpërmjet:

a) dokumentit origjinal (AMTP origjinal); ose
b) dublikatës të lëshuar nga organi publik kompetent, si: bashkia, këshilli i qarkut apo çdo institucion që e ka pasur këtë kompetencë; ose

c) aktit që nxirret sipas rregullave të parashikuara në kreun III, të këtij vendimi.

6. Në përputhje me pikën 1, të nenit 7, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, kriteret që duhet të plotësohen, në mënyrë që AMTP-ja të regjistrohet, janë, si më poshtë vijon:

6.1. Subjekti përfitues i AMTP-së legjitimohej për të përfituar tokë sipas akteve ligjore dhe nënligjore të kohës për tokën bujqësore. Në kuptim të kësaj pike, legjitimohet përfituesi i AMTP-së, nëse:

a) ka qenë anëtar i ish-kooperativës bujqësore dhe banor në datën 1.8.1991, i fshatit ku gjendej ish-kooperativa bujqësore;

b) në datën 1.8.1991 ka qenë banor i fshatit, ku gjendej ish-kooperativa bujqësore, pavarësisht se nuk ka qenë anëtar i saj;

c) ka qenë anëtar themelues i ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore dhe banonte në territorin e tyre në datën 1.10.1992;

ç) në datën 1.8.1991 ka qenë punonjës i ndërmarrjes bujqësore;

d) ka përfituar nga e drejta sipas neneve 5 dhe 6, të ligjit nr.7514, atë 30.9.1991, “Për pafajësinë, amnistinë dhe rehabilitimin e ish-të dënuarve dhe të përndjekurve politikë” dhe që ishin subjekt të ligjit nr.7501, datë 19.7.1991, “Për tokën”;

dh) është zhvendosur nga qendra e tij e banimit për në territoret e ish-ndërmarrjes bujqësore me vendim të Këshillit të Ministrave, sipas të cilit janë edhe përfitues të tokës bujqësore në pronësi;

e) është ose janë trashëgimtarë ligjorë të personit, toka e të cilit është marrë gjatë reformës agrare për krijimin e ish-kooperativave bujqësore dhe të ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht vendbanimit të tyre në kohën e lëshimit të AMTP-së, referuar të dhënave që rezultojnë nga dokumentacioni kadastral i strukturës së administrimit dhe menaxhimit të tokës (DAMT/ZAMT) dhe, konkretisht, dokumentet në të cilat evidentohen pronësitë private apo shtetërore para hyrjes në fuqi të ligjit nr.108, datë 29.8.1945, “Për reformën agrare”, siç janë listë pronësitë, regjistrat apo çdo arkivë tjetër nga ku rezultojnë të dhëna të tilla. Në rast se ky dokumentacion nuk ekziston, konsiderohet se personi legjitimohet si përfitues sipas kësaj shkronje, nëse disponon

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

aktin e marrjes së tokës në pronësi. Në asnjë rast, ASHK-ja nuk shqyrton vlefshmërinë e dokumentacionit që shërben për legjitimim, sipas kësaj shkronje.

Për përmbushjen e kushteve sipas shkronjave “a” - “dh”, të kësaj pike, drejtoria vendore e ASHK-së shqyrton listën e kryefamiljarëve dhe gjendjen familjare të datës 1.8.1991 apo listën që është disponuar gjatë ndarjes së tokës bujqësore, librin e ngastrave të fshatit, listën e familjeve anëtare të ish-kooperativës/ndërmarrjes bujqësore, si dhe çdo dokument, i cili ka të dhëna për procesin e ndarjes së tokës bujqësore. Vendbanimi dhe gjendja familjare sipas periudhave të përcaktuara në shkronjat “a” - “dh”, të kësaj pike, vërtetohet nëpërmjet certifikatës së gjendjes familjare të përfituesit të AMTP-së. Nëse nuk vërtetohet legjitimiteti i mbajtësit të AMTP-së sipas shkronjave “a” - “dh”, të kësaj pike, atëherë ky i fundit mund të depozitojë pranë ASHK-së:

i. vërtetimin nga sigurimet shoqërore që ai ka qenë punonjës i ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore; ose

ii. vendimin e gjykatës që provon se ka qenë punonjës i ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore; ose

iii. vendimin e gjykatës që provon të drejtën e tij dhe anëtarëve të familjes për të përfituar tokë bujqësore.

Nëse subjektet e përcaktuara nga shkronjat “a” – “dh”, të nënpikës 6.1, të këtij vendimi, kanë përfituar një herë tokë bujqësore, në cilësinë e anëtarit të familjes bujqësore, nuk legjitimohen, nëse kanë marrë AMTP-tjetër, në cilësinë e kryefamiljarit.

6.2 Subjekti ka përfituar tokë vetëm në territorin e një ish-kooperative ose ish-ndërmarrjeje bujqësore. Për plotësimin e këtij kushti, ASHK-ja shqyrton dokumentacionin e administruar nga struktura e kadastrës së rrethit, referuar vendbanimit në datën 1.8.1991 dhe vendbanimit aktual, në raport me vendndodhjen e pronave të përfituara në AMTP-në e paraqitur për regjistrim.

Dokumentacioni dhe të dhënat që shqyrtohen nga ASHK-ja për këtë qëllim janë:

a) vendimet e komisioneve të tokës së rretheve që kanë përcaktuar fshatrat e ish-kooperativave bujqësore;

b) librat e ngastrave bujqësore të fshatrave;

c) librat e ngastrave të fshatrave për vendbanimin më 1.8.1991, si dhe për vendbanimin aktual;

ç) lista e përfituesve të tokës bujqësore në vendbanimin e datës 1.8.1991 dhe në vendbanimin aktual;

d) lista me emrat e kryefamiljarëve që është disponuar gjatë ndarjes së tokës bujqësore në fshat;

dh) të dhënat e regjistrit kadastral për të evidentuar nëse ka ose jo regjistrime të tjera në favor të përfituesit, mbi bazën e një akti të marrjes së tokës në pronësi.

Nëse nuk provohet plotësimi i këtij kriteri, subjektit i lind e drejta të depozitojë një deklaratë noteriale nëpërmjet së cilës të deklarojë që s’ka përfituar tokë në territorin e asnjë ish-kooperative apo ish-ndërmarrjeje bujqësore tjetër, përveç asaj për të cilën ka disponuar AMTP-në e paraqitur për regjistrim. Deklarimi i rremë sipas kësaj pike përbën shkak për kufizim pa afat të pasurisë dhe, sipas rastit, nëse prona është shtetërore, vënien në dijeni të Avokaturës së Shtetit, sipas pikës 3, të nenit 8, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

6.3 Sipërfaqja e tokës për të cilën disponon AMTP në kohën e lëshimit të tij, nuk ka qenë e llojit:

a) truall;

b) vepër e infrastrukturës publike;

c) rrëzë bregdetare;

ç) plazh;

d) sipërfaqe ujore.

Për të evidentuar ndryshimin ose jo të llojit të pasurisë në kohë, ASHK-ja i referohet llojit të pasurisë në datën 1.8.1991.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Për verifikimin e llojit të pasurisë në datën 1.8.1991, ASHK-ja i referohet dokumentacionit të administruar nga Drejtoria e Administrimit të Tokës, si më poshtë vijon:

- Librat e tokës;
- Librat e ngastrave të fshatit;
- Regjistrat apo dokumentacioni ku janë pasqyruar të dhëna dhe tregues për tokën bujqësore, apo për kategorinë e resursit të tokës gjatë periudhës 29 gusht 1945 deri më 19 shtator 1991;
- Hartat kadastrale të afërta me vitin 1991;
- Aktet e organeve publike, nëpërmjet të cilave janë realizuar ndryshime apo kalime të tokës bujqësore në resurse të tjera dhe anasjelltas.

Nëse rezulton se lloji i tokës së përfituar ka qenë “truall”, “vepër e infrastrukturës publike”, “rërë bregdetare”, “plazh” apo “sipërfaqe ujore”, refuzohet regjistrimi i aktit të marrjes së tokës në pronësi.

Kur mungon dokumentacioni nga Drejtoria e Administrimit të Tokës, ASHK-ja i referohet dokumentacionit të ndarjes së tokës që administrohet nga njësia e vetëqeverisjes vendore, ku ndodhet sipërfaqja për të cilën disponon AMTP-ja. Nëse edhe ky dokumentacion mungon, apo nëpërmjet tij është e pamundur të përcaktohet lloji i pasurisë në momentin e lëshimit të AMTP-së, atëherë drejtoritë vendore të ASHK-së kryejnë verifikimin në terren të tokës, duke përcaktuar me vendim të arsyetuar llojin e pasurisë sipas përdorimit. Për këtë, ASHK-ja u referohet dokumentacionit të regjistrimit fillestar, dokumentacionit të pronësisë të pasurive kufitare, si dhe çdo dokumentacioni tjetër ndihmës. Pas regjistrimit të AMTP-së, informacioni për llojin e pasurisë sipas përdorimit, i përcillet Drejtorisë së Administrimit të Tokës.

Kur në bazë të dokumentacionit të administruar rezulton se toka për të cilën disponon AMTP-në plotëson kushtet e regjistrimit lidhur me llojin e pasurisë, por në momentin e verifikimit në terren ajo është pronë publike e patjetërsueshme, atëherë përfituesi i AMTP-së ka të drejtën e kompensimit sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, nëse nuk është kompensuar më parë. Për të realizuar procesin e kompensimit nga autoriteti kompetent, ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me kopje karte të pasurisë së paluajtshme dhe hartë kadastrale, shoqëruar me shkresë, të vlefshme këto për realizimin e procedurave të kompensimit.

Kur rezulton se toka për të cilën disponon AMTP plotëson kushtet e regjistrimit lidhur me llojin e pasurisë, por ai ka ndryshuar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, pas lëshimit të AMTP-së, ky i fundit regjistrohet sipas këtij vendimi vetëm për sa i përket të drejtës së pronësisë, ndërsa lloji i pasurisë do të mbetet sipas atij të përcaktuar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

7. Regjistrimi i aktit të marrjes së tokës në pronësi në regjistrat e pasurive të paluajtshme do të kryhet në favor të:

a) titullarit të AMTP-së dhe anëtarëve të familjes, sipas gjendjes familjare të datës 1.8.1991 dhe asaj aktuale (momentit të regjistrimit), për ish-kooperativat bujqësore;

b) titullarit të AMTP-së dhe anëtarëve të familjes, sipas gjendjes familjare të datës 1.8.1991 me ndryshimet deri më 1.10.1992 dhe asaj aktuale (momentit të regjistrimit) për ish-ndërmarrjet bujqësore;

c) të gjithë trashëgimtarëve ligjorë të subjektit, që u është marrë toka gjatë reformës agrare për krijimin e ish-kooperativave bujqësore dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht vendbanimit të tyre në kohën e lëshimit të AMTP-së, për rastet e përcaktuara në shkronjën “e”, të nënpikës 6.1, të këtij vendimi.

Nëse ndonjë nga trashëgimtarët ka përfituar AMTP tjetër në bazë të ndonjë cilësie të përcaktuar në shkronjat “a” – “dh”, të pikës 6.1, të këtij vendimi, ai nuk përfiton sipas shkronjës “e”, të pikës 6.1, të këtij vendimi. Në këtë rast AMTP-ja e lëshuar për subjektin e shpronësuar (shkronja “e”, pika 6.1 e vendimit) regjistrohet në emër të të gjithë trashëgimtarëve ligjorë të subjektit, me përjashtim të personit që legjitimohet sipas shkronjave “a” – “dh”, të nënpikës 6.1, të këtij vendimi.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Kur ka më shumë se një AMTP për të njëjtën tokë ose pjesë të saj, të përfutur nga një ose disa trashëgimtarë ligjorë të subjektit, sipas parashikimeve të shkronjës “e”, të nënpikës 6.1, të këtij vendimi, regjistrimi do të kryhet në emër të të gjithë trashëgimtarëve, për një sipërfaqe që është e barabartë me sipërfaqen e gjithë AMTP-ve (shumatoren).

7.1 Gjatë regjistrimit fillestar të zonës kadastrale, për rastet e përcaktuara në shkronjën “e”, të nënpikës 6.1, të këtij vendimi, kur dëshmitë e trashëgimisë nuk depozitohen për regjistrim në të njëjtin moment me AMTP-në, në kartelën e pasurisë së paluajtshme (seksioni i pronësisë) do të regjistrohet trashëgimlënësi, duke vendosur në kllapa shënimin “trashëgimtarët”, dhe do të kufizohen veprimet deri në depozitim të të gjithë dëshmimeve të trashëgimisë.

8. Sipërfaqja shtesë apo prona shërbyese regjistrohet në favor të të gjithë përfituesve të sipërfaqes bazë të tokës bujqësore.

9. Regjistrimi i AMTP-së bëhet në çdo kohë, brenda afateve për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë, dhe nuk i nënshtrohet kamatëvonesës të përcaktuar në nenin 25, të ligjit nr.111/2018, “Për kadastrën”.

10. Subjektet përfituese të AMTP-së apo trashëgimtarët aplikojnë për regjistrimin e saj, në rrugë digjitale on-line, nëpërmjet platformës e-Albania, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave që përcakton listën dhe tarifat e shërbimeve kadastrale. Me aplikimin depozitohet edhe AMTP-ja origjinale ose fotokopje dhe, sipas rastit, dokumentacioni i parashikuar në pikën 11, të këtij vendimi.

11. Dokumentacioni shoqëruar për regjistrimin në regjistrin kadastral të AMTP-së është:

a) Për familjet përfituese nga ish-kooperativat bujqësore, certifikata e gjendjes familjare të datës 1.8.1991 dhe e momentit të regjistrimit;

b) Për familjet përfituese nga ish-ndërmarrjet bujqësore certifikatën e gjendjes familjare të datës 1.8.1991 me ndryshimet e ndodhura deri më 1.10.1992, si dhe ajo e momentit të regjistrimit;

c) Për familjet që kanë përfutur tokën, për të cilën u është hequr pronësia atyre ose trashëgimlënësve të tyre, vërtetim/akt/dokument zyrtar për pronësinë e tokës, para vitit 1946, si dhe dëshmia e trashëgimisë, nëse është rasti;

ç) Plan rievimi i sipërfaqes së tokës së përfutur me AMTP, sipas standardit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, përveç rasteve të procedurës së regjistrimit fillestar ose përmirësimit/përditësimit kur matjet/verifikimi në terren/planet e rievimit përgatiten nga ASHK-ja.

12. ASHK-ja shqyrton aplikimin për regjistrim të AMTP-së, bazuar në kriteret e nenit 7, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe njofton subjektin për pranimin apo refuzimin e regjistrimit, sipas përcaktimeve të nenit 8, të ligjit të sipërpërmendur.

13. Nuk regjistrohen AMTP-të, të cilat:

a) nuk përmbushin kriteret e nenit 7, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

b) përmbushin kriteret e nenit 7, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, por, në momentin e paraqitjes për regjistrim të AMTP-së, rezultojnë se sipërfaqja e tokës është kthyer në pronë publike të patjetërsueshme. Përfutuesi i AMTP-së, nëse nuk është shpërblyer më parë, ka të drejtën e kompensimit, sipas legjislacioni në fuqi, për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik. Për këtë qëllim, ASHK-ja pajis subjektin me kopje karte të pasurisë së kthyer në pronë publike të patjetërsueshme, hartë kadastrale dhe shkresë për realizimin e procedurave të shpronësimit.

14. Vendimi për mosregjistrim të AMTP-së në regjistrin kadastral nuk sjell efekte për vlefshmërinë e AMTP-së. Ndaj vendimit mund të ushtrohet ankim administrativ, sipas dispozitave të Kodit të Procedurës Administrative dhe parashikimeve të nenit 66, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

Pas shqyrtimit administrativ të ankimit apo me përfundimin e afatit të parashikuar për shqyrtimin e tij, vendimi për mosregjistrim mund të ankimohet brenda 45 (dyzet e pesë) ditësh nga marrja dijeni në gjykatën administrative kompetente, sipas legjislatoni në fuqi për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative.

15. Për AMTP-të, për të cilat është refuzuar regjistrimi, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, mund të kërkohej rishikim administrativ i vendimmarrjes, nëse për këtë çështje nuk ka një vendim gjyqësor të formës së prerë apo nuk është duke u zhvilluar një proces gjyqësor.

III. REGJISTRIMI I AMTP-VE ME MANGËSI NË ELEMENTET E FORMËS

16. Për AMTP-në që plotëson kriteret e shkronjave “a”, “b” dhe “c”, të pikës 1, të nenit 7, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”, mungesa e elementeve të formës nuk pengon regjistrimin, me kushtin që nga dokumentacioni i administruar sipas këtij vendimi, për ndarjen e tokës bujqësore, ose nga dokumentacioni që subjekti paraqet si provë gjatë shqyrtimit administrativ, të vërtetohet se atij i është dhënë tokë bujqësore në pronësi.

17. Elementet formale të AMTP-së, që kontrollohen gjatë procesit të regjistrimit, janë:

a) Gjenealitetet e përfituesit të AMTP-së.

Do të konsiderohen të rregullta AMTP-të që janë lëshuar në emër të një kryefamiljari, por në të është disponuar për dy a më shumë familje bujqësore të ndara në datën 1.8.1991, si dhe ato të lëshuara në emër të trashëgimlënësit. Për AMTP-të e lëshuara në emër të trashëgimlënësit, pasuria regjistrohet në emër të trashëgimtarëve sipas dëshmisë së trashëgimisë. Do të konsiderohen të rregullta AMTP-të e lëshuara në emër të trashëgimtarëve ligjorë të trashëgimlënësit, prona e të cilit është marrë gjatë reformës agrare për krijimin e ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore.

b) Të dhënat e organit shtetëror që ka lëshuar AMTP.

Në kuptim të kësaj shkronje, organet shtetërore që kanë lëshuar AMTP janë:

i. kryetari i komisionit të ndarjes së tokës në fshat, për AMTP-të e lëshuara deri më 15.8.2008;

ii. kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore, për AMTP-të e lëshuara sipas ligjit nr.9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, të ndryshuar, ligjit nr.57/2012, “Për përfundimin e procesit të kalimit në pronësi përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore”, dhe ligjit nr.171/2014, “Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, të ndryshuar;

iii. drejtori i komisionit vendor të verifikimit të titujve të pronësisë pranë prefekturës për AMTP-të e lëshuara në zbatim të vendimit nr.224, datë 19.2.2009, të Këshillit të Ministrave, “Për procedurat e krijimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi si pasojë e korrigjimeve të kryera nga komisioni vendor i vlerësimit të titujve të pronësisë”.

c) Të dhënat identifikuese të pasurisë për të cilën ka disponuar AMTP.

Këto të dhëna janë numri kadastral apo toponimi i ngastrës, sipërfaqja dhe lloji i tokës bujqësore. Në rastin kur ka korrigjime të këtyre elementeve në AMTP, për efekt regjistrimi, ASHK-ja verifikon dokumentacionin e ndarjes, si dhe bën evidentimin në terren të sipërfaqes së tokës. Akti i verifikimit në terren firmoset nga përfituesi i AMTP-së, anëtarët e familjes bujqësore ose trashëgimtarët.

ç) Shenjat zyrtare identifikuese siç janë vulat dhe nënshkrimet.

Konsiderohen të rregullta, për efekt të regjistrimit të AMTP-së, vulat e:

i. komitetit ekzekutiv të fshatit të bashkuar;

ii. kryeplakut;

iii. njësisë së vetëqeverisjes vendore;

iv. ndërmarrjes bujqësore;

v. këshillit të rrethit/këshillit të qarkut;

vi. kryesisë së këshillit të qarkut.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Në rastin kur AMTP-ja nuk ka asnjë vulë apo nëpërmjet saj nuk mund të identifikohet organi që e ka lëshuar atë, për të identifikuar organin dhe për të verifikuar nëse subjekti është përfitues i ligjshëm i AMTP-së, ASHK-ja i referohet dokumentacionit të ndarjes së tokës (lista e familjeve dhe kryefamiljarëve që kanë përfituar tokë bujqësore).

18. Konsiderohen të rregullta, për efekt regjistrimi, AMTP-të e korrigjuara në elementet formale apo të përmbajtjes, nëse ky korrigjim është konfirmuar nëpërmjet firmës dhe vulës së ish-komunës për korrigjimin. Në rastin kur ky konfirmim mungon, ASHK-ja kontrollon dokumentacionin e ndarjes së tokës, me qëllim saktësimin e elementit të korrigjuar.

19. Korrigjimet në modelin e formularit të përdorur për dhënien në pronësi të tokës bujqësore konfirmohen nga ASHK-ja nëpërmjet dokumentacionit të pronësisë së fshatit. Drejtoria vendore, për të bërë regjistrimin e aktit në këtë rast, verifikon nëse ka vendimmarrje apo deklaram të anëtarëve të komisionit të ndarjes së tokës në fshat, se korrigjimi është bërë për mungesë të formularëve të marrjes së tokës në pronësi. Kur vendimmarrja apo deklarimi i anëtarëve të komisionit të ndarjes së tokës në fshat mungon, formulari i korrigjuar regjistrohet vetëm nëse:

a) nga dokumentacioni i ndarjes së tokës, provohet se subjekti që pretendon pronësinë me formular të korrigjuar e ka marrë tokën në pronësi;

b) për të njëjtën tokë nuk ka AMTP që zotërohet nga subjekte të tjera;

c) mbi këtë tokë nuk ka pretendime pronësie nga të tretë, të bazuara në një titull pronësie të vlefshëm apo, edhe nëse ka, ndërmjet palëve arrihet një marrëveshje juridiko-civile. Nëse është rasti, për zbatimin e kësaj shkronje, ASHK-ja kryen procedurat e parashikuara në nenin 65, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë, në Republikën e Shqipërisë”.

20. Kur, gjatë procesit të regjistrimit, nga ASHK-ja konstatohet se për të njëjtin përfitues ka më shumë se një AMTP, në të cilat është disponuar për sipërfaqe të ndryshme toke, do të regjistrohet ajo, të dhënat e së cilës vërtetohen nga dokumentacioni i ndarjes së tokës. Përfundimisht, ky kriter nuk aplikohet për përfituesit e AMTP-ve, të cilët kanë përfituar tokën, për të cilën u është hequr pronësia atij, ose trashëgimlënësit gjatë krijimit të ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore, rast në të cilin zbatohen parashikimet e shkronjës “c”, të pikës 7, të këtij vendimi.

21. Do të konsiderohen të rregullta, për efekt regjistrimi, edhe AMTP-të që janë fotokopje e origjinalit, me kushtin që, nga dokumentacioni i ndarjes së tokës bujqësore që ASHK-ja administron sipas pikës 4, të këtij vendimi, ose që subjekti paraqet si provë gjatë shqyrtimit administrativ, rezulton se subjektit i është dhënë tokë në pronësi.

21.1 Kur paraqitet për regjistrim fotokopje e AMTP-së e panjësuar me origjinalin dhe kur nga verifikimi i kryer rezulton se në arkivën e ASHK-së nuk gjendet AMTP-ja origjinale dhe as kopja e njësuar me origjinalin nga DAMT/organet e pushtetit vendor, atëherë përfituesi plotëson një formular vetëdeklarimi nëpërmjet të cilit deklaron se nuk e disponon dokumentin origjinal të pronësisë.

21.2 Drejtoria vendore e ASHK-së, pas hetimit administrativ dhe verifikimit të dokumentacionit të ndarjes së tokës dhe kriterëve të regjistrimit, nëse nuk gjendet kopja origjinale e AMTP-së, por provohet që subjekti ka marrë tokë në pronësi, lëshon dublikatë të AMTP-së dhe regjistron pronësinë në bazë të saj, duke pajisur subjektin me një kopje të dublikatës dhe me certifikatën e pronësisë.

21.3 Rregullat e parashikuara në pikat 21-21.2, të këtij vendimi, zbatohen edhe gjatë procedurave të regjistrimit fillestar dhe, nëse është rasti, gjatë përmirësimit/përditësimit të regjistrimit kadastral.

IV. SAKTËSIMI I KUFIJVE, SIPËRFAQES DHE PARAQITJES GRAFIKE TË AMTP-VE

22. Procesi i saktësimit të kufijve, sipërfaqes dhe pozicionit gjeografik të tokës, për të cilën është disponuar në AMTP, të lëshuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, “Për

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, bëhet:

a) kryesisht nga ASHK-ja gjatë regjistrimit fillestar apo përmirësimit/përditësimit të zonës kadastrale;

b) me kërkesë të përfituesit të AMTP-së, në zonat kadastrale ku ka përfunduar regjistrimi fillestar.

23. Për saktësimin e kufijve, sipërfaqes dhe pozicionimit të pasurive për të cilat disponon AMTP, gjatë regjistrimit fillestar të zonës kadastrale, ASHK-ja evidenton:

a) sipërfaqen, kufijtë dhe pozicionin gjeografik të parcelave të tokës për të cilat disponon AMTP, në raport me këto të dhëna sipas verifikimit në terren;

b) sipërfaqen e përgjithshme të parcelave sipas AMTP-së në raport me sipërfaqen sipas verifikimit në terren.

24. Gjatë përmirësimit/përditësimit të zonës kadastrale, procesi i saktësimit të kufijve, sipërfaqes dhe pozicionit realizohet nëpërmjet evidentimit nga ASHK-ja të:

a) sipërfaqes, kufijve dhe pozicionit gjeografik të secilës prej parcelave të tokës sipas AMTP-së, në raport me ato të pasqyruara në hartën kadastrale dhe në raport me verifikimin në terren;

b) sipërfaqes së përgjithshme të parcelave sipas AMTP-së, në raport me sipërfaqen sipas verifikimit në terren.

25. Do të konsiderohet si normë gabimi në matje ndryshimi i sipërfaqes nga AMTP-ja me sipërfaqen që rezulton nga evidentimi në terren, me minus/plus 5 (pesë) për qind i sipërfaqes së njëres parcelë, por jo më shumë se 100 m² për parcelë. Sipërfaqja që regjistrohet në këtë rast në favor të përfituesit të AMTP-së është ajo sipas evidentimit në terren.

26. Nëse konstatohet se midis sipërfaqes së përcaktuar në AMTP dhe sipërfaqes që rezulton nga evidentimi në terren ka një ndryshim mbi normën 5 (pesë) për qind, për saktësimin e sipërfaqes së pasurisë, gjatë regjistrimit fillestar/përmirësimit të të dhënave, ASHK-ja vepron, si më poshtë vijon:

a) Kur sipërfaqja, që ka rezultuar në posedim të përfituesit të AMTP-së nga evidentimi në terren është më e vogël se sipërfaqja e përcaktuar në akt, nëse ka sipërfaqe të lirë (nuk është në pronësi apo nuk posedohet nga një i tretë), përfituesit i ofrohet sipërfaqe deri në plotësimin e asaj të përcaktuar në AMTP.

Kur është e mundur, fillimisht i ofrohet për plotësim sipërfaqe brenda të njëjtës ngastër dhe, kur kjo është e pamundur, në një ngastër tjetër.

Pasi janë verifikuar të gjitha parcelat dhe rezulton se nuk ekziston efektivisht sipërfaqe e lirë, me urdhër të arsyetuar të drejtorit të drejtorisë vendore të ASHK-së, regjistrohet në pronësi të përfituesit të AMTP-së vetëm sipërfaqja që ka rezultuar nga verifikimi në terren.

b) Kur sipërfaqja nga verifikimi në terren është më e madhe se ajo e përcaktuar në AMTP dhe përtej 5 përqindëshit të gabimit në matje, përfituesit të AMTP-së i njoftohet sipërfaqja shtetërore shtesë dhe mundësia e paraqitjes së kërkesës për blerjen e pjesës mbi gabimin në matje, deri në normën e përcaktuar në pikën 4, të nenit 10, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Përfituesi/anëtari i familjes bujqësore/trashëgimtari ka detyrim për të paraqitur kërkesën brenda 30 (tridhjetë) ditësh nga data e njoftimit të ASHK-së pa pasur detyrim për të paguar tarifë aplikimi, në rast të kundërt, humbet të drejtën e blerjes së sipërfaqes shtesë dhe kjo e fundit, i kalon fondit të tokës të administruar sipas legjislatonit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

Çmimi i shitjes së sipërfaqes shtesë është sipas llojit të pasurisë “tokë bujqësore”, të përcaktuar në hartën e vlerës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

c) Kur sipërfaqja shtesë, që rezulton nga verifikimi në terren, përmbush kushtin e pronës shërbyese, sipas përkufizimit të pikës 18, të nenit 4, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, ASHK-ja miraton kalimin e pronësisë për këtë sipërfaqe pa qenë nevoja që subjekti të paraqesë kërkesë. Çmimi i shitjes së sipërfaqes së pronës

Përmbledhje legjislativ e për kadastrën

shërbyese është sipas hartës së vlerës të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, për llojin e pasurisë “tokë bujqësore”. Prona shërbyese duhet të plotësojë, sipas rastit, kriteret, si më poshtë vijon:

- i. Të mos jetë në pronësi apo posedim të një të treti;
- ii. Të mos shfrytëzohet më vete;
- iii. Të përdoret për të njëjtin qëllim, sikurse përdoret toka për të cilën disponon AMTP (prona kryesore) apo të mundësojë përdorimin efektiv të pronës kryesore;
- iv. Të ketë kufij fizikë të mirëpërcaktuar që të përfshijnë pronën kryesore, (prona kryesore dhe prona shërbyese të kenë krijuar një të tërën);
- v. Nuk duhet të ketë ndërtim mbi pronën shërbyese, kur pasuria kryesore ndodhet në zona të banuara ose zona informale të miratuara;
- vi. Kufiri i pronës shërbyese të respektojë distancat e përcaktuara në nenin 46, të ligjit nr.24/2017, “Për administrimin e ujëve dhe të kullimit”.

26.1 Pas verifikimit të kriterëve të mësipërme, drejtoria vendore e ASHK-së lëshon dokumentacionin financiar (faturën) për kalimin e pronësisë mbi sipërfaqen shtesë dhe administron vërtetimin e pagesës. Llogaritja e çmimit të sipërfaqes shtesë bëhet referuar hartës së vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, për llojin e pasurisë “tokë bujqësore”. Në rastin kur lloji i pasurisë ka ndryshuar në përputhje me legjislativin në fuqi, çmimi për sipërfaqen shtesë do të jetë sipas llojit të ndryshuar.

26.2 Brenda 10 (dhjetë) ditësh nga administrimi i vërtetimit të pagesës të kryer nga subjekti, drejtoria vendore e ASHK-së miraton vendimin për kalimin e pronësisë mbi sipërfaqen shtesë, vendim i cili shoqërohet edhe nga planvendosja, akti i verifikimit të pasurive të bllokut, si dhe relacioni përkatës.

27. Saktësimi i pozicionit gjeografik të parcelës, gjatë regjistrimit fillestar/përmirësimit, në rastin kur ka mospërputhje midis numrit të ngastrës, toponimeve dhe kufitarëve në AMTP, me vendndodhjen dhe pozicionin që evidentohet në terren, bëhet, sipas rastit, në këtë mënyrë:

a) Drejtoria vendore e ASHK-së regjistron sipërfaqen sipas pozicionimit gjeografik të evidentuar në terren, nëse për këtë sipërfaqe nuk ka titull pronësie në favor të një subjekti të tretë dhe ajo ndodhet në territorin e ish-kooperativës apo të ish-ndërmarrjes bujqësore. Këto fakte pasqyrohen nga ASHK-ja në aktin e verifikimit dhe në relacion;

b) I kërkohet subjektit depozitimi i një marrëveshjeje juridiko-civile, nëse për këtë sipërfaqe toke ka titull pronësie në favor të një të treti, por ndodhet brenda territorit të ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore. Kur marrëveshja nuk arrihet, ASHK-ja regjistron sipërfaqen sipas pozicionit gjeografik që përshkruhet në AMTP (numri i ngastrës, kufitarët, toponimet), përveç rastit kur ka një konflikt gjyqësor ndërmjet palëve apo regjistrimi sipas këtij pozicionimi do të krijonte mbivendosje të titujve;

c) Refuzohet regjistrimi i AMTP-së për ngastrën përkatëse me vendim të arsyetuar, kur sipërfaqja objekt saktësimi ndodhet jashtë territorit të ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore.

28. Saktësimi i kufijve, sipërfaqes dhe pozicionit gjeografik në zonat kadastrale, ku ka përfunduar regjistrimi fillestar kryhet nga ASHK-ja, pas aplikimit nga përfituesi i AMTP-së, aplikim që shoqërohet edhe nga:

- a) AMTP-ja;
- b) plani i rievimit i hartuar sipas standardit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave;
- c) deklarata noteriale e kufitarëve.

29. Nëse gjatë procedurës së regjistrimit të AMTP-së, që plotëson kriteret për regjistrim, rezulton se toka bujqësore është pjesë e listës së pronave shtetërore, është transferuar te njësitë e vetëqeverisjes vendore apo është regjistruar në favor të këtyre të fundit në regjistrin e pasurive të paluajtshme, atëherë AMTP-ja regjistrohet dhe kjo sipërfaqe hiqet nga lista e pronave shtetërore/të transferuara.

V. AMTP-TË E REGJISTRUARA PËRPARA HYRJES NË FUQI TË LIGJIT NR.20/2020, “PËR PËRFUNDIMIN E PROCESEVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË”

30. AMTP-të e regjistruara para hyrjes në fuqi të këtij vendimi në regjistrin hipotekor apo të pasurive të paluajtshme shqyrtohen vetëm nëse kanë disponuar mbi pronë publike të patjetërsueshme. Ato, në asnjë rast, nuk u nënshtrohen rregullave të kreut II, të këtij vendimi. Kur konstatohet se AMTP-ja është regjistruar vetëm për disa nga ngastrat për të cilat ajo disponon, verifikimi kryhet vetëm për ngastrën/ngastrat e paregjistruara.

31. Në rast se konstatohet se AMTP-ja e regjistruar para hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, gjendet në dokumentacionin arkivor të regjistrimit vetëm si fotokopje e panjësuar nga organi shtetëror përkatës, drejtoria vendore e ASHK-së shqyrton nëse nga dokumentacioni i ndarjes së tokës rezulton se mbajtësi i AMTP-së ka përfutur tokë bujqësore. Nëse rezulton se subjekti ka përfutur tokë bujqësore, atëherë nga drejtoria vendore e ASHK-së lëshohet dublikatë për AMTP-në.

32. Kur konstatohet se në kohën e lëshimit të AMTP-së sipërfaqja e dhënë me të ka qenë pronë publike e patjetërsueshme, ASHK-ja njofton Avokaturën e Shtetit për fillimin e procedurave të deklarimit të pavlefshmërisë së AMTP-së.

VI. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

33. Nëse zbatimi i pikave 6 dhe 16, të këtij vendimi, bie në kundërshtim me një vendim gjyqësor të formës së prerë, të nxjerrë para hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, do të zbatohet vendimi i gjykatës i formës së prerë. Kjo vlen edhe për rastet kur gjykata ka vendosur detyrimin për regjistrim të AMTP-së, pavarësisht se mund të mos plotësohen kriteret e përcaktuara në pikat 6 dhe 16, të këtij vendimi.

33.1 Kur, për sipërfaqen për të cilën ka disponuar gjykata me vendim të formës së prerë, është regjistruar më parë një titull pronësie në favor të të tretëve plotësisht ose pjesërisht, për të cilin gjykata nuk e ka zgjidhur mosmarrëveshjen e konkurrimit ndërmjet titujve dhe mbivendosja nuk mund të zgjidhet nga ASHK-ja, sipas nenit 65, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e procedurave kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, ASHK-ja procedon me refuzim të plotë ose të pjesshëm regjistrimi të AMTP-së, në varësi të mbivendosjes së krijuar.

33.2 Kur paraqitet për regjistrim një vendim gjyqësor nëpërmjet të cilit disponohet për kufijtë, sipërfaqen dhe paraqitjen grafike të pasurisë së fituar me AMTP, ato merren të mirëqena sipas përmbajtjes së vendimit gjyqësor të formës së prerë. Pavarësisht kësaj, kur përfituesi posedon edhe sipërfaqe shtetërore shtesë, ai ka të drejtë të përfitojë kalimin e pronësisë me pagesë, për sipërfaqen shtesë, në përputhje me përcaktimet e pikës 4, të nenit 10, të ligjit 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

34. Kufizimet e vendosura mbi pasuritë e regjistruara me AMTP, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, si pasojë e procesit të shqyrtimit të vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore, shuhen/bien. Drejtoria vendore e ASHK-së, me urdhër të arsyetuar, konstaton rënien e kufizimit mbi pasurinë, kryesisht ose me kërkesë të subjektit të interesuar. Përfundimisht, kjo pikë nuk zbatohet në rastin e kufizimeve të vendosura mbi pasuritë e regjistruara me AMTP, për shkak se ajo nuk plotëson kriteret sipas nënpikës 6.3, të këtij vendimi.

35. Në zbatim të pikës 1, të nenit 79, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, paragrafi i fundit, i nenit 24, të ligjit nr.9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar, nuk zbatohet për efekt të regjistrimit të AMTP-ve. Regjistrimi i AMTP-ve u nënshtrohet vetëm rregullave dhe kushteve të parashikuara në ligjin nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Në momentin e regjistrimit të AMTP-së, sipas parashikimeve të këtij vendimi, drejtoria vendore e ASHK-së regjistron edhe hipotekën ligjore mbi pasurinë, deri në shlyerjen e detyrimit të taksës.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Paragrafi i fundit, i nenit 24, të ligjit nr.9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar, zbatohet vetëm për veprimet juridiko-civile (kontratat) që do të paraqiten rishtas për regjistrim, pasi drejtoria vendore e ASHK-së të ketë përfunduar regjistrimin fillestar të AMTP-ve.

36. ASHK-ja, gjatë procesit të regjistrimit fillestar apo përmirësimit/përditësimit të zonës kadastrale, administron edhe AMTP-të e lëshuara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Depozitimi i AMTP-së për regjistrim nga subjektet (përfshirë dhe shtetasit e huaj që gëzojnë të drejta mbi AMTP-në sipas të drejtës civile) bëhet pranë ASHK-së ose nëpërmjet platformës e-Albania.

36.1 Gjatë regjistrimit fillestar në zonën kadastrale, ASHK-ja trajton edhe kërkesat e paraqitura pranë komisioneve vendore që nuk kanë për objekt vlefshmërinë e AMTP-së, për të cilat nuk ka përfunduar shqyrtimi. Gjithashtu, ASHK-ja mbledh e pranon edhe AMTP-të e paregjistruara më parë, për të cilat ka vendim prefekti për pavlefshmërinë e tyre përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, në rastet e përcaktuara në pikën 3, të nenit 68, të po këtij ligji.

36.2 Për vendimmarrjen e drejtorive vendore të ASHK-së, gjatë procesit të regjistrimit fillestar dhe përmirësimit të regjistrimit kadastral, përfituesi i AMTP-së ka të drejtë të paraqesë ankim pranë strukturës së posaçme për ankimimet, e cila vepron në bazë të pikës 2, të nenit 33, të ligjit nr.111/2018, “Për kadastrën”.

37. Drejtori i Përgjithshëm i ASHK-së miraton, me udhëzim, modellet e vendimit, aktit të evidentimit dhe të planvendosjeve, që hartojnë drejtoritë vendore të ASHK-së, në zbatim të kreut IV, të këtij vendimi.

38. Vendimi nr.994, datë 9.12.2015, i Këshillit të Ministrave, “Për procedurën e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi”, i ndryshuar, shfuqizohet.

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

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

VENDIM Nr. 1179, datë 24.12.2020

PËR RREGULLAT E PËRDORIMIT, ADMINISTRIMIT DHE RUAJTJES SË BAZËS SË TË DHËNAVE PËR PASURITË E PALUAJTSHME DHE PËR MIRATIMIN E LISTËS SË INSTITUCIONEVE QË KANË TË DREJTËN E AKSESIT NË SISTEMIN ELEKTRONIK TË TË DHËNAVE²⁰

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 13, pika 6, e 28, pikat 6 e 8, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky vendim ka për qëllim:

a) përcaktimin e mënyrës së përdorimit, administrimit dhe ruajtjes së të dhënave kadastrale të pasurive të paluajtshme (kadastrës në format digjital dhe/ose të çdo forme tjetër të administruar nga ASHK-ja);

²⁰ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 24*. Tiranë, 2021. f. 2713

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

b) përcaktimin e institucioneve që kanë të drejtën e aksesit në kadastrën digjitale dhe të kriterëve që duhet të plotësojnë personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, që kanë të drejtën e marrjes së kodit hyrës;

c) përcaktimin e rregullave për konsultimin e informacionit dhe nxjerrjen e ekstrakteve në mënyrë të drejtpërdrejtë nga kadastra digjitale.

2. Në këtë vendim termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

a) **“Baza shtetërore e të dhënave kadastrale – ALBSCAD”**, grumbullimi i organizuar i informacionit kadastral, si dhe i të dhënave që do të krijohen gjatë zbatimit të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, i ruajtur në formë elektronike, ku përpunimi dhe përditësimi i tij kryhen nëpërmjet një sistemi kompjuterik, si pjesë e plotësimit të detyrimeve ligjore të ASHK-së;

b) **“Ekstrakt nga baza e të dhënave kadastrale”**, dokumenti përmbledhës i të dhënave që merret nga përdoruesi i ALBSCAD-it;

c) **“Institucioni administrues”**, institucioni përgjegjës për administrimin e bazës së të dhënave shtetërore, në përputhje me aktin e krijimit;

ç) **“Kod hyrës”**, tërësia e kodit të autorizimit të përdorimit të sistemit, pra, të dhënat personale të përdoruesit dhe fjalëkalimi;

d) **“Të dhëna parësore dhe dytësore”**, të dhënat që administrohen nga ASHK-ja, sipas kuptimit të dhënë në nenin 7, të ligjit nr. 10325, datë 23.9.2010, “Për bazat e të dhënave shtetërore”.

3. Institucioni administrues i bazës shtetërore të të dhënave kadastrale është Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

4. Baza shtetërore e të dhënave kadastrale ndërvepron me bazën e të dhënave shtetërore të institucioneve të tjera, duke përdorur si të dhëna dytësore të dhënat parësore të tyre.

5. Mënyra e plotësimit dhe e përpunimit të të dhënave, shpërndarja e ekstrakteve nga ALBSCAD-i, e drejta e përdorimit dhe e ndërveprimit me bazat shtetërore të të dhënave të institucioneve të tjera bëhet duke garantuar sigurinë e sistemit, standardet dhe parimet për mbrojtjen e të dhënave personale, nëpërmjet disa niveleve të sigurisë. Rregullorja e funksionimit dhe e garantimit të sigurisë së përdorimit të ALBSCAD-it, sipas kësaj pike, miratohet nga Këshilli Drejtues i ASHK-së, në përputhje me përcaktimet e shkronjës “c”, të pikës 4, të nenit 8, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

6. Në çdo rast, e drejta e përdorimit të bazës shtetërore të të dhënave kadastrale ALBSCAD jepet e ushtrohet në përputhje me rregullat e parashikuara nga legjislativi në fuqi për të drejtën e informimit, për dokumentin elektronik, si dhe për mbrojtjen e të dhënave personale.

II. PËRMBAJTJA, ADMINISTRIMI DHE RUAJTJA E TË DHËNAVE KADASTRALE

7. Në sistemin e të dhënave kadastrale administrohen të dhënat e mëposhtme:

a) Të dhënat për pasuritë e paluajtshme, që përbëhen nga:

i. skeda digjitale për çdo pasuri (të dhënat e kartelës së pasurisë së paluajtshme);

ii. kufijtë, përmasat, pozicioni gjeografik i pasurisë (harta kadastrale);

iii. dokumentacioni ligjor për të drejtat mbi çdo pasuri;

iv. të dhëna të tjera në përmbajtje të kartelës së pasurisë së paluajtshme;

b) të dhënat që krijohen nga zbatimi i ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

c) dokumentacioni i krijuar gjatë regjistrimit fillestar dhe përmirësimit/përditësimit të zonave kadastrale;

ç) elementet e sigurisë (kontrolli i hyrjes, autentifikimi, enkriptimi, kontrollet e integritetit, *backup*-et etj.);

d) dokumentet ku evidentohet mënyra e ndërveprimit me bazat e të dhënave të institucioneve të tjera;

dh) dokumentet dhe informacioni për proceset e punës;

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

e) materialet për instruktim në ndihmë të përdoruesve të sistemit;
ë) ndërfaqe e bazuar në teknologjinë portal, si sisteme apo module;
f) funksionet e kërimit mbi raportet statistikore;
g) raportet statistikore për kërkesat e qytetarëve, noterëve, institucioneve, për llojin e pasurive të paluajtshme, llojin e pronarëve dhe elemente të lidhura me to, raporte financiare e raporte për proceset e punës së ASHK-së etj.

8. Të dhënat parësore të ALBSCAD-it janë:

a) dokumentacioni tekniko-ligjor i pasurisë së paluajtshme dhe dokumentacioni që administrohet në kuadër të proceseve kalimtare të pronësisë, i cili merret si drejtpërdrejt nga sistemi me aplikimin për shërbim nga platformat digjitale, ashtu edhe në format shkresor;

b) skedat digjitale të pasurive të paluajtshme;

c) hartat kadastrale të pasurive të paluajtshme;

ç) aktet administrative (urdhra, vendime etj.) dhe aktet kadastrale të krijuara nga veprimtaria administrative e ASHK-së mbi pasuritë e paluajtshme.

9. Të dhënat dytësore të ALBSCAD-it janë:

a) të dhënat identifikuese për palët, subjektet dhe të tretët;

b) të dhënat nga ndërveprimi me sistemet që administrohen nga institucione të tjera.

10. Përdoruesit e bazës shtetërore të të dhënave kadastrale janë të përcaktuara në këto nivele:

a) Administratori i sistemit, i cili administron bazën e të dhënave, në përputhje me aktin e krijimit;

b) Audituesi, i cili mbikëqyr të dhënat kadastrale;

c) Redaktuesi, i cili plotëson të dhënat kadastrale;

ç) Lexuesi, i cili konsulton të dhënat.

Për nivelet e përdoruesve të përcaktuar nga shkronja “b” deri në “ç”, të kësaj pike, funksionet dhe të drejtat janë në përputhje me pozicionin e punës dhe rregulloren e brendshme të funksionimit të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

III. KRITERET DHE RREGULLAT PËR PAJISJE ME KOD HYRJEJE DHE SUBJEKTET QË KANË AKSES NË ALBSCAD

11. Institucionet shtetërore që ushtrojnë ndjekjen penale dhe agjencitë ligjzbatuese kanë akses të drejtpërdrejtë si përdorues në bazën shtetërore të të dhënave kadastrale, ALBSCAD. Lista e institucioneve është sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

12. E drejta e hyrjes në ALBSCAD mundësohet me paraqitjen e kërkesës nga institucioni përkatës dhe, brenda 2 (dy) ditëve nga paraqitja e saj, Drejtoria e Përgjithshme e ASHK-së pajis institucionin me kodin hyrës.

13. Me pajisjen me kodin hyrës, institucionet sipas aneksit 1, të këtij vendimi, kanë drejtë të konsultojnë të dhënat e ALBSCAD-it dhe të printojnë ekstrakte. Për noterët publikë, e drejta e leximit dhe e printimit të ekstrakteve që tregojnë gjendjen juridike të pasurive të paluajtshme bëhet vetëm pasi të jetë marrë autorizimi me shkrim nga pala e interesuar, sipas përcaktimeve të nenit 126, të ligjit nr. 110/2018, “Për noterin”.

14. ALBSCAD-i aksesohet vetëm nga persona të autorizuar të institucionit përkatës dhe vetëm nga sistemet e administruara e të miratuara nga ASHK-ja. Të dhënat e personit të autorizuar i njoftohen Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për të mundësuar pajisjen me kodin e hyrjes dhe për të vënë në dispozicion kredencialet e përdoruesit.

15. Në asnjë rast kodin hyrës nuk mund t’u bëhet i ditur personave të tretë, të ndryshëm nga personi i autorizuar, pa njoftuar më parë ASHK-në, e cila ka për detyrë të verifikojë kriteret. Ndryshimi i personit të autorizuar nga institucioni përkatës bëhet sipas pikës 12, të këtij vendimi.

16. Institucionet që përdorin ALBSCAD-in kanë këto detyrime:

a) të përcaktojnë personat e autorizuar, që do të kenë të drejtën e përdorimit të sistemit për bazën digjitale të të dhënave kadastrale dhe t’ia njoftojnë atë ASHK-së;

b) të përdorin bazën digjitale të të dhënave kadastrale vetëm për qëllime të përmbushjes së

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

detyrave funksionale, duke zbatuar legjislacionin në fuqi.

17. Shërbimet kadastrale për subjektet e interesuara (personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj), duke përfshirë edhe institucionet publike, ofrohen pas kërkesës për shërbime kadastrale në rrugë digjitale *online*, nëpërmjet platformës *e-Albania*, duke iu nënshtruar procedurave të parashikuara në vendimin nr. 389, datë 13.5.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e listës dhe të tarifave të shërbimeve kadastrale”.

18. Personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, që kanë të drejtën për të pasur akses në portalin qeveritar *e-Albania*, mund të marrin dokumente kadastrale elektronike në mënyrë të drejtpërdrejtë, pasi kanë marrë pëlqimin e subjekteve, që figurojnë të regjistruar si pronarë të pasurisë së paluajtshme.

19. ASHK-ja garanton pasurimin me të dhëna të bazës shtetërore të të dhënave kadastrale, si dhe funksionimin normal, pa ndërprerje, të sistemeve të cilat bëjnë të mundur përdorimin e ALBSCAD-it.

20. Institucionet, që kanë të drejtën e përdorimit të ALBSCAD-it, paraqesin kërkesën për pajisje me kod hyrës sipas aneksit 2, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

IV. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

21. Agjencia Shtetërore e Kadastrës, brenda 8 (tetë) muajve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, duhet të mundësojë të drejtën e institucioneve për marrjen e ekstrakteve nga baza shtetërore e të dhënave kadastrale.

22. Deri në përfundimin e procesit të integritetit të bazave të të dhënave të administruara nga ish-ZRPP-ja, ish-ALUIZNI dhe ish-AITPP-ja, komponentët e *software*-it dhe *hardware*-it do të jenë sipas vendimit nr. 375, datë 6.6.2012, të Këshillit të Ministrave, “Për krijimin, regjistrimin, mënyrën e funksionimit, të administrimit e të ndërveprimit dhe për sigurinë e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ALBSReP)”, dhe bazat aktuale të të dhënave do të funksionojnë të ndara.

23. Vendimet e Këshillit të Ministrave 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)”, (përveç anekseve 1 dhe 2); nr. 390, datë 6.6.2012, “Për përcaktimin e subjekteve që kanë të drejtën e aksesit në regjistrin elektronik të pasurive të paluajtshme (ALBSReP)”; dhe nr. 496, datë 1.8.2012, “Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave të ushtrimit të së drejtës së aksesit për personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, në sistemin elektronik të pasurive të paluajtshme”, shfuqizohen.

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

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

Aneks 1

LISTA E INSTITUCIONEVE QË KANË TË DREJTËN E PËRDORIMIT TË SISTEMIT TË TË DHËNAVE KADASTRALE

1. Ministrinë
2. Bashkitë
3. Gjykatat e çdo niveli
4. Prokuroritë e çdo niveli
5. Policia e Shtetit
6. Organet që ushtrojnë kontrollin kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve
7. Organet që ushtrojnë kontrollin kalimtar të Policisë së Shtetit

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

8. Organet e gjyqësorit
9. Drejtoria e Përgjithshme e Parandalimit të Pastrimit të Parave
10. Inspektorati i Lartë i Deklarimit dhe Kontrollit të Pasurive dhe Konfliktit të Interesave
11. Agjencia e Administrimit të Pasurive të Sekuestruara dhe Konfiskuara
12. Avokatura e Shtetit
13. Agjencia e Zhvillimit të Territorit
14. Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit
15. Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve
16. Drejtoria e Përgjithshme e Doganave
17. Qendra Kombëtare e Biznesit
18. Autoriteti Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG)
19. Drejtoria e Përgjithshme e Përmbauesve Gjyqësorë Shtetërorë
20. Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve (AIDA)
21. Agjencia Kombëtare e Mjedisit
22. Agjencia e Trajtimit të Kredive
23. Noterët
24. Avokati i Popullit
25. Agjencia Shtetërore e Shpronësimit
26. Agjencia e Trajtimit të Pronave
27. Agjencia e Menaxhimit të Burimeve Ujore
28. Agjencia Kombëtare e Bregdetit
29. Autoriteti Rrugor Shqiptar
30. Shërbimi Social Shtetëror
31. Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike
32. Operatori i Shpërndarjes së Energjisë Elektrike
33. Ujësjiellës-Kanalizime sh.a.
34. Enti Kombëtar i Banesave
35. Administratori i Shoqërive Huamarrëse
36. Instituti Kombëtar i Trashëgimisë Kulturore
37. Instituti Kombëtar i Regjistrimit të Trashëgimisë Kulturore
38. Agjencia Kombëtare e Pyjeve
39. Agjencia Kombëtare e Zonave të Mbrojtura

Aneks 2

FORMULAR KËRKESE PËR PAJISJE ME KOD HYRËS NË SISTEMIN E TË DHËNAVE KADASTRALE

Emri i përdoruesit:
Mbiemri i përdoruesit:
Dhoma e përdoruesit:
Adresa e përdoruesit:
Email-i i përdoruesit:
NID/NTUIS:
Telefon zyre:
Telefon celular:
UserName:

Përdoruesi/Administratori

VENDIM
Nr. 1180, datë 24.12.2020

PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË VEÇANTA TË LEGALIZIMIT NË FAVOR TË POSEDUESVE TË OBJEKTEVE ME SHKELJE TË LEJES SË NDËRTIMIT, SI DHE RREGULLAT PËR PËRFUNDIMIN E PROCEDURËS NGA SUBJEKTET DHE/OSE SHOQËRITË NDËRTUESE APO INVESTITORE²¹

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 4, të nenit 31, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky vendim ka për qëllim përcaktimin e rregullave dhe të procedurave të legalizimit të objekteve me shkelje të lejes së ndërtimit, në përputhje me përcaktimet e nenit 31, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

2. Në këtë vendim, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

a) “Objekt me shkelje të lejes së ndërtimit”, i njëjti kuptim i përcaktuar në pikën 13, të nenit 4, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

b) “Ligji”, ligji nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

c) “Ortofoto”, produkti i ortoimazherisë së realizuar për të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, që gjendet në Gjeoportalin Kombëtar të krijuar dhe administruar nga Autoriteti Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor, me emërtesat “ortofoto 2015”.

3. Trajtohen në bazë të dispozitave të këtij vendimi objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, që përfshihen në fushën e zbatimit të ligjit, sipas përcaktimeve të neneve 17 dhe 69, pika 9, të tij.

Si rregull, objekti me shkelje të lejes së ndërtimit, që trajtohet sipas këtij vendimi, nuk është i regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, edhe nëse është pasqyruar në regjistrat e posaçëm të lejes së ndërtimit dhe/ose të karabinasë. Përgjatshëm, nëse objekti me shkelje të lejes së ndërtimit është i regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, ai mund të trajtohet sipas dispozitave të këtij vendimi, vetëm nëse regjistrimi është kryer pa miratimin e certifikatës/lejes së përdorimit/shfrytëzimit apo të aktit administrativ analog, nga autoriteti i zhvillimit të territorit, sipas legjislativorit të kohës ose nëse ky akt është shfuqizuar, anuluar apo konstatuar i pavlefshëm, në rrugë administrative ose gjyqësore.

4. Kur në objektin me shkelje të lejes së ndërtimit kanë kryer dhe deklaruar shtesa edhe poseduesit e njësive individuale, procedurat e legalizimit dhe të regjistrimit kryhen në dy faza:

a) legalizimi i sipërfaqes së objektit sipas lejes, duke përfshirë edhe shtesat anësore dhe/ose në lartësi të kryera nga subjekti investitor, nëse ka të tilla, dhe regjistrimi i saj në regjistrin e pasurive të paluajtshme;

b) pas zbatimit të procedurave të shkronjës “a”, të kësaj pike, ASHK-ja shqyrton legalizimin e shtesave anësore dhe/ose në lartësi, të kryera dhe të deklaruara nga vetë subjektet poseduese.

5. Në objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, vetëm sipërfaqet në tejkallim të lejes së ndërtimit (shtesat) u nënshtrohen kritereve të moslegalizimit, sipas nenit 18, të ligjit, kur ato janë të ndashme nga ndërtimi me leje. Në rastet kur shtesat janë të ndashme, nëse ato gjenden në kushtet e përjashtimit

²¹ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 22*. Tiranë, 2021. f. 2663

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

nga legalizimi, legalizohet dhe regjistrohet vetëm sipërfaqja ndërtimore me leje ndërtimi.

Në rastet kur sipërfaqet shtesë nuk janë të ndashme, objektet me shkelje të lejes së ndërtimit legalizohen në tërësi, në përputhje me përcaktimet e pikës 3, të nenit 18, të ligjit.

6. 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 vendore të ASHK-së vijnë legalizimin sipas këtij evidentimi, pavarësisht nga ndryshimi midis gjendjes faktike dhe dokumentacionit të lejes së lëshuar nga autoriteti vendor.

II. LEGALIZIMI NË FAVOR TË POSEDUESVE

7. Procedurat e legalizimit të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit vijnë në favor të përfituesve të njësive individuale, si porositës apo pronarë truall, sipas kontratave ose aktmarrëveshjeve përkatëse, nëse:

a) subjekti investitor është në kushtet e prishjes së shoqërisë tregtare, të falimentit, ose pezullimit, sipas parashikimeve të legjislacioni në fuqi për tregtarët dhe shoqëritë tregtare; ose

b) subjekti investitor nuk plotëson detyrimet e tij ligjore në procedurën e legalizimit, duke e braktisur atë.

8. Në kuptim të shkronjës “b”, të pikës 7, të këtij vendimi, subjekti investitor konsiderohet se nuk plotëson detyrimet e tij ligjore në procedurën e legalizimit, nëse verifikohet një nga këto rrethana:

a) Subjekti investitor nuk ka aplikuar për legalizim, brenda njërit prej afateve të mëposhtme, në varësi të rastit:

i. brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, që nuk bënë pjesë në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i shfuqizuar, dhe përfshihen për herë të parë në procesin e legalizimit, pas hyrjes në fuqi të ligjit; ose

ii. deri në datën 17.1.2017, si koha e hyrjes në fuqi të vendimit nr. 19, datë 11.1.2017, të Këshillit të Ministrave, për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit që përfshiheshin në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, të sipërpërmendur, të shfuqizuar, si ndërtime të ngritura përpara datës 27.6.2014. Në këto raste, investitorët, që nuk kanë aplikuar deri në datën 17.1.2017, sipas shkronjës “c”, të pikës 1, të vendimit të sipërpërmendur, nuk kanë më të drejtë të aplikojnë për legalizim dhe procedurat vijnë drejtpërdrejt në favor të përfituesve të njësive individuale.

b) Subjekti investitor nuk përmbush brenda 30 (tridhjetë) ditëve kërkesën e Drejtorisë Vendore të ASHK-së për të plotësuar të gjitha detyrimet dhe dokumentacionin e mëposhtëm:

i. të dorëzojë kopje të njësuar me origjinalin të aktmarrëveshjes apo kontratës së lidhur me pronarët e truallit të sheshit të ndërtimit, për përcaktimin e pjesëve ose njësive të tyre në ndërtimin kryesor;

ii. të dorëzojë kopje të njësuar me origjinalin të aktmarrëveshjes apo kontratës, së lidhur me pronarët e truallit, për përcaktimin e pjesëve ose njësive të tyre, në shtesën/shtesat tej lejes së ndërtimit, nëse ka të tillë;

iii. të dorëzojë aktekspertizën nga një ekspert, ose ent i licencuar, për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit;

iv. të shlyejë vlerën e tarifës së shërbimit, sipas nenit 67, të ligjit, e cila llogaritet për çdo kat të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit;

v. të shlyejë penaltetin për mosrespektimin e lejes së ndërtimit, sipas nenit 67, të ligjit;

vi. në rastin kur objekti nuk është i pranishëm në “ortofoto”, në bazë të pikës 9, të nenit 69, të ligjit, të dorëzojë vërtetimin nga autoritetet përgjegjëse të inspektimit dhe/ose autoritetet e zhvillimit dhe kontrollit të territorit se nuk është vendosur më parë prishja apo konfiskimi ose se këto dënime janë parashkuar, sipas ligjit për kundërvajtjet administrative, apo shfuqizuar, anuluar ose konstatuar të pavlefshme në rrugë administrative ose gjyqësore.

9. Nëse gjatë procedurave të legalizimit të nisura në favor të subjektit investitor sipas vendimit nr. 1040, datë 25.11.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit për ndërtimet pa leje”, verifikohet një prej

Përmbledhje legjislativoni për kadastrën

rrethanave të parashikuara në pikat 7 ose 8, të këtij vendimi, atëherë drejtoritë vendore të ASHK-së vijojnë procedurën në favor të përfituesve të njësive individuale.

10. Drejtoritë vendore të ASHK-së, pas kryerjes së procedurave të evidentimit në terren, hartojnë listat e ndërtimeve të ngritura nga subjektet që gjenden në kushtet e pikave 7 ose 8, të këtij vendimi, si dhe listën e poseduesve të njësive individuale, dhe i afishojnë ato në faqen zyrtare të ASHK-së, në ambientet e drejtorive vendore dhe të objekteve që do t'i nënshtrohen procesit të legalizimit, si dhe pranë njësive të vetëqeverisjes vendore.

11. Poseduesit e njësive individuale duhet të dorëzojnë, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e afishimit publik, dokumentacionin që provon marrëdhënien juridiko-civile me subjektin ndërtues/investitor.

12. Drejtoria vendore miraton fillimisht aktin e legalizimit për objektin me shkelje të lejes së ndërtimit, në tërësi sipas shkronjës “a”, të pikës 4, të këtij vendimi. Në këtë rast, akti i legalizimit të të gjithë objektit miratohet duke përcaktuar si përfitues të tij “poseduesit e ndërtimit të legalizuar” dhe regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Objektet e legalizuara në shkelje të lejes u njoftohen bashkive për përditësim prej tyre të të dhënave, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

13. Pas procedurës së përcaktuar në pikën 12, të këtij vendimi, drejtoria vendore e ASHK-së miraton aktet e legalizimit për njësitë individuale në favor të poseduesve, sipas kontratave ose aktmarrëveshjeve përkatëse.

14. Nëse objekti me shkelje të lejes së ndërtimit është ngritur në truall privat të të tretëve, pronarët e truallit përfitojnë pjesët përkatëse në objektin kryesor dhe në shtesat e realizuara nga subjekti ndërtues/investitor, në përputhje me pikën 2, të nenit 20, të ligjit.

15. Në rast se nga dokumentacioni i dorëzuar pranë ASHK-së rezulton se për të njëjtat njësi ndërtimore investitori ka lidhur edhe kontrata të tjera të mëvonshme porosie/sipërmarrjeje/premtim-shitjeje me të tretë, përveç kontratës/aktmarrëveshjes që ka lidhur për të njëjtat njësi me pronarët e truallit, atëherë akti i legalizimit për këto njësi miratohet në favor të pronarëve të truallit, në përputhje me pikën 1, të nenit 26, të ligjit.

Në rast se ndonjë nga palët e mësipërme apo të tretë ngrenë padi për njohjen e të drejtave të tyre mbi njësitë individuale dhe ia njoftojnë atë drejtorisë vendore të ASHK-së, atëherë kjo e fundit është e detyruar që ta miratojë aktin e legalizimit pa përcaktuar përfituesin, në përputhje me pikën 2, të nenit 26, të ligjit. Drejtoria vendore e ASHK-së nuk mban përgjegjësi për përmbajtjen e vendimit të legalizimit, në rast se nuk është njoftuar për zhvillimin e procesit gjyqësor nga pala e interesuar, shoqëruar me vërtetimin përkatës, ose nga gjykata.

Të njëjtat rregulla si më sipër zbatohen edhe për njësitë, për të cilat konkurrojnë porosia/sipërmarrja/premtim-shitja në favor të dy ose më shumë porositësve.

16. Kur njësitë ndërtimore të përcaktuara në aktmarrëveshjen/kontratën mes pronarëve të truallit dhe investitorit apo mes këtij të fundit dhe porositësve nuk përputhen nga pozicioni ose përmasat me gjendjen faktike të ndërtimit, atëherë veprohet, sipas radhës, në këtë mënyrë:

a) Nisur nga parimi i kontratës së parë në kohë, sipas pikës 15, të këtij vendimi, dhe pikës 1, të nenit 26, të ligjit, ASHK-ja përcakton të parat njësitë e pronarit të truallit, në atë/ato kat/e ose seksion të objektit me shkelje të lejes, ku duhet të gjendeshin njësitë individuale të premtuara atij prej investitorit. Për këtë qëllim, ASHK-ja niset nga orientimi (faqja e ndërtesës) ose forma e përmasat e përafërta të njësisë, sipas faktit, dhe përcakton atë që është më e ngjashme me përshkrimin e njësisë në kontratë/aktmarrëveshje, duke e legalizuar në favor të pronarit të truallit.

b) E njëjta rregull zbatohet edhe për njësitë e tjera ndërtimore të porositësve të tjerë.

Drejtoria vendore e ASHK-së udhëhiqet nga posedimi faktik i njësive sipas evidentimit në terren, pas respektimit të rregullave të përcaktuara në shkronjat “a” dhe “b”, të kësaj pike, pa cenuar të drejtat e pronarëve të truallit, sipas parimit të të parit në kohë.

17. Në rast se për shtesat në tejkallim të lejes së ndërtimit të kryera nga subjekti investitor ky i fundit nuk ka lidhur marrëveshje me pronarët e truallit, atëherë, për të zbatuar rregullën e përcaktuar në fjalinë e fundit, të pikës 2, të nenit 20, të ligjit për sipërfaqet shtesë, drejtoria vendore e ASHK-së

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

mbështetet në të njëjtin raport të sipërfaqeve të premtuara për pronarët e truallit me sipërfaqet e tjera në ndërtimin kryesor, sipas projektit të lejes. Ky raport zbatohet për shtesën dhe drejtoria vendore e ASHK-së detyrohet të legalizojë sipërfaqet takuese në shtesë në favor të pronarëve të truallit, duke iu referuar, për aq sa është e mundur, për analogji, pozicionit/orientimit dhe karakteristikave të njësive të pronarëve të truallit në ndërtimin kryesor. Në pamundësi për të zbatuar raportin e sipërfaqeve, atëherë aplikohet raporti i numrit të njësive të pronarëve të truallit me njësitë e tjera në ndërtimin kryesor.

17.1 Kur shtesa është e pandashme, e pidentifikueshme nga ndërtimi kryesor, atëherë, për të garantuar sipërfaqen e pronarit të truallit në shtesë, zbatohet rregulla e raportit të sipërfaqeve mbi sipërfaqen totale të objektit me shkelje të lejes sipas gjendjes faktike dhe, nëse është e mundur, pronarëve të truallit u miratohet legalizimi për njësi që përfshijnë edhe pjesën takuese për shkak të shtesës, ose për njësi më vete që e realizojnë këtë qëllim. Kjo rregull, kur pronari i truallit nuk ka marrëveshje të veçantë për shtesën, zbatohet vetëm nëse njësia ose pjesa që i takon në sipërfaqen shtesë nuk u është premtuar të tretëve nga investitori, me kontratë/aktmarrëveshje tjetër. Në të kundërt, kur ASHK-ja e ka të pamundur të zbatojë parashikimet e këtij paragrafi, palët duhet t'i rregullojnë mosmarrëveshjet ndërmjet tyre për sipërfaqet e shtuara në rrugë civile ose gjyqësore.

18. Njësiti individuale, për të cilat nuk janë lidhur kontrata porositë/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 fjalisë së fundit, të pikës 2, të nenit 20, të ligjit. Përcaktimi i tyre bëhet duke ndjekur të njëjtat rregulla si në pikën 25, të këtij vendimi. Kur investitori është shuar si subjekt, nuk ekziston më dhe njëkohësisht mbi njësinë individuale nuk ka pretendime nga të tretë, ajo legalizohet në favor të shtetit.

19. Hipoteka ose sekuestroja e regjistruar mbi truallin për ekzekutimin e detyrimit nuk pengon procedurën e legalizimit të objektit me shkelje të lejes dhe të njësive individuale në favor të përfituesve, por mbarten vetëm mbi njësitë individuale që i përkasin pronarit të truallit debitor në marrëdhënien e detyrimit. Kur regjistrimi i hipotekës ose i sekuestros është më i hershëm se aktmarrëveshja ndërmjet investitorit dhe pronarëve të truallit, shtrirja e hipotekës/sekuestros vetëm në njësitë e përcaktuara në aktmarrëveshje duhet detyrimisht të miratohet nga kreditori hipotekar apo autoriteti që ka nxjerrë aktin e sekuestros. Në të kundërt, procedura administrative pezullohet në përputhje me nenin 66, të Kodit të Procedurave Administrative.

Në bazë të nenit 534, të Kodit Civil, drejtoria vendore e ASHK-së, në momentet e regjistrimit të objektit në tërësi dhe të akteve të legalizimit të njësive individuale është e detyruar të pasqyrojë në regjistër edhe hipotekën ose sekuestron mbi ato njësi që legalizohen në favor të pronarit të truallit debitor.

19.1 Në rastet kur investitori është njëkohësisht pronar i truallit të hipotekuar ose të sekuestruar, atëherë procedura e legalizimit vijon në emër të porositësve vetëm për ato njësi për të cilat kontrata e porositës/sipërmarrjes/premtim-shitjes është me e hershme sesa regjistrimi i hipotekës apo sekuestros.

Në të kundërt, kur regjistrimi i hipotekës apo i sekuestros mbi truallin është më i hershëm se sa kontrata e lidhur ndërmjet investitorit dhe porositësit, atëherë njësia individuale legalizohet e regjistrohet në favor të investitorit, duke mbartur mbi të edhe barrën përkatëse, në përputhje me pikën 19, të këtij vendimi. Njëkohësisht, në seksionin F të kartelës së pasurisë për njësinë individuale pasqyrohet edhe pretendimi i porositësit sipas kontratës përkatëse. Në qoftë se investitori është shuar dhe nuk ekziston, legalizimi kryhet në favor të kreditorit hipotekar. Mosmarrëveshjet ndërmjet porositësit, kreditorit hipotekar dhe investitorit zgjidhen ndërmjet palëve në rrugë civile ose gjyqësore, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

20. E njëjta procedurë zbatohet edhe kur trualli është sekuestruar si rrjedhojë e regjistrimit të sigurimit të padisë në procesin gjyqësor civil, sipas nenit 206, të Kodit të Procedurës Civile, ose prej vendimit të gjykatës penale, sipas Kodit të Procedurës Penale. Vendimi për sigurimin e padisë ose për sekuestrimin gjatë procesit penal, që ka për objekt truallin, shkakton pezullimin e procedurave administrative të legalizimit të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit, vetëm në rast se gjykata ka

Përmbledhje legjislativoni për kadastrën

urdhëruar shprehimisht pezullimin e tyre, siç parashikohet në pikën 2, të nenit 27, të ligjit. Në të kundërt, objekti me shkelje të lejes legalizohet dhe sigurimi i padisë ose sekuestroja penale mbartet detyrimisht edhe mbi njësitë ndërtimore që u korrespondojnë pronarëve të truallit të sekuestruar, sipas përcaktimeve të pikës 19 dhe të nënpikës 19.1, të këtij vendimi.

21. E njëjta rregull zbatohet edhe kur objekt i sekuestros/hipotekës është vetë karabinaja, sipas informacionit të regjistrimit të posaçëm të karabinasë ose njoftimit të përmbartuesit, pavarësisht nëse investitori është pronar i truallit ose jo, duke iu referuar njësive ndërtimore të investitorit, me përjashtim të atyre për të cilat ka kontrata sipërmarrjeje/porosie/premtim-shitjeje me të tretë, që janë më të hershme se sa vetë hipoteka ose sekuestroja, në përputhje me pikën 5, të nenit 50, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

22. Vendimi i sigurimit të padisë ose i sekuestros penale, që ka për objekt vetë karabinanë e objektit me shkelje të lejes, shkakton pezullimin e procedurave administrative të legalizimit të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit, vetëm në rast se gjykata ka urdhëruar shprehimisht pezullimin e tyre, siç parashikohet në pikën 2, të nenit 27, të ligjit. Në të kundërt, objekti me shkelje të lejes legalizohet, por në momentin e regjistrimit, sigurimi i padisë ose sekuestroja penale mbartet detyrimisht mbi të gjithë objektin.

23. 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.

24. Regjistrimi i njësive individuale dhe i pjesës takuese të bashkëpronësisë kryhet sipas aktit të legalizimit. Poseduesit e njësive individuale, krahas pagesës së tarifës së regjistrimit për këto njësi, paguajnë solidarisht edhe tarifën e regjistrimit të objektit në tërësi.

25. Aktekspertiza për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit në tërësi, sipas nenit 20, të ligjit, administrohet në një nga këto mënyra:

a) depozitohet nga poseduesit e njësive individuale;

b) kontraktohet nga ASHK-ja, nëse për këtë japin pëlqimin poseduesit e njësive individuale. Në çdo rast, kostoja e aktekspertizës duhet të shlyhet nga poseduesit.

26. Penalitetet e llogaritura sipas nenit 43, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të shfuqizuar, ato që llogariten në bazë të nenit 67, të ligjit, si dhe detyrimet tatimore, të parashikuara nga nenet 11 e 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 vendore e ASHK-së dhe i njoftohen Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve. Nëse subjekti është duke iu nënshtruar procedurave të falimentimit, ato i njoftohen administratorit të falimentimit, gjykatës kompetente që ka vendosur fillimin e procedurave të falimentimit dhe Qendrës Kombëtare të Biznesit.

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

27. Rastet e parashikuara në shkronjën “a”, të pikës 7, të këtij vendimi, për efekt të detyrimeve të subjektit ndërtues/investitor për pagesën e penalitetit dhe tatimit, trajtohen në përputhje me legjislativonin në fuqi nga institucionet tatimore dhe ato të mbikëqyrjes së shoqërive tregtare.

III. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

28. Deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave në zbatim të pikës 3, të nenit 67, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, llogaritja e penalitetit për shkeljen e lejes së ndërtimit kryhet në këtë mënyrë:

a) 2 për qind të çmimit minimal fiskal, për çdo m² sipërfaqe banimi;

b) 5 për qind të çmimit minimal fiskal, për çdo m² sipërfaqe që shfrytëzohet për veprimtari social-ekonomike;

Përmbledhje legjislativoni për kadastrën

c) 10 për qind të çmimit minimal fiskal, për çdo m² sipërfaqe që është bërë ndryshim destinacioni.

Për identifikimin e çmimit minimal fiskal, drejtoritë vendore të ASHK-së mbështeten në përcaktimet e 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.

29. Në rastin kur rezulton se objekti/sheshi i ndërtimit shtrihet jashtë truallit të përcaktuar në lejen e ndërtimit, drejtoritë vendore të ASHK-së procedojnë sipas neneve 22 dhe 24 të ligjit dhe akteve nënligjore në zbatim të tyre, nëse nuk arrihet marrëveshje juridiko-civile ndërmjet 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.

30. Objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, për të cilat procedura administrative ka nisur përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi dhe nuk është përfunduar ende, u nënshtrohen rregullave të këtij vendimi.

31. Vendimi nr. 19, datë 11.1.2017, i Këshillit të Ministrave, “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 kalimin e së drejtës së pronësisë apo qiradhënien”, shfuqizohet, me përjashtim të kreut III, i cili mbetet në fuqi deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave, në zbatim të nenit 67, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

32. Ngarkohen Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve dhe Agjencia Kombëtare e Falimentimit për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

VENDIM Nr. 1181, datë 24.12.2020

PËR MIRATIMIN E RREGULLAVE TË KRIJIMIT, PËRDORIMIT, ADMINISTRIMIT, RUAJTJES DHE NDËRVEPRIMIT TË BAZËS SË TË DHËNAVE TË PROCESVE KALIMTARE TË PRONËSISË²²

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 16, pika 2, e 75, pika 2, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky vendim ka për objekt përcaktimin e rregullave për krijimin, përdorimin, administrimin dhe ruajtjen e bazës së të dhënave të proceseve kalimtare të pronësisë, sipas ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, si dhe për ndërveprimin e saj me bazat e tjera të të dhënave shtetërore.

²² Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 24*. Tiranë, 2021. f. 2717

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

2. Baza e të dhënave të proceseve kalimtare është pjesë e bazës shtetërore të të dhënave kadastrale, të parashikuara në ligjin nr. 111/2018, “Për kadastrën”, dhe ka në përbërje të saj edhe të dhënat për ndërtimet pa leje.

3. Institucioni administrues i bazës së të dhënave të proceseve kalimtare është Agjencia Shtetërore e Kadastrës, këtu e në vijim ASHK-ja.

4. Baza e të dhënave shtetërore të proceseve kalimtare të pronësisë përmban të dhënat e:

- a) akteve të marrjes së tokës në pronësi, të regjistruara;
- b) kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore në përdorim;
- c) legalizimit të ndërtimeve pa leje;
- ç) miratimit të dokumentit të pronësisë për objektet, trojet funksionale, si dhe oborret në përdorim;
- d) përditësimit të listave të pronave shtetërore;
- dh) kalimit të pronësisë së truallit në zonat e stimuluar;
- e) privatizimit të truallit shtetëror në përdorim.

5. Të dhënat që popullojnë bazën e të dhënave të proceseve kalimtare përfitohen nga aplikimet ose kërkesat e subjekteve, aktet dhe veprimet e tjera administrative që kryejnë strukturat e ASHK-së gjatë zbatimit të procedurave, sipas ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

6. Dhënës të informacionit janë aplikuesit-subjektet, në favor të të cilëve kryhen proceset kalimtare të pronësisë, institucionet publike, qendrore e vendore, dhe vetë punonjësit e strukturat e ASHK-së për të dhënat të cilat mbledhen dhe administrohen prej tyre.

II. TË DHËNAT PARËSORE DHE DYTËSORE

7. Të dhëna parësore dhe dytësore të bazës së të dhënave, sipas secilit proces, janë si më poshtë vijon:

- a) Të dhënat parësore të regjistrimit të AMTP-ve, ku përfshihen:
 - i. numri dhe data e AMTP-së;
 - ii. lloji i pasurisë dhe sipërfaqja e ngastrave ose parcelave, sipas AMTP-së;
 - iii. emri i fshatit ose kooperativës ose ndërmarrjes dhe vendndodhja e secilës ngastër ose parcelë, sipas AMTP-së;
 - iv. zona kadastrale, numri i pasurisë, pozicioni gjeografik dhe sipërfaqja e ngastrave ose parcelave, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
 - v. pozicioni gjeografik dhe sipërfaqja e ngastrave ose parcelave pas evidentimit dhe saktësimit nga ASHK-ja;
 - vi. lloji i pasurisë së ngastrave ose parcelave sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe pas evidentimit e saktësimit nga ASHK-ja;
 - vii. kodi unik i kartelës së pasurisë;
 - viii. vendimarrja përfundimtare administrative e ASHK-së mbi AMTP-në (regjistrimi, refuzimi i regjistrimit);
 - ix. sipërfaqja shtesë ose pronë shërbyese që kalohet në pronësi (nëse është rasti);
 - x. shkaku i refuzimit të regjistrimit (nëse është rasti);
 - xi. kërkesa për ngritjen e padisë drejtuar Avokaturës së Shtetit (nëse është rasti);
 - xii. vendimi i prefektit (ish-KV-së) për shfuqizimin, korrigjimin, saktësimin e AMTP-së (nëse ka të tillë);
 - xiii. heqja dorë ose jo nga padia e ngritur më parë prej prefektit (nëse është rasti).
- b) Të dhënat parësore të kalimit në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore, që janë:
 - i. kërkesa e subjektit kërkues;
 - ii. lloji i pasurisë dhe sipërfaqja e ngastrave ose parcelave, sipas kërkesës;
 - iii. fshati ose kooperativa ose ndërmarrja dhe vendndodhja e secilës ngastër ose parcelë, sipas kërkesës;

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

iv. pozicioni gjeografik, sipërfaqja dhe lloji i pasurisë së ngastrave ose parcelave, sipas regjistrit të pasurive të paluajtshme dhe pas evidentimit ose saktësimit nga ASHK-ja;

v. plotësimi ose jo i kushteve të nenit 12, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore;

vi. vendimi i këshillit bashkiak për njohjen si përdorues faktik të tokës bujqësore (nëse është rasti);

vii. akti individual i kalimit të pronësisë (nëse është rasti);

viii. zona kadastrale dhe numri i pasurisë së ngastrave ose parcelave, sipas regjistrit të pasurive të paluajtshme;

ix. kodi unik i kartelës së pasurisë;

x. sipërfaqja shtesë ose pronë shërbyese që kalohet në pronësi (nëse është rasti).

c) Të dhënat parësore për ndërtimet pa leje, që janë:

i. numri, data dhe kodi unik (INDEX) i aplikimit;

ii. vendndodhja (adresa) e ndërtimit pa leje, sipas aplikimit;

iii. lloji, funksioni i ndërtimit pa leje dhe prezenca ose jo e objektit ndihmës, sipas evidentimit në terren;

iv. sipërfaqja e ndërtimit dhe e parcelës, sipas evidentimit në terren;

v. zona kadastrale, numri i pasurive dhe kodi unik i kartelave të pasurive të paluajtshme ku shtrihet ndërtimi ose parcela, (para legalizimit), sipas regjistrit të pasurive të paluajtshme;

vi. koordinatat e ndërtimit pa leje, sipas evidentimit në terren;

vii. gjendja juridike e pronësisë së pasurive, ku shtrihet parcela ndërtimore, sipas regjistrit të pasurive të paluajtshme, para legalizimit;

viii. të dhënat e aktit të kalimit ose njohjes të së drejtës së legalizimit në favor të të tretit, nëse ka të tillë;

ix. numri dhe data e deklaratës për zgjedhjen e ndërtimit, nëse është rasti;

x. genplani dhe planimetritë;

xi. numri dhe data e aktit të evidentimit në terren;

xii. urdhri i përfshirjes ose mospërfshirjes në fushën e zbatimit të ligjit;

xiii. vendimi për legalizim ose moslegalizim dhe shkaku i moslegalizimit (nëse është rasti);

xiv. aktekspertiza për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit për ndërtimet mbi 4 kate dhe për shtesën në ndërtim të regjistruar dhe për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit;

xv. dokumenti i fitimit të pronësisë mbi truallin, i paregjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, në rastet e nenit 25, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

xvi. numri, data, kohëzgjatja dhe shkaku, sipas aktit të pezullimit (nëse është rasti);

xvii. të dhënat e kalimit të pronësisë së parcelës, kur ka vendim të miratuar të Këshillit të Ministrave;

xviii. të dhënat e aktit ose vendimit të mëparshëm të kualifikimit, të miratuar para hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave, në zbatim të nenit 18, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

xix. vlera e detyrimit financiar për kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore dhe shlyerja e tij;

xx. të dhënat e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues;

xxi. të dhënat e tjera të aplikimit, sipas formatit ose modelit të legjislacionit të kohës.

ç) Të dhënat parësore për objektet pa titull, trojet funksionale, që janë:

i. numri, data dhe kodi unik (INDEX) i aplikimit;

ii. vendndodhja ose adresa e objektit, sipas aplikimit;

iii. funksioni dhe sipërfaqja e objektit pa titull, sipas evidentimit në terren;

iv. funksioni i objektit pa titull para datës 10.8.1991 (nëse është rasti);

v. sipërfaqja e truallit funksional, sipas evidentimit në terren;

Përmbledhje legjislativoni për kadastrën

- vi. koordinatat e objektit pa titull, sipas evidentimit në terren;
 - vii. zona kadastrale, numri i pasurive dhe kodi unik i kartelave, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
 - viii. gjendja juridike e pronësisë së pasurive ku shtrihet parcela ndërtimore, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme, para miratimit të dokumentit të pronësisë;
 - ix. genplani dhe planimetritë;
 - x. data e njoftimit publik;
 - xi. vendimi përfundimtar për pranim ose rrëzim të kërkesës, si dhe shkaku i rrëzimit të kërkesës (nëse është rasti);
 - xii. të dhënat e aplikimit për legalizim, nëse është deklaruar më parë edhe si ndërtim pa leje;
 - xiii. aktekspertiza ose dokumentacioni i dorëzuar nga aplikuesi, që provon vjetërsinë e objektit para datës 10.8.1991 (nëse është rasti);
 - xiv. numri, data, kohëzgjatja dhe shkaku, sipas aktit të pezullimit (nëse është rasti);
 - xv. vlera e detyrimit financiar për kalimin e pronësisë së truallit funksional dhe shlyerja e tij;
 - xvi të dhënat e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues, nëse është rasti;
 - xvii. të dhënat e tjera të aplikimit, sipas formatit ose modelit të legjislativonit të kohës.
- d) Të dhënat parësore për oborret në përdorim, që janë:
- i. numri, data dhe kodi unik (INDEX) i aplikimit;
 - ii. vendndodhja ose adresa e pasurisë, sipas aplikimit;
 - iii. funksioni dhe sipërfaqja e objektit që i bashkëlidhet oborrit në përdorim, sipas evidentimit në terren;
 - iv. funksioni i objektit para datës 10.8.1991 (nëse është rasti);
 - v. koordinatat e oborrit në përdorim, sipas evidentimit në terren;
 - vi. zona kadastrale, numri i pasurive dhe kodi unik i kartelave të pasurive, ku shtrihet oborri në përdorim, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
 - vii. gjendja juridike e pronësisë së pasurive ku shtrihet oborri në përdorim, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme, para miratimit të dokumentit të pronësisë;
 - viii. genplani;
 - ix. vendimi përfundimtar për pranim ose rrëzim të kërkesës dhe shkaku i rrëzimit të kërkesës (nëse është rasti);
 - x. aktekspertiza ose dokumentacioni i dorëzuar nga aplikuesi, që provon vjetërsinë e objektit para datës 10.8.1991 (nëse është rasti);
 - xi. numri, data, kohëzgjatja dhe shkaku, sipas aktit të pezullimit (nëse është rasti);
 - xii. vlera e detyrimit financiar për kalimin e pronësisë së oborrit në përdorim (nëse është rasti) dhe shlyerja e tij;
 - xiii. të dhënat e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues, nëse është rasti;
 - xiv. të dhënat e tjera të aplikimit, sipas formatit ose modelit të legjislativonit të kohës.
- dh) Të dhënat parësore të përditësimit të listave të pronave shtetërore, që janë:
- i. vendimi i Këshillit të Ministrave të mëparshëm që ka miratuar listën;
 - ii. institucioni qendror që ka përgjegjësinë e administrimit ose njësi e vetëqeverisjes vendore që i është transferuar prona;
 - iii. tagri i institucionit qendror ose NJVV-së mbi pronën (administrimi, pronësia ose përdorimi);
 - iv. sipërfaqja e pronës sipas listës;
 - v. zona kadastrale, numri kadastral dhe kodi unik i kartelave të pasurive, ku shtrihet prona sipas listës së pronave shtetërore;
 - vi. gjendja juridike e pronësisë së pasurive ku shtrihet prona, sipas listës së pronave shtetërore, para përditësimit të saj;

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

- vii. sipërfaqja e pronës pas përditësimit;
 - viii. koordinatat e pronës, sipas evidentimit në terren, pas përditësimit;
 - ix. numri i pasurisë dhe kodi unik i kartelës së pronës shtetërore, pas përditësimit.
- e) Të dhënat parësore të trojeve në zonat e stimuluar, që janë:
- i. numri, data e aplikimit dhe kodi unik (INDEX) i aplikimit dhe cilësia e aplikuesit, si person i stimuluar apo subjekt i interesuar;
 - ii. vendndodhja ose adresa e pasurisë, sipas aplikimit;
 - iii. funksioni dhe sipërfaqja e njësisë ndërtimore, sipas evidentimit në terren;
 - iv. sipërfaqja e truallit të njësisë ndërtimore, sipas evidentimit në terren;
 - v. data e planit të rilevimit;
 - vi. koordinatat e pasurisë, sipas evidentimit në terren;
 - vii. zona kadastrale, numri kadastral dhe kodi unik i kartelave të pasurive, ku shtrihet trualli, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
 - viii. gjendja juridike e pronësisë së pasurive ku shtrihet oborri në përdorim, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme, para miratimit të dokumentit të pronësisë;
 - xi. gjendja juridike e njësisë ndërtimore, e regjistruar ose jo në favor të aplikuesit;
 - x. vendimi përfundimtar për kalimin e pronësisë;
 - xi. pjesa e bashkëpronësisë në truallin e njësisë ndërtimore (nëse është rasti) dhe në truallin e lirë;
 - xii. numri, data, kohëzgjatja dhe shkaku, sipas aktit të pezullimit (nëse është rasti);
 - xiii. vlera e detyrimit financiar për kalimin e pronësisë së truallit dhe shlyerja e tij;
 - xiv. akti për kalimin e njësisë ndërtimore në favor të shtetit (nëse është rasti);
 - xv. kërkesa për dorëzimin vullnetar të njësisë ndërtimore (nëse është rasti);
 - xvi. kërkesa për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit;
 - xvii. urdhri i ekzekutimit;
 - xviii. procesverbali i dorëzimit të njësisë ndërtimore;
 - xix. të dhënat e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues, nëse është rasti;
 - xx. të dhënat e tjera të aplikimit, sipas formatit ose modelit të legjislacioni të kohës;
 - xxi. marrëveshja e qirasë dhe zhvillimit, e lidhur mes personit të stimuluar dhe autoritetit shtetëror kompetent, nëse ka të tillë, së bashku me dokumentacionin tjetër përbërës të praktikës, sipas legjislacioni për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë.
- ë) Të dhënat parësore për trojet shtetërore në përdorim, që janë:
- i. numri, data dhe kodi unik (INDEX) i aplikimit;
 - ii. vendndodhja ose adresa e pasurisë, sipas aplikimit;
 - iii. tipi i ndërtesës që gjendet mbi truallin në përdorim dhe funksioni sipas evidentimit në terren;
 - iv. sipërfaqja e truallit në përdorim, sipas evidentimit në terren;
 - v. genplani dhe koordinatat e pasurisë, sipas evidentimit në terren;
 - vi. zona kadastrale, numri kadastral dhe kodi unik i kartelave të pasurive të paluajtshme, ku shtrihet trualli shtetëror në përdorim, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
 - vii. gjendja juridike e pronësisë së pasurive, ku shtrihet trualli shtetëror në përdorim, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme, para miratimit të dokumentit të pronësisë;
 - viii. vendimi përfundimtar për kalimin e pronësisë ose rrëzimin e kërkesës dhe shkaku i rrëzimit (nëse është rasti);
 - ix. numri, data, kohëzgjatja dhe shkaku, sipas aktit të pezullimit (nëse është rasti);
 - x. vlera e detyrimit financiar për kalimin e pronësisë së truallit dhe shlyerja e tij (nëse është rasti);

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

xi. të dhënat e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues, nëse është rasti;

xii. të dhënat e tjera të aplikimit, sipas formatit ose modelit të legjislacionit të kohës.

f) Të dhënat dytësore të bazës së të dhënave të proceseve kalimtare të pronësisë për secilin prej tyre, që janë:

i. numri personal i identifikimit (ID) i subjektit përfitues ose aplikues;

ii. gjenealogjetet e subjektit përfitues ose aplikues;

iii. adresa ose vendbanimi i subjektit përfitues ose aplikues;

iv. çdo bazë tjetër të dhënash, që mund të ndërveprojë me bazën e të dhënave të proceseve kalimtare të pronësisë;

v. vendimet gjyqësore që kanë të bëjnë ose ndikojnë në procedurat administrative, sipas përcaktimeve të legjislacionit për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë.

II. ADMINISTRIMI DHE NDËRVEPRIMI ME BAZAT E TJERA TË TË DHËNAVE

8. Administrimi, mënyra e plotësimit dhe garantimi i sigurisë së të dhënave kryhen në përputhje me rregulloren që miratohet për bazën e të dhënave, sipas parashikimeve të shkronjës “c”, të pikës 4, të nenit 8, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

9. ASHK-ja përcakton ndërveprimin e bazës së të dhënave të proceseve kalimtare me baza të dhënash shtetërore të tjera për të dhënat parësore, në koordinim me Autoritetin Rregullator Koordinues të bazave të të dhënave dhe institucionet administruese.

10. Përdoruesit e bazës së të dhënave janë të përcaktuar në 4 nivele:

a) lexues;

b) redaktues;

c) administrator;

ç) auditues.

Funksionet dhe të drejtat e secilit përdorues janë në përputhje me pozicionin e punës dhe të përcaktuara në procedurat e punës, në rregulloren e organizimit dhe funksionimit të ASHK-së, të miratuar nga Këshilli Drejtues për secilin nga punonjësit.

11. Lëshimi i ekstrakteve nga baza e të dhënave të proceseve kalimtare kryhet në bazë të tarifës përkatëse, të përcaktuar sipas legjislacionit në fuqi. Ekstrakti për ndërtimet pa leje është sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

12. Për ndërtimet pa leje, që nuk legalizohen, ekstrakti nga baza e të dhënave të proceseve kalimtare shërben për nisjen e procedurës administrative të trajtimit nga autoriteti përgjegjës për veprën ose projektin që përbën interes publik, sipas nenit 33, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Në këtë rast, subjekti, që zotëron ndërtimin pa leje që nuk legalizohet, nuk i nënshtrohet tarifës për lëshimin e ekstraktit të të dhënave.

13. Të gjitha ndryshimet në arkitekturën *software* dhe *hardware* të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, të cilat mund të ndodhin në varësi të nevojave të institucionit dhe zhvillimit të praktikave përkatëse, do të bëhen në përputhje me legjislacionin në fuqi.

14. Deri në ngritjen e bazës së të dhënave të proceseve kalimtare të pronësisë, ASHK-ja vijon të përdorë modulet ekzistuese për ruajtjen e të dhënave.

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

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

A-TË DHËNAT E APLIKIMIT
 Numri i aplikimit: _____; Data e Aplikimit: _____; Kodi unik (INDEX): _____
 Aplikuesi: _____; Nr. ID/ NIPT _____; E drejta e legalizimit i është njohur/kaluar: _____
 (emër, atësi, mbiemër) (emër, atësi, mbiemër)
 si përfitues i/të vetëm / bashkëpërfitues me aplikuesin, nëpërmjet aktit: _____
 (deklaratë noteriale, kontratë, dëshmi trashëgimie, vendim gjyqësor)
 Vendbanimi i aplikuesit: Bashkia _____ Rruga _____ Ndërtesa nr. _____ SH/K _____ Apartamenti nr. _____;
 Adresa e ndërtimit pa leje: Bashkia _____ Rruga _____ Ndërtesa nr. _____ SH/K _____ Apartamenti nr. _____;

B-TË DHËNAT E EVIDENTIMIT
 Lloji i ndërtimit _____ Funkzioni i ndërtimit _____; Në parcelën ndërtimore ka objekt ndihmës _____
 Sipërfaqja e ndërtimit: _____; Sipërfaqja e truallit: _____; Numri i kateve: _____; Sipërfaqja e parcelës ndërtimore _____ m²; Sipërfaqja e bazës (njollës) së objektit _____ m² Sipërfaqja shtesë që shfrytëzohet për banim _____ m²,
 ndarë në kate _____; për aktivitet social-ekonomik _____ m të ndarë në kate _____
 Koordinatat e ndërtimit pa leje _____
 *Për shtesat në ndërtime me leje: Funkzioni i hapësirave sipas faktit _____ m² (për secilin funksion)
 Sipas projektit të miratuar _____ (Sip.m² për secilin funksion)
 Përdorimi i shtesës: për nevojat vetjake të poseduesit ☐ për qeradhënie/shitblerje ☐

C-GJENDJA JURIDIKE
 Zona kadastrale _____ Numri i pasurisë/ve _____ Kodi Unik i kartelave të pasurisë _____
 Gjendja juridike e pasurisë _____
 E drejta e legalizimit i është njohur/kaluar: _____ si përfitues i/të vetëm / bashkëpërfitues me aplikues
 (emër, atësi, mbiemër)
 nëpërmjet aktit: _____
 (lloji i aktit: deklaratë noteriale, kontratë, dëshmi trashëgimie, vendim gjyqësor)
 Deklaratë për zgjedhjen e ndërtimit Nr. _____ Rep _____ Kol. Datë _____

D-TË DHËNAT E AKTIT PËRFUNDIMTAR (LEGALIZIMI, OSE MOSLEGALIZIMI)
 Data e genplanit _____ Data e planimetrisë _____
 Numri _____ data _____ e aktit të evidentimit në terren
 Urdhër nr. _____ datë _____ i përfshirjes/mospërfshirjes në fushën e zbatimit të ligjit
 Vendim nr. _____ datë _____ i legalizimit/ moslegalizimit; Shkaku i moslegalizimit _____

E-TË DHËNAT TË TJERA
 Dokumenti i paregjistruar i fitimit të pronësisë _____
 Neni 25 i ligjit 20/2020
 Akt ekspertiza nr. _____ datë _____ për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit për ndërtimet mbi 4 kate
 dhe për shtesën në ndërtim të regjistruar dhe për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit;
 Urdhër nr. _____ datë _____ "Për pezullimin e procedurave të legalizimit"
 VKM nr. _____ Datë _____ "Për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelat e objekteve të legalizuara "
 Vendim nr. _____ Datë _____ "Për kualifikimin e ndërtimit informal"
 Vlera e detyrimit financiar për kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore _____ Lekë
 E shlyer ☐ E pashlyer ☐
 VKM nr. _____ Datë _____ "Për kompesimin e pronarëve të pasurive të paluajtshme, që preken prej tyre"

VENDIM
Nr. 1182, datë 24.12.2020

PËR MIRATIMIN E RREGULLAVE TË LËSHIMIT TË AKTEVE TË KALIMIT NË PRONËSI, PA SHPËRBLIM, TË TOKËS BUJQËSORE DHE TË MODELIT TË AKTIT INDIVIDUAL TË KALIMIT NË PRONËSI TË TOKËS BUJQËSORE²³

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 6, të nenit 14, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Kalimi në pronësi, pa shpërblim, për tokën bujqësore në përdorim do të kryhet nga ASHK-ja për:

a) kërkesat e patrajuara dhe të refuzuara, për shkak moslegjitimiti, që janë paraqitur pranë organeve kompetente, në zbatim të ligjit nr. 9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, të shfuqizuar, dhe të ligjit nr. 171/2014, “Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, të shfuqizuar. Përjashtim këtu bën rasti kur refuzimi i kërkesës, për shkak moslegjitimiti është konfirmuar nga një vendim gjykatë i formës së prerë;

b) kërkesat që janë paraqitur pranë njërive të vetëqeverisjes vendore, brenda afatit 6-mujor nga hyrja në fuqi e ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

c) kërkesat që mbështeten në një vendim gjykatë të formës së prerë, që detyronte institucionet ligjzbatuese të kohës të pajisnin subjektin me tokë bujqësore;

ç) kërkesat që kanë për objekt kalimin në pronësi të parcelave, të cilat pavarësisht se nuk janë pasqyruar në aktin e marrjes së tokës në pronësi që disponohet nga subjekti, përdoren nga ky i fundit.

2. Në procesin e kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, ASHK-ja u referohet rregullave dhe afateve të përcaktuara në Kodin e Procedurave Administrative, përveç rasteve të parashikuara ndryshe në ligjin nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

3. Në përmbushje të qëllimeve të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, të gjitha institucionet kanë detyrimin të dorëzojnë arkivat dhe dokumentacionin përkatës për reformën agrare para vitit 1946, për dhënien në përdorim dhe pronësi të tokës bujqësore, përfshirë hartat dhe regjistrat e kadastrës së tokës bujqësore, për verifikimin e titujve të tokës bujqësore dhe çdo dokument që ka lidhje me to. Nëse ky detyrim nuk është përmbushur ende, dorëzimi i dokumentacionit pranë ASHK-së duhet të kryhet brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

II. KUSHTET DHE PROCEDURA PËR KALIMIN NË PRONËSI, PA SHPËRBLIM, TË TOKËS BUJQËSORE

4. Kushtet që duhet të plotësohen për kalimin në pronësi të tokës bujqësore në përdorim janë, si më poshtë vijon:

4.1 Kushtet që duhet të plotësohen nga subjekti për kalimin në pronësi të tokës bujqësore:

a) Do të përfitojë kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, sipas kushteve të pikës

²³ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 23*. Tiranë, 2021. f. 2687

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

1, të nenit 12, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, subjekti që:

i. ka qenë anëtar i ish-kooperativës bujqësore dhe banor i fshatit në përbërje të ish-kooperativës bujqësore në datën 1.8.1991;

ii. ka qenë banor i fshatit në përbërje të ish-kooperativës bujqësore në datën 1.8.1991, pavarësisht se nuk ka qenë anëtar i saj;

iii. ka qenë anëtar themelues i ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore dhe banonte në territorin e tyre në datën 1.10.1992;

iv. ka qenë punonjës i ish-ndërmarrjes bujqësore në datën 1.8.1991;

v. ka përfituar nga e drejta sipas neneve 5 e 6, të ligjit nr. 7514, datë 30.9.1991, “Për pafajësinë, amnistinë dhe rehabilitimin e ish-të dënuarve dhe të përndjekurve politikë”, të ndryshuar, dhe që ishin subjekt të ligjit nr. 7501, datë 19.7.1991, “Për tokën”;

vi. është zhvendosur nga qendra e tij e banimit për në territoret e ish-ndërmarrjes bujqësore me vendim të Këshillit të Ministrave, sipas të cilit janë edhe përfitues të tokës bujqësore në pronësi;

vii. është ose janë trashëgimtarë ligjorë të personit, toka e të cilit është marrë gjatë reformës agrare, për krijimin e ish-kooperativave bujqësore dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht vendbanimit të tyre, në kohën e paraqitjes së kërkesës, referuar të dhënave që rezultojnë nga dokumentacioni kadastral i strukturës së administrimit dhe menaxhimit të tokës (DAMT/ZAMT) dhe, konkretisht, dokumentet në të cilat evidentohen pronësia private apo shtetërore, para hyrjes në fuqi të ligjit nr. 108, datë 29.8.1945, “Për reformën agrare”, siç janë listëpronësitë, regjistrat apo çdo arkiv tjetër, nga ku rezultojnë të dhëna të tilla.

Për përmbushjen e kushteve sipas nënndarjeve “i” deri “vi”, drejtoria vendore e ASHK-së shqyrton listën e kryefamiljarëve dhe gjendjen familjare të datës 1.8.1991 apo listën që është disponuar gjatë ndarjes së tokës bujqësore, librin e ngastrave të fshatit, listën e familjeve anëtare të ish-kooperativës/ish-ndërmarrjes bujqësore, si dhe çdo dokument, i cili ka të dhëna mbi procesin e ndarjes së tokës bujqësore. Vendbanimi dhe gjendja familjare, sipas periudhave të përcaktuara në nënndarjet “i” deri “vi” të kësaj pike, vërtetohet nëpërmjet certifikatës së gjendjes familjare të subjektit kërkuar. Nëse nuk vërtetohet legjitimiteti i kërkuar sipas nënndarjeve “i” deri “vi”, atëherë ky i fundit mund të depozitohet pranë ASHK-së:

- vërtetimin nga sigurimet shoqërore që ai ka qenë punonjës i ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore; ose

- vendimin e gjykatës që provon se ka qenë punonjës i ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore; ose

- vendimin e gjykatës që provon të drejtën e tij dhe anëtarëve të familjes për të përfituar tokë bujqësore.

b) Subjekti, që ka paraqitur kërkesë për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore, nuk duhet të ketë përfituar tokë bujqësore në territorin e ndonjë ish-kooperative apo ish-ndërmarrjeve bujqësore tjetër. Për vlerësimin e këtij kushti, ASHK-ja shqyrton dokumentacionin e administruar nga struktura e kadastrës së rrethit, referuar vendbanimit në datën 1.8.1991 dhe vendbanimit aktual, në raport me vendndodhjen e pronave për të cilat subjekti kërkon të pajiset me aktin e marrjes së tokës në pronësi.

Dokumentacioni dhe të dhënat që shqyrtohen nga ASHK-ja për këtë qëllim janë:

i. vendimet e komisioneve të tokës të rretheve që kanë përcaktuar fshatrat e ish-kooperativave bujqësore;

ii. librat e ngastrave bujqësore të fshatrave;

iii. librat e ngastrave të fshatrave për vendbanimin, më 1.8.1991, si dhe për vendbanimin aktual;

iv. lista e përfituesve të tokës bujqësore në vendbanimin e datës 1.8.1991 dhe në vendbanimin aktual;

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

v. lista me emrat e kryefamiljarëve, që është disponuar gjatë ndarjes së tokës bujqësore në fshat;

vi. të dhënat e regjistrit kadastral, për të evidentuar nëse ka ose jo regjistrime të tjera në favor të përfituesit, mbi bazën e një akti të marrjes së tokës në pronësi.

Nëse nuk provohet plotësimi i këtij kushti, subjektit i lind e drejta të depozitojë një deklaratë noteriale, nëpërmjet së cilës të deklarojë që nuk ka përfitur tokë në territorin e asnjë ish-kooperative apo ish-ndërmarrjeje bujqësore tjetër, përveç ngastrave, për të cilat ai kërkon të pajiset me aktin e marrjes së tokës në pronësi. Deklarimi i rremë, sipas kësaj pike, përbën shkak për kufizim pa afat të pasurisë dhe, sipas rastit, nëse prona është shtetërore, vënien në dijeni të Avokaturës së Shtetit, sipas pikës 3, të, nenit 8, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

c) Subjekti, që ka paraqitur kërkesë për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore, është përdorues faktik i tokës bujqësore. Për shqyrtimin e këtij kushti, ASHK-ja së bashku me njësinë e vetëqeverisjes vendore verifikojnë, nëse:

i. subjekti ka paguar taksat vendore pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore; ose

ii. nga dokumentacioni kadastral që administrohet nga ASHK-ja, në kuadër të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, rezultojnë të dhëna që provojnë se subjekti është përdorues faktik, para datës së hyrjes në fuqi të këtij vendimi; ose

iii. nga evidentimi faktik në terren rezulton se subjekti është përdorues faktik i tokës bujqësore.

4.2 Kushtet që duhet të plotësojë toka bujqësore, për të cilën kërkohet kalimi i pronësisë janë, si më poshtë vijon:

a) T’i përkasë një prej llojeve të tokës bujqësore (arë, pemëtoje, vresht dhe ullishte), në momentin e miratimit të vendimit të kalimit në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore. Për verifikimin e llojit të pasurisë, ASHK-ja i referohet dokumentacionit të administruar nga Drejtoria e Administrimit të Tokës, si: librat e tokës, librat e ngastrave të fshatit, regjistrat apo dokumentacioni ku janë pasqyruar të dhëna dhe tregues për tokën bujqësore apo për kategorinë e resursit të tokës, gjatë periudhës 29 gusht 1945 deri në 19 shtator 1991, hartat kadastrale të afërta me momentin e miratimit të vendimit të kalimit në pronësi, si edhe aktet e organeve publike, nëpërmjet të cilave janë realizuar ndryshime apo kalime të tokës bujqësore në resurse të tjera dhe anasjelltas.

Kur mungon dokumentacioni nga Drejtoria e Administrimit të Tokës, ASHK-ja i referohet dokumentacionit të ndarjes së tokës, të depozituar nga njësia e vetëqeverisjes vendore, ku ndodhet sipërfaqja për të cilën kërkohet pajisja me aktin e kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore.

Nëse rezulton se lloji i tokës, për të cilën kërkohet pajisja me aktin e kalimit në pronësi, ka qenë i ndryshëm nga zërat e tokës bujqësore, refuzohet kërkesa.

b) Toka bujqësore, për të cilën kërkohet kalimi i pronësisë, të mos jetë në pronësi të të tretëve. Për verifikimin e këtij kushti, ASHK-ja shqyrton:

i. dokumentacionin kadastral të regjistruar, për të verifikuar nëse ka titull të regjistruar në favor të subjektit kërkuar;

ii. dokumentacionin e ndarjes së tokës bujqësore të administruar nga struktura e administrimit dhe mbrojtjes së tokës pranë Këshillit të Qarkut dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore (DAMT/ZAMT);

iii. vendimmarrjet për kthim ose kompensim fizik prone, për pasurinë/ngastrën, për të cilën kërkohet pajisja me aktin e kalimit në pronësi të tokës bujqësore.

c) Toka bujqësore, për të cilën kërkohet kalimi i pronësisë, të mos jetë objekt i formave të kompensimit fizik, sipas ligjit nr. 133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, të ndryshuar. Për verifikimin e këtij kriteri ASHK-ja i kërkon Agjencisë së Trajtimin të Pronave informacion nëse pasuria/ngastra për të cilën kërkohet pajisja me aktin e kalimit në pronësi të tokës bujqësore, është objekt i formave të kompensimit fizik.

c) Toka bujqësore, për të cilën kërkohet kalimi i pronësisë, të mos jetë objekt i investimeve strategjike, sipas legjislacionit në fuqi për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë. Për verifikimin e këtij kushti, ASHK-ja i kërkon AIDA-s informacion nëse pasuria/ngastra, për të cilën kërkohet pajisja me aktin e kalimit në pronësi të tokës bujqësore, është objekt i investimeve strategjike në Republikën e Shqipërisë.

d) Toka bujqësore, për të cilën kërkohet kalimi i pronësisë, të mos jetë zënë nga ndërtime pa leje të të tretëve apo të vetë subjektit, gjë që verifikohet gjatë evidentimit në terren dhe nëpërmjet bazës të të dhënave të proceseve kalimtare të pronësisë.

5. Vendimi i kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore është sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij. Ai miratohet në favor të:

a) anëtarëve të familjes, sipas gjendjes familjare të datës 1.8.1991 dhe gjendjes familjare aktuale, për ish-kooperativat bujqësore;

b) anëtarëve të familjes, sipas gjendjes familjare të datës 1.8.1991 me ndryshimet deri në datën 1.10.1992 dhe gjendjes familjare aktuale për ish-ndërmarrjet bujqësore;

c) të gjithë trashëgimtarëve ligjorë të subjektit, që i është marrë toka gjatë reformës agrare, për krijimin e ish-kooperativave bujqësore dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht vendbanimit të tyre në kohën e lëshimit të AMTP-së, për rastet e përcaktuara në nënndarjen “vi”, të shkronjës “a”, të pikës 4.1, të këtij vendimi.

Nëse ndonjë nga trashëgimtarët ka përfitur AMTP tjetër në bazë të ndonjë cilësie të përcaktuar në nënndarjet “i”–“vi”, të shkronjës “a”, të pikës 4.1, të këtij vendimi, ai nuk përfiton sipas këtij vendimi. Në këtë rast, akti i kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore për subjektin e shpronësuar (nënndarja “vi”, e shkronjës “a”, të pikës 4.1, të këtij vendimi), lëshohet në emër të të gjithë trashëgimtarëve ligjorë të subjektit, me përjashtim të personit që ka përfitur tashmë një AMTP në bazë të ndonjë cilësie të përcaktuar në nënndarjet “i”–“vi”, të shkronjës “a”, të pikës 4.1, të këtij vendimi.

6. ASHK-ja harton listën e përdoruesve faktikë të tokës bujqësore, mbi bazën e kërkesave të dorëzuara dhe të pranura nga organet kompetente – njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe sipërfaqet e saktësuara, sipas kreut III, të këtij vendimi.

7. Lista e hartuar nga ASHK-ja përmban të dhëna, mbi:

a) gjenealogjet dhe numrin e identifikimit të përfituesit;

b) numrin, sipërfaqen dhe llojin e pasurisë që kalohet në pronësi pa shpërblim;

c) pasuritë kufitare të pasurisë që kalohet në pronësi pa shpërblim.

8. Lista e përdoruesve dhe paraqitja grafike e parcelave që kërkohet të kalohen në pronësi afishohet për 30 (tridhjetë) ditë kalendarike në ambientet e fshatit, me qëllim që të verifikohen të dhënat nga përdoruesit/përfituesit dhe të paraqesin pretendimet e tyre. Gjatë këtij afati, pretendimet e paraqitura nga përfituesit pasqyrohen në dokumentacionin përfundimtar të kalimit në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore.

9. Dokumentacioni përfundimtar për miratimin e kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, është:

a) lista e përdoruesve faktikë;

b) planvendosjet e pronave që kërkohen të kalohen në pronësi, të nënshkruara nga përfaqësuesit e administratës së njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe ASHK-ja; dhe

c) relacioni përkatës.

Dokumentacioni përfundimtar, sipas kësaj pike, i paraqitet për miratim këshillit bashkiak të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

10. Këshilli bashkiak vendos sipas nenit 14, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Në rastet kur këshilli bashkiak, me vendim të arsyetuar, vendos rrëzimin e projektvendimit “Për miratimin e listës së përdoruesve faktikë të tokës bujqësore”, ASHK-ja korrigjon përmbajtjen e listës, sipas vërejtjeve të arsyetuara të këshillit bashkiak, të cilën ia riparaqet për miratim këshillit bashkiak.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

11. Pas miratimit të vendimit nga këshilli bashkiak, ASHK-ja vijon me miratimin e vendimeve individuale për kalimin e tokës bujqësore në pronësi, pa shpërblim, për përfituesit.

12. Regjistrimi i vendimit individual për kalimin e tokës bujqësore në pronësi, pa shpërblim, kryhet kryesisht nga drejtoria vendore e ASHK-së, vetëm pasi të jetë plotësuar një nga kushtet e mëposhtme:

a) të ketë kaluar afati 30-ditor (tridhjetëditor) 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, regjistrimi kryhet pasi drejtoria vendore të ketë miratuar vendimin e ri për dokumentin e pronësisë, në bazë të aktit të strukturës së posaçme.

13. Regjistrimi kryhet nga drejtoria vendore e ASHK-së, pa u kushtëzuar nga aplikimi për shërbim kadastral dhe nga parapagimi i tarifave kadastrale. Pas kryerjes së shërbimit të regjistrimit, drejtoria vendore njofton subjektin përfitues për të shlyer tarifën e regjistrimit dhe tarifat e tjera për t'u pajisur me aktet kadastrale, si: certifikatë regjistrimi pronësie, kopje karte, kopje të fragmentit të hartës kadastrale.

III. SAKTËSIMI I SIPËRFAQES PËR KALIM PRONËSIE

14. Procesi i saktësimit të sipërfaqes dhe pozicionit gjeografik të tokës për kalim pronësie kryhet në bashkëpunim me përfaqësuesit e administratës së njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe të ASHK-së. Për këtë qëllim, bëhet verifikimi në terren i ngastrave të pretenduara. Gjatë këtij procesi verifikohet pozicioni faktik i ngastrës që posedohet dhe sipërfaqes që posedohet në fakt. ASHK-ja harton planin e riveimit, i cili nënshkruhet nga përfaqësuesit e saj dhe përfaqësuesit e administratës së njësisë së vetëqeverisjes vendore.

14.1 Për zonat kadastrale pa regjistrim fillestar, procesi i lëshimit të akteve të kalimit të tokës bujqësore në pronësi kryhet pas përfundimit të konsultimit publik, sipas nenit 31, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën".

14.2 Për zonat kadastrale me regjistrim fillestar që kanë nevojë për përmirësim të regjistrimit fillestar, procesi i lëshimit të akteve të kalimit të tokës bujqësore në pronësi kryhet pas përfundimit të procesit të përmirësimit. Për zonat kadastrale me regjistrim fillestar dhe që nuk kanë nevojë për përmirësim, procesi i lëshimit të akteve të kalimit të tokës bujqësore në pronësi kryhet si rregull me blloqe kadastrale.

15. Sipërfaqja e tokës bujqësore, që kalohet në pronësi pa shpërblim, është sipas rastit:

a) Sa sipërfaqja e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim ose në dokumentacionin e ndarjes së tokës. Nëse sipërfaqja e lirë në terren është më e vogël se ajo e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim apo aktet e ndarjes së tokës bujqësore, subjektit i miratohet kalimi i pronësisë, pa shpërblim, vetëm për sasinë e sipërfaqes që rezulton e lirë. Nëse subjekti posedon sipërfaqe më të madhe se ajo e përcaktuar sipas aktit të marrjes së tokës në përdorim ose akteve të ndarjes së tokës, për sipërfaqen shtesë zbatohen për analogji përcaktimet e pikës 4, të nenit 10, të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", dhe të aktit nënligjor në zbatim të pikës 9, të po këtij neni.

b) Sa normativa që llogaritet nga raporti i sipërfaqes aktuale që rezulton e lirë në territorin e fshatit, në raport me numrin e frymëve në fshat, në momentin e miratimit të vendimit për kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore.

Sipërfaqe e lirë konsiderohet ajo, e cila gjatë regjistrimit fillestar ose pas përmirësimit/përditësimit rezulton se plotëson kushtet e pikës 4.2, të këtij vendimi.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

c) Sa sipërfaqja e përcaktuar ndërmjet marrëveshjes noteriale të përfituesve të tokës bujqësore. Marrëveshja noteriale ndërmjet përfituesve të tokës bujqësore, kufitarë, duhet të depozitohet pranë ASHK-së, para fillimit të afatit të parashikuar në pikën 8, të këtij vendimi.

IV. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

16. Janë objekt trajtimi, sipas këtij vendimi, edhe ato raste kur subjekti kërkues nuk e përdor tokën, për arsye se organet që në bazë të vendimit të gjykatës së formës së prerë, detyroheshin të pajisnin qytetarin me tokë, por nuk e kanë zbatuar atë.

17. Vendimet e Këshillit të Ministrave nr. 253, datë 6.3.2013, “Për përcaktimin e procedurave të plotësimit të akteve të marrjes së tokës bujqësore në pronësi për familjet bujqësore në fshatrat e ish-kooperativave bujqësore”, të ndryshuar, dhe nr. 337, datë 22.4.2015, “Për përcaktimin e procedurave të kryerjes së procesit të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, të ndryshuar, shfuqizohen.

18. 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 DREJTORIA _____

VENDIM

Nr. _____, datë _____

PËR KALIMIN/REFUZIMIN E KALIMIT NË PRONËSI PA SHPËRBLIM TË TOKËS BUJQËSORE

Në zbatim të nenit 14, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. _____, datë _____, “Për miratimin e rregullave të lëshimit të akteve të kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore dhe të modelit të aktit individual të kalimit në pronësi të tokës bujqësore”, u mor në shqyrtim kërkesa e _____ për kalimin në pronësi të tokës bujqësore me vendndodhje: Bashkia: _____.

Parashtimi i fakteve: (Këtu do të listohen)

a) Shpjegimet e situatës faktike parcelës, si: adresa, numri i pasurisë, zona kadastrale, sipërfaqja e parcelës, sipas verifikimeve në terren; mënyrën e përcaktimit të sipërfaqes që kalohet në pronësi referuar normativës së përcaktuar etj.

b) Situata ligjore në raport me kriteret për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore, legjitimiteti i kërkuesit, kushtet e ngastrës/ngastrave që do të kalohet etj.

c) Dokumentacioni i administruar nga institucionet apo subjekti (me referencat) dhe veprimet administrative e dokumentacionit të hartuar nga ASHK-ja, në kuadër të procedurave të

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

legalizimit, shpjegime mbi vlerësimin e provave.

Vlerësimi dhe arsyetimi ligjor: (Shpjegimet mbi shkaqet ligjore të kalimit ose refuzimit të kalimit të tokës në pronësi).

Në përfundim, drejtorja vendore e ASHK-së _____, pasi verifikoi gjendjen faktike të ngastrës/ngastrave, analizoi dokumentacionin dhe faktet, si dhe verifikoi plotësimin/mosplotësimin e kriterëve ligjorë nga ngastra/ngastrat, bazuar në nenin 12, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe pikës __, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.____, datë _____, “Për miratimin e rregullave të lëshimit të akteve të kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore dhe të modelit të aktit individual të kalimit në pronësi të tokës bujqësore”,

24

VENDOSI:

1. Kalimin/refuzimin e kalimit në pronësi të ngastrës me vendndodhje _____, nr. pasurie _____, dhe sipërfaqe _____, në favor të _____.

2. Kundër këtij vendimi mund të ushtrohet ankimi, sipas nenit 66, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe Kodit të Procedurave Administrative.

3. (Kjo dispozitë bëhet pjesë e vendimit në rastin e kalimit të pronësisë) - Ky vendim regjistrohet pas kalimit të afatit 30-ditor nga data e njoftimit të tij, në rastin e mosankimit administrativ ose pas përfundimit të procedurës së shqyrtimit të ankimit nga struktura përgjegjëse për ankimet pranë Drejtorisë së Përgjithshme; ose

4. Vendimi u njoftohet subjekteve të interesuara brenda 10 ditëve nga data e miratimit.

DREJTOR

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 PËRFITOHEJ, SI DHE MIRATIMIN E MODELIT TË AKTIT TË KALIMIT TË PRONËSISË, NË ZONAT E STIMULUARA²⁵

(korrigjuar me korrigjim vendimi nr. 5975, datë 21.4.2021, botuar në Fletoren Zyrtare nr. 63/2021)

(i korrigjuar)

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

Vendimi për kalimin e tokës bujqësore në pronësi pa shpërblim përgatitet në 4 kopje origjinale, të cilat u përcillen përfituesve, njësisë së vetëqeverisjes vendore, drejtorisë së administrimit dhe menaxhimit të tokës pranë Këshillit të Qarkut dhe 1 (një) kopje mbetet pranë drejtorisë vendore të ASHK-së. Vendimi shoqërohet me planvendosje të ngastrës/vetëpërfutur. Kundër këtij vendimi mund të ushtrohet ankimi, sipas nenit 66, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe Kodit të Procedurave Administrative.

²⁵ Qendra e Botimeve Zyrtare. Fletore Zyrtare nr. 57. Tiranë, 2021. f. 5598

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

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

- a) “Truall funksional”, i njësishë ndërtimore, është sipërfaqja e tokës e përcaktuar në planin e rilevimit, që i përket njësishë 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 njësishë 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 njësishë 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 njësishë 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 njësishë ndërtimore, nëse e disponon.

5. Subjekti i interesuar, me paraqitjen e kërkesës për kalimin e pronësisë së truallit, duhet të shlyejë tarifën 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 njësishë, 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.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

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 njëjtë ligji.

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 përfituar 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 njërive të tjera, procedurat e kalimit të pronësisë sipas këtij vendimi vijnë 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 vijnë 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 njësisë.

14. Për njësitë ndërtimore që janë të regjistruara në regjistrin e pasurive të paluajtshme, pas regjistrimit (pasqyrimin në hartën kadastrale) të planit të rievimit nuk regjistrohet asnjë akt i mëtejshëm që ka për qëllim kalimin e pronësisë së njësisë 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 rievimit, regjistrojnë kufizimin në kartelat e pasurive të paluajtshme të njërive ndërtimore dhe njoftojnë subjektet e interesuara brenda 5 (pesë) ditëve nga regjistrimi i kufizimit.

15. Kur njësi 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 kriterëve 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

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

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 njësive ndërtimore, sipas pikës 15, të këtij vendimi, atëherë nëpërmjet të njëjtit akt vendoset edhe për legalizimin e njësive 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 vijoje 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 njësive ndërtimore, atëherë kjo e fundit regjistrohet pa marrëdhënie me truallin deri në miratimin 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

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

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 rilevimit 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

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

vendimit gjyqësor, titulli i pronësisë së pronarit joposuedes 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 subjektit përfitues, pezullohet deri në përfundim të gjykimit 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 gjykimit 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

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën



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:	HAPËSIRË 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, menyren 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 dhënie të 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) Leke~~

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



2294988716291

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 rilevimit; 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. (Kjo 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

VENDIM
Nr. 429, datë 15.7.2021

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË HOLLËSISHME TË HARTIMIT TË PLANIT TË RILEVIMIT PËR ZONAT E STIMULUARA²⁶

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3, të nenit 48, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Plan rilevimi është harta digjitale dhe manuale, e hartuar nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës (në vijim, ASHK), që përftohet nga verifikimi në terren, ku pasqyrohet gjendja faktike ndërtimore, kufijtë e zonës së stimuluar, si dhe të dhënat e hartës kadastrale.

2. Plani i rilevimit i zonës së stimuluar pasqyron kufijtë, përmasat dhe pozicionin gjeografik për:

- a) njësitet ndërtimore;
- b) truallin funksional të njësive ndërtimore;
- c) truallin e lirë brenda zonës së stimuluar.

3. Plani i rilevimit shoqërohet në çdo rast nga relacioni shpjegues i gjendjes juridike të pasurive brenda zonës së stimuluar, i cili përmban:

- a) të dhënat kadastrale të pasurive (të dhënat e regjistrimit kadastral) brenda zonës së stimuluar;
- b) të dhënat nga dokumentacioni për miratimin e zonës së stimuluar;
- c) të dhënat për kërkesat e paraqitura për kalimin e pronësisë;
- ç) të dhënat për vendimmarrje për njohje, kthim apo kompensim në kuadër të legjislativitetit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

4. Drejtoria vendore e ASHK-së, kompetente për zonat e stimuluar, harton planin e rilevimit dhe relacionin shpjegues, jo më vonë se 60 (gjashtëdhjetë) ditë nga data e përfundimit të verifikimit në terren të zonës së stimuluar.

5. Plani i rilevimit në format digjital e manual dhe relacioni shpjegues i përcillet drejtorisë vendore të ASHK-së, kompetente për territorin ku ndodhet zona e stimuluar, e cila përgatit kartelat e pasurive të paluajtshme.

6. Në zonat kadastrale, ku ka përfunduar regjistrimi fillestar, kur konstatohet se ka mospërputhje ndërmjet hartës kadastrale dhe planit të rilevimit, drejtoria vendore e ASHK-së, kompetente për territorin ku ndodhet zona e stimuluar, kryen procedurat e përmirësimit të regjistrimit sipas planit të rilevimit, në përputhje me kreun VI, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

7. Plani i rilevimit dhe lista e përfituesve me të dhënat nga kartela e pasurisë së paluajtshme, hartuar sipas pikës 5, të këtij vendimi, i nënshtrohen procesit të konsultimit publik, në përputhje me nenin 31, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”. Procedurat e konsultimit publik ndiqen nga drejtoria vendore e ASHK-së, kompetente për zonat e stimuluar.

8. Nga data e përcjelljes së planit të rilevimit nga drejtoria vendore kompetente për zonat e stimuluar, sipas pikës 5, të këtij vendimi, dhe deri në përfundimin e procedurës së konsultimit publik, drejtoria vendore e ASHK-së, kompetente për territorin ku ndodhet zona e stimuluar, duhet të pezullojë veprimet me pasuritë brenda zonës së stimuluar.

9. Pas përfundimit të konsultimit publik dhe trajtimit të ankesave, harta, kartelat e pasurive të paluajtshme dhe dokumentacioni tekniko-ligjor legjitimohen nga drejtoria vendore e ASHK-së,

²⁶ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 113*. Tiranë, 2021. f. 10417

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

kompetente për territorin ku ndodhet zona e stimuluar. Me legjitimim kuptohet miratimi nga drejtoria vendore e ASHK-së, kompetente për territorin ku ndodhet zona e stimuluar, i planit të rëlvimit dhe listës së përfituesve me të dhënat nga kartela e pasurisë së paluajtshme, që i është nënshtruar konsultimit publik, dhe përfshirja e tij në bazën e të dhënave.

10. Kur për shkak të sipërfaqes apo pozicionimit të zonës së stimuluar drejtoria kompetente vendore e ASHK-së e ka të pamundur kryerjen e procesit të verifikimit në terren, në kuadër të hartimit të planit të rëlvimit, ky proces mund të kryhet nga subjekte private të licencuara në fushat përkatëse, në përputhje me legjislativin në fuqi për prokurimin publik.

11. Kur gjendja faktike, e pasqyruar në planin e rëlvimit të miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, por të paregjistruar në regjistrat kadastralë, ka pësuar ndryshime, drejtoria vendore e ASHK-së, kompetente për zonat e stimuluar, mund të rishikojë planin e rëlvimit. Plani i rishikuar do t'u nënshtrohet rregullave të hartimit të parashikuara në këtë vendim.

12. Nëse plani i rëlvimit i miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi është pasqyruar në regjistrat kadastralë dhe një pjesë e pasurive në të kanë pësuar ndryshime, drejtoria vendore e ASHK-së, kompetente për zonat e stimuluar, nis procesin e përmirësimit për bllokun kadastral, i cili është prekur nga ndryshimet, proces që përfundohet nga drejtoria vendore e ASHK-së, kompetente për territorin ku ndodhet zona e stimuluar, në përputhje me kreun VI, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën".

13. Paraqitja grafike e planit të rëlvimit për zonat e stimuluar miratohet me urdhër të drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së.

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

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR

Erion Braçe

VENDIM

Nr. 441, datë 22.7.2021

PËR PROCEDURAT E PËRZGJEDHJES, MËNYRAT E KONTRAKTIMIT, FORMAT DHE KUSHTET E PËRGJITHSHME TË KONTRATËS PËR NDËRTIMIN E BANESAVE NË ZONAT E ZHVILLUARA ME QËLLIM STREHIMIN²⁷

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3, të nenit 52, të ligjit nr. 22/2018, "Për strehimin social", me propozimin e ministrit të Financave dhe Ekonomisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. Objekti dhe rregullat e përgjithshme

1. Objekti i këtij vendimi është të rregullojë procedurat e përzgjedhjes dhe të kontraktimit të subjekteve private që do të hyjnë në marrëveshje me njësitë e vetëqeverisjes vendore për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin, sipas formave të përcaktuara në shkronjat "a" dhe "c", të pikës 2, të nenit 52, të ligjit nr. 22/2018.

2. Njësitë e vetëqeverisjes vendore analizojnë paraprakisht dhe bëjnë planifikimin e zonave që do të zhvillohen për strehim në territorin e tyre, mbështetur në planin e detajuar vendor të zhvillimit urban të miratuar ose, në mungesë të tij, në planin e përgjithshëm vendor, në nevojat për ndërtim banesash në përgjithësi dhe ato sociale në veçanti, si edhe në fondet e përcaktuara për të përballuar zhvillimin e zonës me të ardhurat e veta.

²⁷ Qendra e Botimeve Zyrtare. Fletore Zyrtare nr. 117. Tiranë, 2021. f. 10555

3. Me miratimin e planit të detajuar vendor ose, në mungesë të tij, planin e përgjithshëm vendor, struktura përgjegjëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore identifikon pronësinë e tokës në zonën që do të zhvillohet me qëllim strehimi.

4. Njësitë e vetëqeverisjes vendore ngrenë një grup pune që do të kryejë studimin paraprak për hartimin e termave të referencës të projekteve për zhvillimin e zonës/ave me qëllim strehimin. Në përbërje të këtij grupi pune janë ekspertë nga struktura e njësisë së vetëqeverisjes vendore që janë përgjegjëse për strehimin, buxhetin, urbanistikën, pronat. Studimi paraprak i përgatitur nga grupi i punës bazohet në:

a) planin e përgjithshëm dhe atë të detajuar vendor të zhvillimit urban;
b) nevojat dhe kërkesat për banesa në treg dhe nevojat për banesa sociale;
c) koston totale dhe atë për metër katror të ndërtimit për realizimin e projektit sipas parametrave urbanë të zonës;

ç) vlerësimin, me ekspertë të licencuar për vlerësimin e pasurisë së paluajtshme, të vlerës së truallit dhe të truallit me infrastrukturë dhe vlerën dysheme të këmbimit të truallit me sipërfaqe ndërtimi.

5. Mbështetur në analizën e kryer nga grupi i punës i ngritur për studimin e zonës që do të zhvillohet për strehim, sipas pikës 2, të këtij kreu, me qëllim shtimin e fondit publik të banesave sociale, njësia e vetëqeverisjes vendore vlerëson nëse ka mundësi financiare për ta realizuar me të ardhurat e veta zhvillimin e zonës, ose ka nevojë për bashkëpunim dhe bashkëfinancim nga subjekte private ose nga buxheti i shtetit.

II. Procedura e përzgjedhjes së subjektit privat në rastin e shkëmbimit të truallit në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore me sipërfaqe ndërtimi

1. Procedura në rastin e financimit të banesave nga subjekti privat në truallin në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore, me qëllim shkëmbimin e vlerës së truallit me sipërfaqe ndërtimi, sipas shkronjës “a”, të pikës 2, të nenit 52, të ligjit nr. 22/2018, kryhet vetëm me konkurrim, për:

a) ndërtimin e objektit sipas projektit të parapërgatitur nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose;
b) projektin e ndërtimit/zhvillimit të përgatitur nga subjekti privat së bashku me ndërtimin e objektit.

2. Procedura konkurruese synon që trualli në pronësinë e njësisë së vetëqeverisjes vendore të shkëmbehet me sipërfaqe ndërtimore sipas vlerës më të lartë të shkëmbimit, kur ndërtimi realizohet me financim të subjekteve private.

3. Thirrja për konkurrim botohet në Buletinin e Njoftimeve Publike, në website-in e njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe përmban, si më poshtë vijon:

a) qëllimin e thirrjes, ku jepet përshkrimi i ndërtimit dhe projektit që synohet të realizohet,
b) objektin e kontratës dhe kohëzgjatjen e saj;
c) kërkesat për kualifikim në lidhje me kapacitetet administrativo-ligjore, teknike dhe ekonomike-financiare;

ç) specifikimet lidhur me projektin në rastin kur është parapërgatitur nga njësia e vetëqeverisjes vendore ose kur kërkohet të përgatitet nga subjekti privat;

d) vendndodhjen e zonës ku do të realizohet investimi dhe kushtet zhvillimore, sipas kuptimit të legjislativit mbi planifikimin dhe zhvillimin e territorit;

dh) përqindjen e llogaritur të sipërfaqes së ndërtimit që i takon njësisë së vetëqeverisjes vendore në këmbim të truallit në pronësi të saj, llogaritur sipas shkronjës “ç”, të pikës 4, të kreut I, të këtij vendimi, e cila përdoret si nivel ‘dysheme’ në vlerësimin e ofertave;

e) formularin e ofertës, i cili plotësohet nga kandidatët/ofertuesit dhe përmban konfirmimin e kandidatit/ofertuesit se ai/ajo e ka pranuar përmbajtjen e dokumenteve të procedurës konkurruese dhe deklarin se çdo e dhënë e rreme përbën shkak ligjor për skualifikim të kandidatit/ofertuesit;

ë) vendin, datën dhe orën për dorëzimin e ofertave dhe hapjen e tyre;

f) metodologjinë e vlerësimit për përzgjedhjen e ofertës më të mirë, si dhe kriteret e shpalljes së fituesit;

g) informacionin për sa i përket procedurës së rishikimit dhe dorëzimit të ankesave.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

4. Pas përfundimit të afatit të dorëzimit të ofertave, kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore nxjerr urdhrin për fillimin e procedurave për përzgjedhjen e zhvilluesit, ku përcaktohen:

a) njësia përgjegjëse për organizimin e procedurave konkurruese dhe përgatitjen e dokumentacionit, që përbëhet nga jo më pak se 3 (tre) persona me të paktën 1 (një) jurist në përbërjen e saj; dhe

b) Komisioni i Vlerësimit të Ofertave (Komisioni), i cili përbëhet nga kryetari dhe katër anëtarë: një inxhinier/arkitekt, një ekonomist, një jurist, dhe një specialist nga struktura përgjegjëse për strehimin. Anëtarë të Komisionit caktohen persona të cilët nuk ndodhen në kushtet e konfliktit të interesit. Kryetar i Komisionit është nënkryetari i bashkisë.

5. Kriteret për kualifikim janë të grupuara, si më poshtë vijon:

A. Kriteret administrativo-ligjore:

a) Çdo kandidat/ofertues për të marrë pjesë në procedurat e vlerësimit do të kualifikohet pasi të dorëzojë ekstraktin e Regjistrit Tregtar për të Dhënat e Subjektit, si dhe ekstraktin mbi historikun e subjektit, të lëshuara nga Qendra Kombëtare e Biznesit, dhe vërtetimin e lëshuar nga administrata tatimore, me qëllim që të bëhet verifikimi për përmbushjen e kriterëve të mëposhtme:

i. të mos jetë në proces falimentimi dhe likuidimi të shoqërisë tregtare;

ii. të mos jetë dënuar me vendim gjykatë të formës së prerë për vepra që lidhen me veprimtarinë profesionale;

iii. të mos jetë debitor për pagimin e detyrimeve tatimore, në përputhje me legjislacionin shqiptar ose me dispozitat e zbatueshme në shtetin e origjinës;

B. Kriteret teknike që lidhen me eksperiencën në ndërtim për banesa dhe objekte të ngjashme të realizuara dhe të përfunduara me sukses; licencat profesionale që lidhen me ekzekutimin e punimeve sipas objektit të kontratës; kualifikimet arsimore dhe profesionale të stafit përgjegjës për drejtimin e punimeve.

C. Kriteret financiare që lidhen me qëndrueshmërinë financiare të subjektit konkurrues, e cila vërtetohet me kopje të certifikuara të bilanceve të 3 (tre) viteve të fundit, të paraqitura në autoritetet përkatëse edhe raportet e auditit financiar, të certifikuara nga një subjekt i licencuar auditimi dhe kopje të deklaratave të xhiros vjetore për 3 (tre) vitet e fundit.

6. Kriteret për vlerësim janë:

a) kur NJVV-ja kërkon në thirrjen për konkurrim që projekti të paraqitet së bashku me ofertën për këmbimin e truallit me ndërtim vlerësimi bëhet, si më poshtë:

i. deri në 30 (tridhjetë) pikë për zgjidhjen teknike, ku vlerësohen zgjidhjet e qëndrueshme dhe eficientë për ndërtimin dhe shfrytëzimin e objektit; shkalla e performancës energjetike të godinës; përdorimi i materialeve dhe teknologjive qarkulluese/ricikluese;

ii. jo më pak se 70 (shtatëdhjetë) pikë për përqindjen më të lartë të shkëmbimit të vlerës së truallit në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore me sipërfaqe ndërtimi.

b) kur projekti është hartuar nga njësia e vetëqeverisjes vendore vlerësimi bëhet për përqindjen më të lartë të shkëmbimit të sipërfaqes së ndërtimit që do të sigurohet në këtë formë bashkëpunimi.

7. Njësia përgjegjëse për hartimin e dokumenteve të konkurrimin që do të përdoren gjatë procedurave të përzgjedhjes së zhvilluesit, parashikuar në shkronjën "a", të pikës 4, të kreut II, përgatit dokumentacionin e nevojshëm për konkurrim, si më poshtë vijon:

a) formulari i sigurimit të ofertës në formën e një depozite apo garancie, të lëshuar nga një bankë ose një shoqëri sigurimi e licencuar nga shteti për të ushtruar këtë aktivitet, i cili parashikon masën prej 3 (tre) për qind të vlerës së truallit, të përcaktuar nga Këshilli i Ministrave. Sigurimi i ofertës duhet të jetë pa kushte dhe i vlefshëm për 150 (njëqind e pesëdhjetë) ditë nga afati përfundimtar për dorëzimin e ofertave;

b) formulari i njoftimit të fituesit. Pas përzgjedhjes kandidati/ofertuesi fitues njoftohet me shkrim duke u informuar për emrin dhe adresën e saktë të kandidatit/ofertuesit të shpallur fitues, përshkrimin e projektit apo shërbimit të zhvilluesit, kohëzgjatjen e kontratës dhe vlerën e kontratës, termat e kontratës, emrat dhe vlerën e kandidatëve/ofertuesve të tjerë, emrat e

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

kandidatëve/ofertuesve të skualifikuar dhe arsyet e skualifikimit, si dhe kërkesën për fillimin e negociimit të kontratës, me kusht që të jetë bërë sigurimi i kontratës në masën prej 10 (dhjetë) për qind të vlerës së kontratës;

c) formulari i skualifikimit të ofertuesve përmban shkaqet kur një kandidat/ofertues nuk do të kualifikohet në procedurën konkurruese sepse oferta është e pavlefshme;

ç) formulari i publikimit të termave kryesorë të kontratës me zhvilluesin përmban kushtet e përgjithshme dhe të veçanta të kontratës, objektin e kontratës dhe të drejtat e detyrimit që lidhen me ekzekutimin, mbikëqyrjen dhe administrimin e kontratës, të përcaktuara në kreun IV, të këtij vendimi.

8. Ofertat duhet të dorëzohen dorazi në adresën e përcaktuar në dokumentet e procedurës konkurruese dhe brenda afatit. Çdo ofertë e dorëzuar pas afatit të përcaktuar do t'i kthehet e papatur ofertuesit.

9. Ofertat do të dorëzohen në dy zarfe të vulosura me vulën e kandidatit/ofertuesit pjesëmarrës në konkurrim, ku në njërin duhet të jetë shënuar "Original" dhe te tjetri "Kopje". Mosparaqitja sipas përcaktimit bën që oferta të skualifikohet dhe dokumentacioni nuk do t'i kthehet kandidatit/ofertuesit.

10. Afati për paraqitjen e ofertave është jo më pak se 30 (tridhjetë) ditë kalendarike nga data në të cilën është botuar formulari për njoftimin e kontratës.

11. Hapja e ofertave është publike dhe bëhet nga Komisioni i Vlerësimit të Ofertave, duke lexuar në prani të kandidatëve/ofertuesve emrin dhe adresën e secilit prej tyre. Pasi hap zarfin, lexon me zë të lartë dokumentet e kualifikimit administrativo-ligjor, teknik dhe financiar. Më pas, hap ofertat teknike dhe ofertat financiare. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave u komunikon përfaqësuesve ditën, vendin dhe orën për klasifikimin përfundimtar të kandidatëve/ofertuesve.

12. Bazuar në ofertat e pranuar, Komisioni i Vlerësimit të Ofertave, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga fillimi i procedurës së konkurrimit harton renditjen përfundimtare. Nëse më shumë se një ofertë ka të njëjtën numër pikësh, atëherë fituesi do të përcaktohet me short, në prani të kandidatëve/ofertuesve. Komisioni i Vlerësimit të Ofertave, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga përfundimi i vlerësimit, përgatit raportin përmbledhës dhe ia propozon fituesin titullar të institucionit përgjegjës.

13. Konkurruesit e skualifikuar nga konkurrimi ose jofitues kanë të drejtën e ankimit kundër vendimeve të Komisionit të Vlerësimit të Ofertave, brenda 7 (shtatë) ditëve nga dita e nesërme e punës nga data kur ankimesi është vënë në dijeni ose duhet të ishte vënë në dijeni për vendimin, pa cenuar të drejtën e ankimit të tyre në Gjykatën Administrative. Ankimi paraqitet te kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore, i cili ngre një komision për shqyrtimin e ankesave. Komisioni i shqyrtimit të ankesave merr vendim dhe kthen përgjigje brenda 7 (shtatë) ditëve nga marrja e saj.

14. Njësia e vetëqeverisjes vendore fton kandidatin/ofertuesin e shpallur fitues të fillojë procedurat e negociimit të kontratës menjëherë pas publikimit të njoftimit të fituesit, të cilat përfundojnë jo më vonë se 30 (tridhjetë) ditë nga përfundimi i afatit të publikimit.

III. Procedura në rastin e bashkëfinancimit për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimi

1. Bashkëpunimi ndërmjet njësive të vetëqeverisjes vendore dhe subjekteve private për bashkëfinancimin e ndërtimit mbi truall privat, mbështetur në shkronjën "c", të pikës 2, të nenit 52, të ligjit nr. 22/2018, realizohet me njëren prej formave:

a) me kërkesën e subjektit privat për leje ndërtimi/zhvillimi mbi truallin në pronësi private;

b) me thirrjen publike të njësive të vetëqeverisjes vendore për shprehjen e interesit të subjekteve private për ndërtim.

A. Procedura me kërkesë të subjektit privat për leje ndërtimi/zhvillimi mbi truallin në pronësi private.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

2. Procedura me kërkesë zhvillohet në rastet e bashkëfinancimit të investimit për zhvillimin e zonës me qëllim strehimi në troje që janë në pronësi private, mbështetur në kërkesën e subjektit privat për leje zhvillimi dhe ndërtimi, të parashikuara nga legjislacioni për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe rregullorja përkatëse.

3. Struktura përkatëse në njësinë e vetëqeverisjes vendore, përgjegjëse për shqyrtimin e kërkesave për leje zhvillimi/ndërtimi, njofton menjëherë strukturën përgjegjëse për strehimin dhe atë përgjegjëse për buxhetin vendor, duke i vënë në dispozicion dokumentacionin tekniko-ekonomik të objektit në mënyrë që të vlerësohen mundësitë e bashkëfinancimit.

4. Kur strukturat përgjegjëse sipas pikës 3, të këtij kreu, vlerësojnë se bashkëfinancimi nga të ardhurat e bashkisë është i mundur, brenda 3 (tri) ditëve pune i paraqesin raportin kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore për vendimmarrje.

5. Kryetari i njësisë ngre menjëherë një komision negociimi, në përbërje të të cilit janë jo më pak se 3 (tre) specialistë me profil ekonomist, jurist dhe arkitekt ose inxhinier. Komisioni i propozon zhvilluesit mundësinë e bashkëfinancimit. Nëse zhvilluesi bie dakord për bashkëfinancimin, llogaritja e sipërfaqes së ndërtimit që i takon secilit prej bashkëfinancuesve ndahet sipas përqindjes së financimit pasi janë zbritur sipërfaqet që i takojnë pronarit të tokës dhe 3% kontribut për bashkinë.

B. Procedura e përzgjedhjes me thirrje për shprehje interesi nga subjekte private për bashkëfinancim

6. Procedura e përzgjedhjes me ftesë publike për shprehje interesi nga subjektet private për bashkëfinancim zbatohet kur njësia e vetëqeverisjes vendore ka në dispozicion fonde investimi për banesa sociale, por nuk disponon truell në pronësi të saj për ndërtim dhe synon integrimin e familjeve në nevojë nëpërmjet përzierjes sociale.

7. Shpallja e ftesës publike për shprehje interesi nga subjekte private për bashkëfinancim bëhet nëpërmjet shpalljes në një kënd të posaçëm për njoftimet në selinë e organit dhe në degët ose në zyrat e tij vendore, si dhe në çdo vend ku mendohet se do të merret dijeni nga palët e interesuara. Shpallja qëndron e publikuar për shtatë ditë rresht në median e shkruar dhe vizive me shikueshmërinë ose tirazhin më të lartë të botimit brenda vendit dhe në faqen e internetit të njësisë së vetëqeverisjes vendore, në Buletinin e Njoftimeve Zyrtare vendore dhe Buletinin e Njoftimeve Publike.

8. Thirrja përmban shumën e fondeve që njësia e vetëqeverisjes vendore ka në dispozicion për investimin në banesa sociale dhe sipërfaqen minimale që pret përkundrejt kësaj shume. Sipërfaqja minimale përcaktohet si raport i shumës së fondeve që do të vërë në dispozicion bashkia dhe vlerës mesatare të shitblerjes së banesave në njësinë vendore përkatëse.

9. Në rastin kur thirrjes publike i përgjigjen më shumë se një zhvillues/investitor, njësia e vetëqeverisjes vendore vendos për të bashkëfinancuar subjektin që ofron kombinimin më të mirë të parametrave, si më poshtë vijon:

- a) Sipërfaqen më të madhe të ndërtimit;
- b) Vendndodhjen më të përshtatshme.

IV. Kushtet e përgjithshme të kontratës për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin

1. Kontrata e shkëmbimit, sipas shkronjës “a”, të nenit 52, të ligjit nr. 22/2018, dhe kreut II, të këtij vendimi, dhe ajo e bashkëfinancimit për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin, sipas shkronjës “c”, të pikës 2, të nenit 52, të ligjit nr. 22/2018, dhe kreut III, të këtij vendimi, lidhet ndërmjet kryetarit të njësisë së vetëqeverisjes vendore ose personit të autorizuar prej tij dhe përfaqësuesit ligjor të subjektit privat zhvillues/investitor dhe përmban:

- a) objektin e punimeve që do të kryhen për ndërtimin dhe zhvillimin e truallit për strehim;
- b) afatin e kryerjes së punimeve;
- c) të drejtat dhe detyrimet e palëve;
- ç) përcaktimin e pronësisë mbi truallin në momentin e lidhjes së kontratës dhe raportet e pronësisë mbi ndërtesën dhe truallin pas ndërtimit dhe zhvillimit;

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

d) të dhënat që identifikojnë vendndodhjen e njësisë në objekt (si hyrja, kati, orientimi) që do të përfitohen nga njësia e vetëqeverisjes vendore;

dh) rastet e mosmarrëveshjeve dhe drejtimi tek organet kompetente mbi mospërmbushjen e detyrimeve;

e) të drejtat e palëve për të monitoruar punët që duhet të kryhen dhe shërbimet që duhet të jepen nga zhvilluesi;

ë) çdo kufizim ose kusht të zbatueshëm për transferimin e të drejtave dhe të detyrimeve të ndërtuesit, sipas kontratës;

f) përcaktimin e risqeve që lidhen me ndërtimin, të cilat rëndojnë mbi zhvilluesin privat nga zbatimi i kontratës mbështetur në parashikimet e Kodit Civil për kontratën e sipërmarrjes. Përcaktimi i rrezikut mbështetet në parimin që rreziku rëndon mbi palën që është në pozitë më të mirë për të përballuar riskun dhe/ose për të minimizuar pasojat e tij, duke u kujdesur për balancimin e fitimeve dhe humbjeve në mënyrë të drejtë mes palëve kontraktore;

g) mosmarrëveshjet që do të ndeshen si pasojë e moszbatimit të kontratës/ave ndërmjet institucionit publik dhe subjektit privat do të zgjidhen sipas dispozitave ligjore në fuqi.

2. Është pjesë përbërëse e kontratës edhe planvendosja e objektit, e hartuar nga eksperti topograf i licencuar dhe i konfirmuar nga njësia e vetëqeverisjes vendore nën juridiksionin e së cilës është territori që do të shpallet zona, ku të jenë përcaktuar qartë sipërfaqja e truallit gjithsej, sipërfaqja nën ndërtesë, si dhe planimetria e detajuar e objekteve në qoftë se ka. Kostot për hartimin e planit të detajuar përballohen nga njësia e vetëqeverisjes vendore.

3. Kontrata e bashkëfinancimit për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin, e parashikuar në shkronjën “c”, të pikës 2, të nenit 52, të ligjit nr. 22/2018, dhe kreu III, i këtij vendimi, në rastin kur paraqitet kërkesa për leje zhvillimi ose ndërtimi, në truallin, pronë e subjekteve private, përveç elementeve standarde të kontratës, parashikuar në pikën 1, të kreut IV, të këtij vendimi përmban edhe:

a) vlerën e kontratës (shuma e shprehur në shifra dhe fjalë), e cila përfaqëson shumën e bashkëfinancimit të njësisë së vetëqeverisjes vendore si dhe metodën e pagesës;

b) detyrimin e njësisë së vetëqeverisjes vendore për moskrijimin e vonesave në kryerjen e financimit;

c) detyrimin e subjektit privat për t'i dorëzuar njësisë së vetëqeverisjes vendore sipërfaqen e ndërtimit, të konvertuar në njësi banimi sipas normave në fuqi, dhe marrëveshjes së dakordësuar.

4. Kontrata shkëmbimit për ndërtimin e banesave në zonat e zhvilluara me qëllim strehimin, nëpërmjet ndërtimit nga subjekti privat në truallin në pronësi të njësisë së vetëqeverisjes vendore në këmbim të përfitimit nga njësia vendore të një përqindjeje të caktuar sipërfaqe ndërtimi, të përshtatur në apartamente, sipas normave të strehimit, si kundërvlerë e vlerës së truallit të pajisur me infrastrukturë, mbështetur në shkronjën “a”, të pikës 2, të nenit 52, të ligjit nr. 22/2018, dhe kreun II, të këtij vendimi, përveç elementeve standarde të kontratës, të parashikuar në pikën 1, të kreut IV, të këtij vendimi, përmban edhe:

a) mënyrën ose skemën e bashkëpunimit dhe të investimit;

b) përqindjet ose raportet e shkëmbimit të vlerës së truallit me sipërfaqe ndërtimi të konvertuar në apartamente sociale, sipas normave dhe standardeve të përcaktuara nga njësia e vetëqeverisjes vendore;

c) detyrimin e subjektit privat për të dorëzuar sipërfaqen e ndërtimit, të konvertuar në njësi banimi sipas normave në fuqi dhe, sipas rastit, sipërfaqet e mjediseve të shërbimit, në varësi të kushteve të rëna dakord në marrëveshje.

5. Kontratat, sipas pikës 1, të kreut IV, të këtij vendimi, lidhur mes palëve me akt noterial, regjistrohen në regjistrin kadastral, sipas procedurave të përcaktuara në nenin 50, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”. Me mbarimin dhe materializimin e objektit të ndërtuar dhe me pajisjen me certifikatën e përdorimit, në përputhje me kërkesat e ligjit nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, pronësia kalon në mënyrë të ndërsjellë në favor të njësisë së

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

vetëqeverisjes vendore dhe në favor të subjektit privat si mbi truallin, ashtu edhe mbi apartamentet sipas kushteve të përcaktuara në kontratë.

6. Ngarkohen njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës me zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR

Erion Braçe

UDHËZIM I PËRBASHKËT

Nr. 29, datë 30.7.2018

PËR TATIMIN E KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË SË PASURISË SË PALUAJTSHME²⁸

(ndryshuar me udhëzimin e përbashkët nr. 15/1, datë 25.11.2021)

(i përditësuar)

Në mbështetje të nenit 102, pika 4, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe në zbatim, të nenit 11, të ligjit nr. 8438, datë 28.12.1998 “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar”, ministri i Financave dhe drejtori i përgjithshëm i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës,

UDHËZOJNË:

1. Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, tokë (truall apo tokë bujqësore) dhe ndërtesë, tatohet 15 për qind të fitimit kapital të realizuara. Individidi që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, paguan tatimin para kryerjes së regjistrimit të aktit të kalimit të pasurisë, në përputhje me aktet dhe procedurat ligjore në fuqi. Pasuria e paluajtshme e kaluar, nuk regjistrohet pa provuar pagimin e këtij detyrimi pranë zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

2. Me kalim të së drejtës së pronësisë, kuptohet akti i shitjes, dhurimit apo heqjes dorë nga pasuria e paluajtshme. Me termin “fitim kapital i realizuar”, kuptohet diferenca pozitive ndërmjet vlerës në shitje dhe vlerës në blerje të pasurisë së paluajtshme tokë dhe/ose ndërtesë.

3. Nuk janë subjekte “të tatimit mbi të ardhurat personale” nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme:

a) sipërmarrësit (ndërtuesit) në fushën e ndërtimit, të pajisur me NIPT, pavarësisht nga statusi (“person fizik” apo “person fizik tregtar”), të cilët ndërtojnë për qëllim shitjeje;

b) investitorët në fushën e ndërtimit, të cilët financojnë produktin e ndërtimit me qëllim shitjeje, në rastet kur janë të regjistruar në QKR (janë të pajisur me NIPT) dhe u është caktuar përgjegjësia tatimore.

Subjektet e mësipërme janë pagues të “taksës” vendore mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme, sipas parashikimeve në nenin 28, të ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar.

4. Me qëllim eliminimin e shmangies së tatimit dhe të abuzimit me parimet e ligjit tatimor, përjashtimisht nga sa është përcaktuar në pikën 3, përveç taksës vendore mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme, paguajnë edhe tatimin mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, subjektet që gjenden në kushtet e mëposhtme:

²⁸ Qendra e Botimeve Zyrtare. Fletore Zyrtare nr. 125. Tiranë, 2018. f. 8545

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

a) investitorët në fushën e ndërtimit, të cilët financojnë produktin e ndërtimit, me qëllim shitjeje në rastet kur nuk janë të regjistruar në organin tatimor (nuk janë të pajisur me NIPT) dhe nuk u është caktuar përgjegjësia tatimore;

b) personat fizikë tregtarë, në rastet kur e kanë marrë këtë status dhe janë pajisur me NIPT në momentin që kanë nisur shitjen e produktit të ndërtimit.

Personat, që lejen e ndërtimit dhe regjistrimin e pasurive e përfitojnë në emrin e tyre si individë, nëse në momentin që fillojnë shitjen e produktit të ndërtimit, pajisen me NIPT, "person fizik", duhet të paguajnë edhe tatimin mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme ose tatimin mbi fitimin nga veprimtaria tregtare;

c) individët, të cilët lejen e ndërtimit, të shfrytëzimit/përdorimit dhe regjistrimin e ndërtimeve e kanë në emrin e tyre si individë, por në momentin kur fillojnë shitjen, pajisen me NIPT "Person fizik" dhe më pas e mbyllin dhe vazhdojnë shitjet po si individë. Këta individë duhet të paguajnë edhe tatimin mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme ose tatimin mbi fitimin nga veprimtaria tregtare.

5. Vlera në shitje e pasurisë së paluajtshme, përcaktohet në kontratën noteriale të shitjes, e cila është nënshkruar nga palët (shitësi dhe blerësi). Kontrata duhet të shprehë sipërfaqen në metër katror të pasurisë objekt të kontratës, çmimin për metër katror dhe vlerën e saj. Kontrata duhet të jetë e shoqëruar me hartën, planimetrinë dhe dokumentet e tjera, që shërbejnë për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme.

5.1 Në rastet kur pronësia e pasurisë së paluajtshme kalohet për herë të dytë e në vazhdim, për efekt të llogaritjes së fitimit kapital të realizuar do të merret diferenca midis vlerës së shitjes së fundit dhe vlerës së blerjes e përcaktuar në kontratën paraardhëse të kësaj pasurie.

5.2 Shlyerja e vlerës së pasurisë objekt të kontratës së shitjes, vërtetohet nga dokumentacioni i përcjellë në ZVRPP, nëpërmjet njërës nga format e mëposhtme:

- Mandatarkëtimi të bankës për kalimin e shumës monetare nga blerësi në llogarinë e noterit;
- Mandatarkëtimi të bankës për kalimin e shumës monetare nga blerësi në llogarinë bankare të shitësit;
- Kontrata e sipërmarrjes/porosisë midis blerësit dhe shitësit (personit fizik/juridik) e shoqëruar me mandatarkëtimet përkatëse të porositësit në favor të sipërmarrësit.

Shembull nr. 1:

Shoqëria e ndërtimit "Helena" sh.p.k., i ka shitur individit AA një apartament me vlerën 5 000 000 lekë. Individit AA ia shet këtë apartament individit BB në vitin 2015, me kontratën e shitblerjes datë 9.1.2015 me vlerën 6 000 000 lekë.

Individi AA do të tatohet me 15% të diferencës midis vlerës së shitjes 6 000 000 lekë dhe vlerës së blerjes 5 000 000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\% \\ & (6\,000\,000 - 5\,000\,000) \times 15\% = 150\,000 \text{ lekë} \end{aligned}$$

Shënim. Vlera në shitje e pasqyruar në kontratën e shitjes, do të kontrollohet me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë të përcaktuar në aktet përkatëse nënligjore.

6. Përcaktimi i vlerës në shitje bazohet në kontratën noteriale të shitjes së pasurisë. Në rastet kur vlera sipas çmimit të shitjes për metër katror (m^2) i përcaktuar në kontratë është më i ulët se vlera sipas çmimeve referuese të përcaktuara në udhëzimin e Kryeministrit nr. 3, datë 28.12.2016, për efekt të llogaritjes së tatimit zbatohen çmimet referuese.

Në rast të daljes së akteve të reja nënligjore në lidhje me vlerat referuese të çmimeve të pasurive të paluajtshme, vlera e pasurisë do të llogaritet sipas përcaktimeve të akteve të reja nënligjore (vendim i Këshillit të Ministrave apo udhëzim), që miratojnë çmimet e reja referuese.

6.1 Në rastet e shitjes së ndërtesave që nuk janë apartamente banimi, çmimi minimal i shitjes për metër katror sipërfaqe ndërtimi, përcaktohet për sa më poshtë:

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

a) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi për veprimtari tregtimi dhe shërbimi është 1.5 (një e gjysmë) herë më i lartë se çmimi i sipërfaqeve të banimit sipas qyteteve. Në këtë kategori do të përfshihen edhe ndërtesa tregtare, ku njëkohësisht realizohen edhe procese të përziera prodhim, tregtim ose/edhe shërbime me pakicë. Në zonat që përfshihen në Bashkinë Tiranë, ky koeficient është 2 (dy) herë më i lartë.

b) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi për parkim të mbuluar dhe bodrume është 70 (shtatëdhjetë) për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas qyteteve.

c) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi për parkim i hapur është 30 (tridhjetë) për qind e çmimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit sipas qyteteve.

ç) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi të destinuara për veprimtari industriale, si: prodhim, përpunim ose magazinim të mallrave industrial, duke përfshirë fabrikat, depot, magazinat dhe objektet e tjera të ngjashme, është 50 (pesëdhjetë) për qind e çmimit të sipërfaqeve të banesave të zonës përkatëse sipas qyteteve.

d) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi që përdoren për bujqësi dhe blegtori, apo veprimtari mbështetëse, si grumbullim, magazinim dhe ruajtje të produkteve bujqësore dhe blegtorale, është 30 (tridhjetë) për qind e çmimit të sipërfaqeve të banesave të zonës përkatëse, me përjashtim të përpunimit ushqimor.

dh) Çmimi për metër katror sipërfaqe ndërtimi të destinuara për banim në njësitë administrative jashtë qytetit përkatës, të cilat iu bashkuan njësitë të qeverisjes vendore pas hyrjes në fuqi të ligjit nr. 115/2014, reduktohet në 35 (tridhjetë e pesë) për qind, krahasuar me çmimin e zonës më të afërt, përjashtuar zonat rezidenciale. Në zonat që përfshihen në Bashkinë Tiranë, ky reduktim është 30 (tridhjetë) për qind krahasuar me çmimin e zonës më të afërt.

e) Për ndërtesat e privatizuara me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, çmimi për metër katror është 70 (shtatëdhjetë) për qind e çmimit sipas zonave të tabelës, vetëm në rastin e shitjes së parë.

Shembull nr. 2:

Individi AA në qytetin e Durrësit ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 70 m² të blerë me kontratë shitblerje në vitin 2002 me vlerë 2 900 000 lekë.

Individi AA në vitin 2013 ka bërë rivlerësimin e pasurisë në sportelet e zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZVRPP), në shumën 5.180.000 lekë.

Në vitin 2014 individi AA ia shet apartamentin e tij individit BB në vlerën 4 000 000 lekë me kontratën e shitblerjes të datës 27.8.2014.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Për të përcaktuar vlerën në shitje, kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet e referencës.

Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të tregut të lirë (viti 2014) është:

$$70 \text{ m}^2 \times 74\,000 \text{ lekë/m}^2 = 5\,180\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera sipas udhëzimit “Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banesave për vitin 2014” është me e madhe se ajo në kontratën e shitjes, si vlerë në shitje për llogaritjen e tatimit merret vlera më e madhe.

Vlera në blerje është vlera sipas rivlerësimit të pasurisë: 5 180 000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{Vlera në shitje} - \text{Vlerën në blerje}) \times 15 \% \\ & (5\,180\,000 - 5\,180\,000) \times 15 \% = 0 \text{ lekë} \end{aligned}$$

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Individi BB këtë apartament ia shet blerësit CC me kontratën e shitblerjes datë 13.1.2015 në shumën 5 180 000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi BB:

Për të përcaktuar vlerën në shitje, kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet e referencës.

Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të tregut të lirë (viti 2014) është:

$$70 \text{ m}^2 \times 74\,000 \text{ lekë/m}^2 = 5\,180\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera sipas tregut të lirë është e barabartë me atë në kontratën e shitjes, për llogaritjen e tatimit merret vlera në kontratën e shitjes (5 180 000 lekë).

Vlera në blerje është vlera sipas kontratës paraardhëse, pra 4 000 000 lekë (vlera me të cilën e ka blerë apartamentin individi BB).

Tatimi që duhet të paguajë shitësi BB është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\% \\ & (5\,180\,000 - 4\,000\,000) \times 15\% = 177\,000 \text{ lekë} \end{aligned}$$

Shembull nr. 3:

Një individ AA, në qytetin e Vlorës, në datën 15.1.2015 i shet blerësit BB apartamentin me sipërfaqe 60 m², me vlerë 3 000 000 lekë, vlerë e cila është pasqyruar në kontratën e shitjes.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Për të përcaktuar vlerën e pasurisë në shitje, kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet e referencës që kanë qenë në fuqi në atë vit sipas udhëzimit “Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga Enti Kombëtar i Banesave për vitin 2015”.

Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të tregut të lirë është:

$$60 \text{ m}^2 \times 61.655 \text{ lekë/m}^2 = 3.699.300 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në shitje sipas referencës është më e madhe se ajo në kontratën e shitjes, atëherë për llogaritjen e tatimit do të marrim si vlerë në shitje, vlerën e përlogaritur sipas referencës pra, vlerën 3 699 300 lekë (vlera në shitje).

Shitësi AA e ka blerë apartamentin e tij para dy vjetësh me vlerën 2 100 000 lekë (vlera në blerje).

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\% \\ & (3\,699\,300 - 2\,100\,000) \times 15\% = 235.395 \text{ lekë.} \end{aligned}$$

Shembull nr. 4:

Një individ AA, në qytetin e Librazhdit, me kontratë shitje në datën 15.01.2015 i shet blerësit BB një dyqan (njësi tregtimi) me sipërfaqe 60 m², me vlerë 3 000 000 lekë, vlerë e cila është pasqyruar në kontratën e shitjes.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Për të përcaktuar vlerën e pasurisë në shitje, kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet e referencës. Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të referencës është:

$$60 \text{ m}^2 \times 44.020 \text{ lekë/m}^2 \times 1.5 = 3\,961\,800 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në shitje sipas referencës është më e madhe se ajo në kontratën e shitjes, atëherë për llogaritjen e tatimit do të marrim si vlerë në shitje, vlerën e përlogaritur sipas referencës, pra vlerën 3 961 800 lekë (vlera në shitje).

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

Shitësi AA e ka blerë dyqanin (njësinë e tregtimit) nga Agjencia Kombëtare e Privatizimit (AKP) me kontratë shitblerje në datën 5.11.1992, me vlerë 250 000 lekë (vlera në blerje).

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\% \\ & (3\,961\,800 - 250\,000) \times 15\% = 556\,770 \text{ lekë.} \end{aligned}$$

Shembull nr. 5:

Një individ AA në Njësinë Administrative Poshnjë, Bashkia Ura Vajgurore, në qarkun e Beratit, në datën 19.1.2015 i shet blerësit BB shtëpinë e tij me sipërfaqe 74 m² me çmimin 2 500 000 lekë, të pasqyruar në kontratën e shitjes.

Në bazë të çmimeve të referencës, çmimi për 1 m² për këtë shtëpi është:

$$42\,190 \text{ lekë} \times 65\% = 27.423 \text{ lekë}$$

Kurse vlera sipas çmimeve të referencës është:

$$74 \text{ m}^2 \times 27.423 \text{ lekë/m}^2 = 2\,029\,302 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në shitje sipas kontratës është më e madhe se ajo e referencës, atëherë për llogaritjen e tatimit do të marrim si vlerë në shitje vlerën sipas kontratës së shitjes, pra 2 500 000 lekë (vlera në shitje).

Shitësi AA e ka blerë shtëpinë nga një bashkëfshatar i tij para tri vitesh, me vlerën 1.500.000 lekë (vlera në blerje).

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\% \\ & (2\,500\,000 - 1\,500\,000) \times 15\% = 150\,000 \text{ lekë} \end{aligned}$$

7. Përcaktimi i vlerës në blerje, bazohet në kontratën paraardhëse të blerjes. Në rast se kontrata paraardhëse e blerjes është kryer në monedhë të huaj (si euro, dollarë etj.), kryhet konvertimi në lek me kursin e këmbimit të ditës në të cilën është kryer kjo blerje.

8. Për ndërtesat e ndërtuara dhe të regjistruara në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të cilat nuk kanë vlerë në blerje, ose vlera e blerjes është e shprehur në monedha të tilla, si franga ari, apo napolona floriri, si dhe për ndërtesat e privatizuara me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, për efekt të përcaktimit të tatimit mbi kalimin e së drejtës së pronësisë, si vlerë në blerje (vlera e zbritshme) do të merret kosto e shfrytëzimit për metër katrorë e përcaktuar nga akti nënligjor në fuqi për Entin Kombëtar të Banesave, në vitin e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme.

Shembull nr. 6:

Individi AA, banues në Gjirokastrë, ka në pronësi një apartament me sipërfaqe 120 m² të përfituar me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, dhe të regjistruar në ZVRPP në vitin 1999.

Në vitin 2015 individi AA ia shet apartamentin individit BB me vlerën 4 300 000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën e pasurisë së paluajtshme në shitje me çmimet e referencës.

Vlera në shitje e apartamentit që do të shesë individi AA, sipas çmimeve të referencës (viti 2015) është:

$$120 \text{ m}^2 \times 49\,580 \text{ lekë/m}^2 \times 70\% = 4\,164\,720 \text{ lekë}$$

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Duke qenë se vlera në shitje sipas kontratës është më e madhe se ajo e referencës, atëherë për llogaritjen e tatimit do të marrim si vlerë në shitje, vlerën sipas kontratës së shitjes, pra 4 300 000 lekë (Vlera në shitje).

Si vlerë në zbritje do të marrim vlerën sipas kostos së shfrytëzimit, përcaktuar nga EKB-ja për vitin në të cilin individi AA e ka regjistruar apartamentin në pronësinë e tij (viti 1999):

$$120 \text{ m}^2 \times 35.724 \text{ lekë/m}^2 = 4\,286\,880 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \% \\ & (4\,300\,000 - 4\,286\,880) \times 15 \% = 1\,968 \text{ lekë} \end{aligned}$$

9. Në rastin e shitjes së një ndërtese të përfutur nga shkëmbimi i truallit, në bazë të një kontrate noteriale shkëmbimi, si vlerë në blerje do të konsiderohet vlera e pjesës së truallit që i takon sipërfaqes së ndërtesës që shitet.

Vlera e truallit, për metër katror të dhënë në këmbim të përfuturit të sipërfaqes së banimit/tregtisë/shërbimit, përcaktohet bazuar në vlerën e përcaktuar në kontratën e shitjes së truallit.

Në rast se trualli i këmbyer ka qenë i rivlerësuar sipas akteve të rivlerësimit të regjistruara në ZVRPP, si vlerë në blerje (vlerë e zbritshme) do të merret vlera e truallit, sipas këtyre akteve të regjistruara në ZVRPP.

Në rastet kur për truallin e këmbyer nuk ekziston një kontratë shitjeje apo akt rivlerësimi, si vlerë e truallit për metër katror të dhënë në këmbim të përfuturit të sipërfaqes së banimit/tregtisë/shërbimit do të konsiderohet vlera, sipas çmimeve për m² sipërfaqe truallit të dhëna në VKM-në nr. 89, datë 3.2.2016, "Për miratimin e hartës së vlerës së tokës në Republikën e Shqipërisë", apo të akteve vijuese nënligjore, që miratojnë çmimet referuese mbi tokën për metër katror.

Për kontrata të tilla të shkëmbimit, si moment për përcaktimin e çmimit të truallit për metër katror, do të merret data e regjistrimit në ZVRPP të kontratës së shkëmbimit ndërmjet investitorit dhe pronarit të truallit.

Shembull nr. 7

Pronari i truallit AA, me banim në Korçë, i cili ka përfutur disa apartamente në shkëmbim të truallit me shoqërinë e ndërtimit "Ndërtimi" sh.p.k. kërkon t'i shesë individit BB një apartament me sipërfaqe 72 m² me çmimin 3 384 000 lekë, shitje të cilën e realizon me kontratë shitje të datës 12.1.2015.

Pronari i truallit i ka përfutur apartamentet nga shoqëria ndërtuese me kontratë shkëmbimi të datës 5.7.2007 dhe të regjistruar në ZVRPP në datën 20.9.2008.

Llogaritja e tatimit mbi kalimin e së drejtës së pronësisë

Vlera e apartamentit, sipas çmimeve të referencës është:

$$72 \text{ m}^2 \times 47\,000 \text{ lekë/m}^2 = 3\,384\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera me çmimet e referencës është e barabartë me vlerën e apartamentit të pasqyruar në kontratën e shitjes, atëherë si vlerë në shitje do të merret vlera në kontratën e shitjes, pra vlera 3 384 000 lekë (vlera në shitje).

Si vlerë në blerje do të llogarisim vlerën, sipas çmimit të pjesës së truallit që i takon apartamentit prej 72 m² që shet individi AA.

Supozojmë se sipërfaqja e truallit që ai i ka dhënë shoqërisë së ndërtimit "Ndërtimi" sh.p.k. ka qenë 720 m². Këtë sipërfaqe truallit e ka shkëmbyer me 4 apartamente, secili nga 72 m². Pra, sipërfaqja e ndërtimit që ka përfutur nga këmbimi truall-ndërtesë është 288 m².

Supozojmë se vlera e truallit në datën 20.9.2008, kur është bërë regjistrimi në ZVRPP-në i kontratës së këmbimit, ka qenë 10 000 lekë m². Pra, vlera totale e truallit ka qenë $720 \text{ m}^2 \times 10\,000 \text{ lekë/m}^2 = 7\,200\,000 \text{ lekë}$. Kjo vlerë truallit është këmbyer me: $72 \text{ m}^2 \times 4 \text{ apartamente} = 288 \text{ m}^2$ sipërfaqe ndërtimi.

Pra, për rrjedhojë vlera e 1 m² sipërfaqe ndërtimi të përfutur është:

$$7\,200\,000 \text{ lekë} : 288 \text{ m}^2 = 25\,000 \text{ lekë m}^2$$

Megjithatë individi AA shet vetëm 72 m², vlera që do të llogaritet si çmim blerjeje për këtë apartament do të jetë:

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

$$25\,000 \text{ lekë/m}^2 \times 72 \text{ m}^2 = 1\,800\,000 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\%$$

$$(3\,384\,000 - 1\,800\,000) \times 15\% = 237\,600 \text{ lekë.}$$

- Shembulli nr. 19 i udhëzimit, në paragrafin e fundit pas togfjalëshit "...llogaritjen e tatimit mbi kalimin e të drejtës së pronësisë paluajtshme:" zëvendësohen llogaritjet me këtë përmbajtje:

$$50 \text{ m}^2 \times 36904 \text{ lekë/m}^2 = 1\,845\,350 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\%$$

$$(6\,347\,500 - 1\,845\,350) \times 15\% = 675\,345 \text{ lekë.}$$

10. Në rastin e kalimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën (truall apo tokë bujqësore), detyrimi tatimor do të llogaritet duke shumëzuar tarifën e tatimit me diferencën e vlerës në shitje me vlerën në blerje të tokës. Kontrata duhet të shprehë sipërfaqen në metër katror të pasurisë objekt të kontratës, çmimin për metër katror dhe vlerën e saj. Si vlerë në shitje do të merret vlera e përcaktuar në kontratën e shitjes, ndërsa si vlerë në blerje do të merret vlera e përcaktuar në kontratën paraardhëse të regjistruar në ZRPP, nëse ka të tillë.

Nëse çmimi për metër katror sipërfaqe sipas kontratës së shitjes të tokës, është më i vogël se çmimi për metër katror sipërfaqe, të përcaktuar në hartën e vlerave të aktit ligjor/nënligjor në fuqi në datën e lidhjes së kontratës, për efekt të llogaritjes së tatimit do të merren në konsideratë çmimet sipas hartës së vlerave në fuqi.

Nëse nuk ka një kontratë shitblerje paraardhëse të kësaj pasurie, si vlerë në blerje do të merret vlera e llogaritur duke përdorur indeksimin e çmimit të tokës sipas hartës së vlerave, me inflacionin mesatar vjetor të llogaritur për vitin në të cilin është fituar pronësia (shtojca nr. 1, bashkëngjitur këtij udhëzimi të përbashkët).

Shembull nr. 8:

Banori AA i Bashkisë Divjakë ka përfituruar 10 000 m² tokë bujqësore me ligjin nr. 7501, datë 19.7.1991 "Për tokën", i ndryshuar, me AMTP-në e lëshuar në vitin 1994 (data në AMTP është 2.5.1994).

Në kohën e marrjes së tokës, individi AA nuk ka paguar asnjë vlerë në blerje, pasi e ka marrë tokën pa pagesë në bazë të ligjit nr. 7501, datë 19.7.1991.

Në vitin 2015, ky person ia shet tokën blerësit BB me kontratën e shitblerjes datë 10.1.2015, me vlerën 7 270 000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Çmimi i shitjes së tokës, sipas hartës së vlerave, është 727 lekë/m². Kjo vlerë trualli është:

$$10\,000 \text{ m}^2 \times 727 \text{ lekë/m}^2 = 7\,270\,000 \text{ lekë}$$

Pra, është e barabartë me çmimin në kontratën e shitjes.

Atëherë, si vlerë në shitje do të marrim çmimin e kontratës 7 270 000 lekë.

Për të llogaritur çmimin minimal të blerjes së tokës, çmimi i shitjes për 727 lekë/ m², pjesëtohet me indeksin e inflacionit sipas vitit përkatës në shtojcën nr. 1 bashkëngjitur.

Konkretisht:

Për vitin 1994 indeksi është 3.074. Atëherë, vlera në blerje e pasurisë prej 10 000 m² është:

$$(10\,000 \text{ m}^2 \times 727.00 \text{ lekë/m}^2) : 3.074 \\ = 2,364,996.00 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

$$(vlera\ në\ shitje - vlerën\ në\ blerje) \times 15\ \% \\ (7,270,000 - 2,364,996) \times 15\ \% = 735,750.60\ leqë$$

11. Në rast të shitjes njëkohësisht të tokës truall dhe ndërtesës njollë brenda këtij trualli, detyrimi tatimor llogaritet në bazë të shumës së detyrimit tatimor të shitjes së ndërtesës dhe detyrimit tatimor të shitjes së tokës truall rreth ndërtesës.

Shembull nr. 9:

Një individ AA, banues në fshatin Drithas të rrethit Korçë, ka në pronësi të tij një ndërtesë 2-katëshe, e cila është ngritur mbi një sipërfaqe toke prej 100 m², si dhe një sipërfaqe trualli të lirë 300 m², përreth kësaj ndërtese, të përfutur në vitin 2007 me vendim të Komisionit të Kthimit të Pronave. Prona është regjistruar në ZVRPP Korçë në datën 25.11.2004.

Këtë pronë, individi AA ja shet blerësit BB me vlerën 7 500 000 lekë, me kontratën e shitjes datë 13.1.2015.

Llogaritja e tatimit do të bëhet sipas formulës:

Detyrimi tatimor = detyrimi tatimor të llogaritur për ndërtesën 200 m² (100 m² x 2 kate sipërfaqe ndërtimi) + detyrimi tatimor i llogaritur për truallin sipërfaqe të lirë prej 300 m².

a. Llogaritja e detyrimit tatimor për ndërtesën:

Duke qenë se në kontratën e shitjes vlera është përcaktuar për të gjithë pasurinë (truall + ndërtesë), për të përcaktuar vlerën e ndërtesës, nga vlera e përgjithshme e përcaktuar në kontratë zbresim vlerën e truallit me çmimin e referencës (400 m² truall x 246 lekë/ m² = 98 400 lekë), pra vlera e ndërtesës sipas kontratës së shitjes është:

$$7.500.000 - 98\ 400 = 7\ 401\ 600\ leqë$$

Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të referencës për vitin 2014 është:

$$200\ m^2 \times 52\ 000 \times 70\ \% = 7\ 280\ 000\ leqë$$

Duke qenë se vlera e ndërtesës sipas çmimeve të referencës është me e vogël se ajo në kontratën e shitjes, si vlerë në shitje merret ajo e kontratës së shitjes, pra vlera 7 401 600 lekë.

Si vlerë në blerje, duke qenë se pasuria e paluajtshme nuk ka vlerë paraardhëse, do të merret vlera sipas kostonë së shfrytëzimit të vitit të regjistrimit të pronësisë mbi këtë pasuri të paluajtshme (kosto e vitit 2004):

$$200\ m^2 \times 28\ 421\ leqë = 5\ 684\ 200\ leqë$$

Detyrimi tatimor që duhet të paguajë për ndërtesën shitësi AA, është:

$$(vlera\ në\ shitje - vlerën\ në\ blerje) \times 15\ \% \\ (7\ 401\ 600 - 5\ 684\ 200) \times 15\ \% = 257\ 610\ leqë$$

b. Llogaritja e detyrimit tatimor për truallin:

Vlera në shitje e truallit rreth ndërtesës sipas hartës së vlerave është:

$$300\ m^2 \times 246\ leqë/m^2 = 73\ 800\ leqë$$

Vlera në blerje e truallit

Duke qenë se trualli është përfutur sipas VKKP-së në vitin 2007, vlera në blerje është:

$$300\ m^2 \times 246\ leqë/m^2 : 1.284\ (\text{indeksi i vitit 2007}) = 57\ 477\ leqë$$

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

Detyrimi tatimor që duhet të paguajë për truallin shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlëra në shitje} - \text{vlëren në blerje}) \times 15 \% \\ & (73\,800 - 57\,477) \times 15 \% = 2\,448 \text{ lekë} \end{aligned}$$

Detyrimi tatimor gjithsej është:

$$\begin{aligned} & (\text{detyrimi tatimor për ndërtesën} + \text{detyrimi tatimor për truallin}) \\ & 257\,610 \text{ lekë} + 2\,448 \text{ lekë} = 260.058 \text{ lekë} \end{aligned}$$

Shembull nr. 10:

Shitësi AA, me banim në qytetin e Lezhës, ka në pronësi të tij një ndërtesës me sipërfaqe 105 m², brenda të njëjtës sipërfaqe trualli (105 m²), të cilën ia shet blerësit BB me kontratën e shitjes së datës 25.1.2015, me vlëren 8 000 000 lekë. Ai paraqitet në sportel, për të aplikuar për kalimin e të drejtës së pronësisë më datën 6.2.2015.

Pasurinë e tij që kërkon të shesë, shitësi e ka blerë në vitin 2003 me vlëren 3 500 000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Detyrimi tatimor që duhet të paguajë shitësi, llogaritet vetëm për ndërtesën, pasi pasuria e paluajtshme që ai do të shesë nuk ka sipërfaqe të lirë trualli rreth ndërtesës (sipërfaqe truallit është e barabartë me atë të ndërtesës).

Duke qenë se në kontratën e shitjes vlëra 8 000 000 lekë i përket ndërtesës dhe truallit nën ndërtesë, për të vazhduar me llogaritjen e tatimit për ndërtesën, duhet të zbrisim vlëren e truallit. Vlëra e truallit sipas hartës së vlerave është:

$$105 \text{ m}^2 \times 10\,200 \text{ lekë/m}^2 = 1\,071\,000 \text{ lekë}$$

Vlëra e ndërtesës në kontratën e shitjes i takon të jetë:

$$8\,000\,000 \text{ lekë} - 1\,071\,000 \text{ lekë} = 6\,929\,000 \text{ lekë}$$

Vlëra në shitje sipas çmimeve të referencës është:

$$105 \text{ m}^2 \times 56\,000 \text{ lekë/m}^2 = 5\,880\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlëra në shitje sipas referencës është më e vogël se ajo në kontratë, si vlëre në shitje për ndërtesën do të merret vlëra që është shënuar në kontratë, pra vlëra 6 929 000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlëra në shitje} - \text{vlëren në blerje}) \times 15 \% \\ & (6\,929\,000 - 3\,500\,000) \times 15 \% = 514\,350 \text{ lekë} \end{aligned}$$

12. Për rastet e kalimit të së drejtës së pronësisë nëpërmjet dhurimit, ose heqjes dorë nga e drejta e pronësisë në dobi të një të treti apo të bashkëpronarëve të tjerë, transaksioni konsiderohet i tatueshëm dhe për efekt të llogaritjes së detyrimit tatimor do të veprohet si në rastin e kalimit të së drejtës së pronësisë, tokë dhe ndërtesë, nëpërmjet aktit të shitjes.

Raporti i vlerësimit për pasurinë e dhuruar apo hequr dorë prej saj nuk është detyrues për t'u paraqitur në dokumentacionin për kalimin e të drejtës së pronësisë së paluajtshme nëpërmjet dhurimit, apo heqjes dorë. Vlëra e pasurive e pasqyruar në këto raporte, si dhe në kontratat e dhurimit apo shkëmbimit, nuk është referuese për llogaritjen e fitimit kapital të realizuar.

Shembull nr. 11:

Individi AA, banues në Devoll, rrethi Korçë, i dhuron individit BB një apartament me sipërfaqe 60 m², me akt dhurimi të datës 15.1.2015.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

Individi AA e ka përfiturar këtë apartament nga privatizimi në vitin 1992, me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, dhe e ka regjistruar në pronësi të tij pranë ZVRPP-së në vitin 1999.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë dhuruesi AA:

Kontrollojmë vlerën e pasurisë së paluajtshme në shitje me çmimet e referencës.

Vlera në shitje e ndërtesës sipas çmimeve të tregut të lirë (viti 2014) është:

$$60 \text{ m}^2 \times 35\,000 \text{ lekë/m}^2 \times 70\% = 1\,470\,000 \text{ lekë}$$

Vlera në blerje për apartamentin e përfiturar nga privatizimi me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar, dhe që shitet (dhurohet) për herë të parë, është e barabartë me vlerën sipas kostonë së shfrytëzimit për 1 m^2 të vitit në të cilin është regjistruar pasuria në ZVRPP (kosto e vitit 1999).

Duke qenë se për qytetin e Devollit nuk ka të përcaktuar në tabelë kosto e shfrytëzimit, atëherë marrim koston e qytetit më të afërt, që është qyteti i Korçës.

Kostoja e shfrytëzimit për qytetin e Korçës në vitin 1999 është $25\,145 \text{ lekë/m}^2$.

Atëherë, vlera në blerje e pasurisë së paluajtshme është:

$$60 \text{ m}^2 \times 25\,145 = 1\,508\,700 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë dhuruesi AA është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\%$$

$$(1\,470\,000 - 1\,508\,700) \times 15\% = 0 \text{ lekë}$$

Shembull nr. 12:

Individët AA, BB dhe CC, me banim në qytetin e Kavajës, kanë në pronësi të tyre me nga $1/3$ pjesë takuese secilit, një magazinë me mallra industriale me sipërfaqe 200 m^2 , të blerë nga AKP-ja (nga privatizimi) në vitin 1995, me shumën gjithsej $1\,000\,000 \text{ lekë}$.

Në datën 20.3.2018, individi AA kërkon përpara noterit që të heqë dorë nga pronësia e tij në këtë magazinë dhe për këtë qëllim do të lëshojë dhe deklaratën noteriale.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë dhuruesi AA:

Vlera në shitje e magazinës sipas çmimeve të tregut të lirë (viti 2018) është:

$$1/3 (\text{pjesa takuese}) \times 200 \text{ m}^2 \times 51\,000 \times 50\% \text{ lekë/m}^2 = 1\,700\,000 \text{ lekë}$$

Vlera në blerje e pjesës takuese të pasurisë që ka hequr dorë individi AA është:

$$1/3 (\text{pjesë takuese}) \times 1\,000\,000 \text{ lekë} = 333\,333 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë individi AA, që ka hequr dorë nga pjesa e tij në pasurinë e paluajtshme, është:

$$(\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\%$$

$$(1\,700\,000 - 333\,333) \times 15\% = 205\,000 \text{ lekë}$$

Kur një subjekt juridik dhuron pasuri në favor të një individi, ky transaksion nuk është objekt i dispozitave të këtij udhëzimi, por është subjekt i pagesës së “taksës” vendore mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme (ligji nr. 9632, datë 30.10.2006 “Për sistemin e taksave vendore”, i ndryshuar).

13. Në rastin e shitjes së pasurisë së paluajtshme, tokë dhe/ose ndërtesë, të fituar me trashëgimi, dhe vendime gjyqësore, si vlerë në blerje do të konsiderohet:

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

a) Kur ndërtesa dhe/ose toka kanë vlerë sipas akteve noteriale ose të rivlerësimit të regjistruar në ZVRPP, para ose pas regjistrimit të dëshmisë së trashëgimisë, si vlerë në blerje (vlerë e zbritshme) do të merret vlera e ndërtesës dhe/ose tokës sipas këtyre akteve, të regjistruar në ZVRPP.

Shembull nr. 13:

Individët AA, BB dhe CC, banues në Gjirokastrë, kanë në pronësi të tyre një apartament me sipërfaqe 120 m², të përfituar me kontratën e shitblerjes datë 20.5.2007 me vlerën 3 200 000 lekë.

Në datën 5.4.2013, bashkëpronarët, duke përfituar nga ligji për rivlerësimin e pasurisë, bëjnë rivlerësimin e pasurisë së tyre në vlerën 5 676 000 lekë.

Në vitin 2014, bashkëpronari AA vdes. Dy bashkëpronarët e tjerë nxjerrin dëshminë e trashëgimisë, të cilën e regjistrojnë po atë vit (2014) në ZVRPP.

Në vitin 2015, bashkëpronari BB kërkon t'ia shesë pjesën e tij në bashkëpronësi individit DD me kontratën e shitjes datë 23.1.2015, me vlerën 1 200 000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi BB:

Kontrollojmë vlerën e pasurisë në shitje me çmimet e referencës sipas EKB-së.

Vlera në shitje e pjesës që do të shesë individi BB sipas çmimeve të referencës (viti 2015) është:

Pjesa në bashkëpronësi e individit BB përbëhet nga:

a. Sipërfaqja e përfituar me kontratën e shitblerjes:

$$1/3 \text{ pjesë e } 120 \text{ m}^2 = 40 \text{ m}^2$$

Vlera në shitje sipas çmimeve të tregut të lirë është:

$$40 \text{ m}^2 \times 47\,300 \text{ lekë/m}^2 = 1\,892\,000 \text{ lekë}$$

b. Sipërfaqja e përfituar nga dëshmia e trashëgimisë:

$$1/6 \text{ pjesë e } 120 \text{ m}^2 = 20 \text{ m}^2$$

Vlera në shitje sipas çmimeve të tregut të lirë është:

$$20 \text{ m}^2 \times 47\,300 \text{ lekë/m}^2 = 946\,000 \text{ lekë}$$

Vlera totale në shitje është:

$$1\,892\,000 \text{ lekë} + 946\,000 \text{ lekë} = 2\,838\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera sipas çmimeve të referencës është me e madhe se vlera në kontratën e shitjes, atëherë si vlerë në shitje për llogaritjen e detyrimit tatimor marrim vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë, pra vlerën 2 838 000 lekë.

Duke qenë se ndërtesa ka vlerë në blerje (vlerën e rivlerësimit të pasurisë), atëherë vlera në blerje për pjesën që do të shesë shitësi, në të cilën ka qenë bashkëpronar si dhe trashëgimtar, është:

$$5\,676\,000 \text{ lekë} : 120 \text{ m}^2 = 47\,300 \text{ lekë/m}^2 \times 60 \text{ m}^2 = 2\,838\,000 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi BB është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlëra në shitje} - \text{vlëren në blerje}) \times 15\% \text{ (pika 4 e udhëzimit)} \\ & (2\,838\,000 \text{ lekë} - 2\,838\,000 \text{ lekë}) \times 15\% = 0 \text{ lekë} \end{aligned}$$

b) Kur ndërtesa dhe/ose toka nuk kanë vlërë të regjistruar në blerje, si vlërë në blerje për pasurinë e paluajtshme ndërtesë, të fituar me trashëgimi, do të merret vlëra sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin është regjistruar dëshmia e trashëgimisë.

Shembull nr. 14:

Individi AA, me banim në Fier, ka në pronësi të tij një ndërtesë me sipërfaqe 98 m^2 , pa vlërë të regjistruar në ZVRPP, të fituar me dëshmi trashëgimie dhe e regjistruar kjo dëshmi në ZVRPP në datën 15.8.2008. Individi AA kërkon ta shesë këtë pasuri individit BB me kontratën e shitjes datë 23.1.2015 me vlërën 5 213 600 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlërën e pasurisë në shitje me çmimet referuese sipas EKB.

Vlëra në shitje e ndërtesës sipas çmimeve referues (viti 2014) është:

$$\text{Vlëra në shitje} = 98 \text{ m}^2 \times 56\,000 \text{ lekë/m}^2 = 5\,488\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlëra sipas çmimeve referuese është me e madhe se vlëra në kontratën e shitjes, si vlërë në shitje për llogaritjen e detyrimit tatimor, do të marrim vlërën sipas çmimeve referuese, pra vlërën 5 488 000 lekë.

Vlëra në blerje është vlëra sipas kostos së shfrytëzimit të vitit 2008, vit në të cilin është regjistruar dëshmia e trashëgimisë, pra vlëra 33 499 lekë/ m^2

Vlëra e pasurisë së paluajtshme në blerje është:

$$98 \text{ m}^2 \times 33\,499 \text{ lekë/m}^2 = 3\,282\,902 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlëra në shitje} - \text{vlëren në blerje}) \times 15\% \\ & (5\,488\,000 - 3\,282\,902) \times 15\% = 330\,765 \text{ lekë} \end{aligned}$$

c) Për pasurinë e paluajtshme tokë të fituar me trashëgimi, si vlërë në blerje do të merret vlëra e llogaritur duke përdorur indeksimin e çmimit të tokës sipas hartës së vlerave, me inflacionin mesatar vjetor të llogaritur për vitin në të cilin është regjistruar dëshmia e trashëgimisë (shtojca nr. 1, bashkëngjitur këtij udhëzimi të përbashkët).

Shembull nr. 15:

Individi AA, me banim në njësinë administrative Qerret të rrethit Kavajë në qarkun Durrës, ka përfutur pasuri të paluajtshme tokë arë me sipërfaqe $1\,200 \text{ m}^2$, me akt trashëgimie të vitit 1990, të cilën e ka regjistruar në ZVRPP në vitin 2009.

Këtë sipërfaqe toke individi AA ia shet individit BB me kontratë shitblerje në datën 23.1.2015, me vlërë 427 200 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlërën e pasurisë në shitje me çmimet sipas hartës së vlerave në fuqi:

$$1\,200 \text{ m}^2 \times 356 \text{ lekë/m}^2 = 427\,200 \text{ lekë}$$

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Duke qenë se vlera sipas çmimeve të referencës (hartës së vlerave) është e barabartë me vlerën e kontratës së shitjes, si vlerë në shitje marrim vlerën në kontratën e shitjes, pra vlerën 427 200 lekë.

Vlera në blerje e tokës arë për efekt të llogaritjes së tatimit, do të indekssohet me indeksin e vitit në të cilin është regjistruar dëshmia e trashëgimisë (indeksi i vitit 2009, që është 1.215):

$$1\,200\text{ m}^2 \times 356\text{ lekë/m}^2 : 1.215 = 351\,605\text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\% \\ & (427\,200 - 351\,605) \times 15\% = 11\,339\text{ lekë} \end{aligned}$$

14. Rastet e shkëmbimeve të pasurisë së paluajtshme që ndodhin midis individëve janë subjekt i tatimit mbi fitimin kapital të realizuar nga diferenca midis vlerave sipas çmimeve të referencës, të pronave që shkëmbehen.

Regjistrimi i një pasurie që shkëmbehet me një pasuri që ndodhet në një qytet tjetër, bëhet duke marrë konfirmimin për aplikimin e pasurisë që shkëmbehet në secilin qytet, si dhe duke siguruar edhe kryerjen e pagesës së tatimit mbi kalimin e së drejtës së pronësisë për fitimin e realizuar nga diferenca midis vlerave të pronave që shkëmbehen.

Shembulli nr. 16:

Individi AA banues në Tiranë, në rrugën “Komuna e Parisit” (zona fiskale 5/3), ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 140 m^2 , të cilën e ka blerë me kontratë shitblerje në vitin 2014, në shumën 12 000 000 lekë dhe një dyqan me sipërfaqe 120 m^2 , të cilin e ka blerë me kontratë shitblerje në vitin 2013, me vlerën 23 000 000 lekë.

Këto dy pasuri i individi AA ka rënë dakord t'i shkëmbejë me një hotel 5-katësh në Librazhd, që është në pronësi të individit BB, me kontratë këmbimi të hartuar në zyrën e noterit në datë 25.12.2015.

Hoteli përbehet nga një sipërfaqe hotelerie $4\,000\text{ m}^2$ (4 kate x $1\,000\text{ m}^2$) dhe nga dyqane e restorante në katin e parë me sipërfaqe $1\,200\text{ m}^2$.

Individi BB e ka blerë hotelin nga privatizimi në vitin 1995, me një vlerë 5 000 000 lekë

Llogarisim vlerat e pasurive që do të këmben me çmimet referuese.

A. Vlera e pasurive që do të këmben individi AA me çmimet referuese është:

a) Apartamenti në pronësi të individit AA:

$$140\text{ m}^2 \times 107\,000\text{ lekë/m}^2 = 14\,980\,000\text{ lekë}$$

b) Dyqan në pronësi të individit AA:

$$120\text{ m}^2 \times 107\,000\text{ lekë/m}^2 \times 2\text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 25\,680\,000\text{ lekë}$$

Vlera e pasurive që do të shkëmbejë individi AA, sipas çmimeve referuese është:

$$14\,980\,000 + 25\,680\,000 = 40\,660\,000\text{ lekë}$$

Vlera 40 660 000 lekë është më e madhe se ajo e pasqyruar në kontratat me të cilat i ka blerë individi AA dhe, për rrjedhojë, vlera sipas çmimeve referuese do të merret si vlerë në shkëmbim.

B. Vlera e pasurive që do të shkëmbejë individi BB me çmimet referuese është:

a) Hoteleri:

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

$$4\,000\text{ m}^2 \times 44\,020\text{ lekë/m}^2 \times 1.5 \text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 264\,120\,000\text{ lekë}$$

b) Dyqane e restorante:

$$1\,200\text{ m}^2 \times 44\,020\text{ lekë/m}^2 \times 1.5 \text{ (koeficienti ndaj banesës)} = 79\,236\,000\text{ lekë}$$

Vlera e pasurive që do të shkëmbejë individi BB, sipas çmimeve referuese është:

$$264\,120\,000 + 79\,236\,000 = 343\,356\,000\text{ lekë}$$

Vlera 343 356 000 lekë është më e madhe se ajo e pasqyruar në kontratën e blerjes nga individi BB nëpërmjet privatizimit dhe, për rrjedhojë, vlera sipas çmimeve të tregut të lirë do të merret si vlerë në shkëmbim.

Diferenca midis vlerave që shkëmbehen, e cila do të tatohet, është:

$$343\,356\,000 - 40\,660\,000 = 302\,696\,000\text{ lekë}$$

Tatimi që do të paguajë individi AA, i cili nëpërmjet shkëmbimit ka realizuar një fitim në vlerë prej 302 696 000 lekë, është:

$$302\,696\,000\text{ lekë} \times 15\% = 45\,404\,400\text{ lekë}$$

15. Në rastet e shitjes së pasurisë së paluajtshme që vjen nga një kontratë shkëmbimi, si vlerë në blerje (vlerë e zbritshme) do të merret vlera sipas akteve noteriale ose e rivlerësimit, e regjistruar në ZRPP për pasurinë e paluajtshme që është përdorur për shkëmbim.

Shembull nr. 17:

Individi AA, banues në Sarandë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 125 m², të cilin e ka përfituar në vitin 2012 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim një dyqan me sipërfaqe 50 m², dyqan të cilin individi AA e kishte blerë në vitin 2008 me vlerën 3 500 000 lekë.

Në vitin 2015 me kontratën e shitjes së datës 10.2.2015, individi AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 6 347 500 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës me vlerën sipas çmimeve të tregut:

$$125\text{ m}^2 \times 50\,780\text{ lekë/m}^2 = 6\,347\,500\text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është e barabartë me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 6 347 500 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individi AA përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individi AA për apartamentin e marrë në pronësi, e cila është përfituar me kontratë shkëmbimi, duke i dhënë individit BB, në shkëmbim të këtij apartamenti, një dyqan me sipërfaqe 50 m² të blerë me kontratë shitblerje me vlerën 3 500 000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15\% \\ & (6\,347\,500 - 3\,500\,000) \times 15\% = 427\,125\text{ lekë} \end{aligned}$$

Shembull nr. 18:

Individi AA, banues në Sarandë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 100 m², që e ka përfituar në vitin 2013 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim një dyqan me sipërfaqe 50 m², dyqan të cilin individi AA e kishte blerë në vitin 2008,

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

me vlerën 1 500 000 lekë. Për apartamentin e përfutur me kontratë shkëmbimi, individ AA ka paguar tatim kalimi pronësie për diferencën e vlerave sipas çmimeve referuese të vitit 2013, të pasurive të paluajtshme të shkëmbyera.

Në vitin 2015, me kontratën e shitjes datë 10.2.2015, individ AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 5 078 000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve të tregut:

$$100 \text{ m}^2 \times 50\,780 \text{ lekë/m}^2 = 5\,078\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është e barabartë me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 5 078 000 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individ AA, përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individ AA, i cili për apartamentin e marrë në pronësi, i ka dhënë individit BB një dyqan me sipërfaqe 50 m² të blerë 1 500 000 lekë, dhe që ka paguar tatimin për kalimin e të drejtës së pronësisë me kontratë shkëmbimi, për diferencën e vlerave sipas çmimeve referuese të vitit 2013, të pronave të shkëmbyera, e cila shërben si vlerë paraardhëse:

$$100 \text{ m}^2 \times 47\,500 \text{ lekë} = 4\,750\,000 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \% \\ & (5\,078\,000 - 4\,750\,000) \times 15 \% = 49\,200 \text{ lekë} \end{aligned}$$

16. Nëse pasuria ndërtesë që është përdorur për shkëmbim me pasurinë që shitet nuk ka vlerë paraardhëse, atëherë si vlerë në blerje do të merret vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin është regjistruar kontrata e shkëmbimit.

Shembull nr. 19:

Individi AA, banues në Sarandë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 125 m², që e ka përfutur në vitin 2012 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim një dyqan me sipërfaqe 50 m². Këtë dyqan individ AA e ka ndërtuar me leje ndërtimi dhe e ka regjistruar në vitin 2009 në ZVRPP. Për shkëmbimin nuk është paguar tatim për diferencën e vlerave që këmbehen.

Në vitin 2015, me kontratën e shitjes datë 10.2.2015, individ AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 6 347 500 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë të EKB:

$$125 \text{ m}^2 \times 50\,780 \text{ lekë/m}^2 = 6\,347\,500 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera sipas çmimeve të referencës është me e madhe se ajo në kontratën e shitjes, si vlerë në shitje marrim vlerën sipas tregut të lirë, pra vlerën 6 347 500 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit, që shet individ AA, përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individ AA për apartamentin e marrë në pronësi, e cila është përfutur me kontratë shkëmbimi duke i dhënë në shkëmbim të këtij apartamenti individit BB një dyqan me sipërfaqe 50 m², të ndërtuar me leje ndërtimi dhe të regjistruar në ZVRPP në vitin 2009, dhe që nuk ka vlerë të regjistruar në ZVRPP.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

Si vlerë për dyqanin shërben vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin është regjistruar kontrata e shkëmbimit (viti 2012), e cila shërben si vlerë në blerje për llogaritjen e tatimit mbi kalimin e të drejtës së pronësisë së paluajtshme:

$$50 \text{ m}^2 \times 36\,904 \text{ lekë/m}^2 \times 1.5 \text{ (koeficienti kundrejt banesës)} = 2\,767\,800 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \% \\ & (6\,347\,500 - 2\,767\,800) \times 15 \% = 536\,955 \text{ lekë} \end{aligned}$$

Shembull nr. 20:

Individi AA, banues në Tepelenë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 105 m^2 , që e ka përfituar në vitin 2013 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim një dyqan me sipërfaqe 85 m^2 . Këtë dyqan individi AA e ka ndërtuar me leje ndërtimi dhe regjistruar në ZVRPP Tepelenë në vitin 2010. Për këmbimin e këtyre pasurive nuk është llogaritur dhe paguar tatim për diferencën e vlerave të pronave që shkëmbehen.

Në vitin 2015, me kontratën e shitjes datë 13.2.2015, individi AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 3 500 000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve të tregut:

$$105 \text{ m}^2 \times 28\,400 \text{ lekë/m}^2 = 2\,982\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është me e madhe se ajo sipas çmimeve të referencës, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 3 500 000 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individi AA përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individi AA për apartamentin e marrë në pronësi, e cila është përfituar me kontratë shkëmbimi, duke i dhënë në shkëmbim të këtij apartamenti individit BB një dyqan me sipërfaqe 85 m^2 të ndërtuar e regjistruar në ZVRPP në vitin 2010, e cila nuk ka vlerë në blerje.

Si vlerë në blerje për llogaritjen e tatimit të shitjes së apartamentit (duke qenë se nuk ka vlerë të përcaktuar në blerje), merret vlera sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin është regjistruar kontrata e shkëmbimit të dyqanit (viti 2013):

$$85 \text{ m}^2 \times 37\,753 \text{ lekë/m}^2 = 3\,209\,005 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \% \\ & (3\,500\,000 - 3\,209\,005) \times 15 \% = 43\,649 \text{ lekë} \end{aligned}$$

Shembull nr. 21:

Individi AA, banues në Lushnjë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 57 m^2 , që e ka përfituar në vitin 2013 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim tokë arë të njësisë administrative Kolonjë me sipërfaqe $5\,000 \text{ m}^2$, tokë që individi AA e kishte blerë në vitin 2008 me kontratë shitblerje, me vlerën 1 500 000 lekë. Për shkëmbimin e këtyre dy pasurive të paluajtshme nuk është llogaritur dhe as paguar tatim për diferencën e vlerave që ato janë shkëmbyer.

Në vitin 2015 me kontratën e shitjes datë 11.2.2015, individi AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 2 194 500 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje të apartamentit sipas kontratës së shitjes, me vlerën sipas çmimeve të tregut.

Vlera e apartamentit sipas çmimeve referuese është:

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

$$57 \text{ m}^2 \times 38\,500 \text{ lekë/m}^2 = 2\,194\,500 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është e barabartë me vlerën sipas çmimeve referuese, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 2 194 500 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individi AA përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individi AA për apartamentin e marrë në pronësi, e cila është përfituar me kontratë shkëmbimi, duke i dhënë në shkëmbim të këtij apartamenti individit BB sipërfaqe toke të blerë me kontratë shitblerje me vlerën 1 500 000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \% \\ & (2\,194\,500 - 1\,500\,000) \times 15 \% = 104\,175 \text{ lekë} \end{aligned}$$

17. Në rastet e shitjes së pasurisë që vjen nga një kontratë shkëmbimi për të cilën në momentin e shkëmbimit është llogaritur e paguar tatim, si vlerë në zbritje për pasurinë që shitet, do të merret vlera e saj sipas çmimeve referuese në vitin e shkëmbimit.

Shembull nr. 22:

Individi AA, banues në Gjirokastrë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 105 m², që e ka përfituar në vitin 2013 nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në shkëmbim një dyqan me sipërfaqe 35 m². Për shkëmbimin e këtyre pasurive është llogaritur dhe paguar tatim për diferencën e vlerave të pronave që shkëmben.

Në vitin 2015, me kontratën e shitjes datë 13.2.2015, individi AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 5 500 000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve të referencës:

$$105 \text{ m}^2 \times 47\,860 \text{ lekë/m}^2 = 5\,025\,300 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është me e madhe se ajo sipas çmimeve të referencës, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 5 500 000 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individi AA, e cila vjen nga një kontratë shkëmbimi për të cilën në kohën e shkëmbimit është llogaritur dhe paguar tatim, është vlera sipas çmimeve referuese të vitit në të cilin është përfituar pasuria me shkëmbim (viti 2013). Vlera në blerje (në zbritje) është:

$$105 \text{ m}^2 \times 47\,300 \text{ lekë} = 4\,966\,500 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \% \\ & (5\,500\,000 - 4\,966\,500) \times 15 \% = 80\,025 \text{ lekë} \end{aligned}$$

18. Nëse pasuria e paluajtshme tokë (tokë bujqësore apo truall) që është përdorur për shkëmbim me pasurinë që shitet, nuk ka vlerë paraardhëse, atëherë si çmim në blerje do të merret çmimi i llogaritur duke përdorur indeksimin e çmimit të tokës sipas hartës së vlerave, me inflacionin mesatar vjetor të llogaritur për vitin në të cilin është regjistruar kontrata e shkëmbimit në ZRPP.

Shembull nr. 23:

Individi AA, banues në Kuçovë, ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 60 m², që e ka përfituar në vitin 2013, nga një kontratë shkëmbimi me individin BB, të cilit i ka dhënë në këmbim

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

tokë arë të njësisë administrative Feras Kozare, me sipërfaqe 6 000 m², të përfutur në vitin 2004 me AMTP (akti i marrjes së tokës në pronësi), e cila është regjistruar në ZVRPP në vitin 2006.

Në vitin 2015, me kontratën e shitjes datë 17.2.2015, individit AA ia shet apartamentin e tij individit CC me vlerën 2 100 000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës së shitjes, me vlerën sipas çmimeve referuese të EKB.

Vlera e apartamentit sipas çmimeve referuese:

$$60 \text{ m}^2 \times 40\,300 \text{ lekë/m}^2 = 2\,418\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është më e vogël se vlera sipas çmimeve të tregut të lirë, atëherë si vlerë në shitje marrim vlerën sipas çmimeve referuese, pra vlerën 2.418.000 lekë.

Vlera në blerje e apartamentit që shet individit AA përcaktohet nga shpenzimet që ka bërë individit AA për apartamentin e marrë në pronësi, e cila është përfutur me kontratë shkëmbimi, duke i dhënë në këmbim të këtij apartamenti individit BB sipërfaqe tokë arë 6 000 m², të përfutur në vitin 2004 me AMTP.

Vlera në blerje e tokës arë, e cila përbën dhe shpenzimet e individit AA për marrjen në shkëmbim me individin BB të apartamentit me sipërfaqe 60 m² është:

$$6\,000 \text{ m}^2 \times 208 \text{ lekë/m}^2 : 1.385 \text{ (indeksi i vitit 2004)} = 901\,083 \text{ lekë}$$

Kjo vlerë shërben si vlerë në blerje për llogaritjen e tatimit të shitjes së apartamentit.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \% \\ & (2\,418\,000 - 901\,083) \times 15 \% = 227\,537 \text{ lekë} \end{aligned}$$

19. Pjesëtimi i pasurisë në bashkëpronësi është objekt i tatimit, sipas këtij udhëzimi, vetëm në rastet kur plotësohen njëkohësisht këto dy kushte:

- a) nga ndarja në natyrë e pasurisë krijohet pabarazi e pjesëve, sipas kuptimit të nenit 207 të Kodit Civil; dhe*
- b) vlera e kompensimit të pjesëve ideale pas pjesëtimit, për bashkëpronarët që nuk marrin pjesë në natyrë nga pasuria, është më e madhe se vlera e këtyre pjesëve ideale në kohën e krijimit të bashkëpronësisë.”*

20. Rastet e shitjes së pasurisë së paluajtshme nga persona juridikë publikë, sipas përkufizimit të dhënë në nenin 25 të Kodit Civil, nuk janë subjekt i dispozitave të këtij udhëzimi.

21. Në rastet e shitjes së ndërtesave me koeficient amortizimi mbi 50%, vlera e shitjes së pasurisë së paluajtshme për efekt të tatimit do të përcaktohet nga persona të licencuar për vlerësimin e pasurive të paluajtshme, dhe do të merren parasysh nga ASHK-ja vetëm një herë (për një transaksion të realizuar).

a) Në rastet kur vlera e ndërtesës e vlerësuar nga një ekspert vlerësues i licencuar është më e vogël se gjysma e vlerës e përcaktuar sipas çmimeve referuese, për efekt të vlerës në shitje të pasurisë, merret në konsideratë vlera e përcaktuar nga eksperti vlerësues i licencuar.

Shembull nr. 24:

Individi AA, me banim në qytetin e Korçës, ka në pronësi të tij një shtëpi private me sipërfaqe 110 m², të ndërtuar në vitin 1963 dhe të regjistruar në ZVRPP në vitin 2002.

Individi AA kërkon ta shesë shtëpinë e tij në vitin 2015 tek individit BB me kontratë shitblerje.

Para se të paraqitet te noteri, individit AA bën një vlerësim të shtëpisë së tij të amortizuar me një ekspert vlerësues të licencuar, me akt vlerësimi, në shumën 2 500 000 lekë, shumë të cilën e ka pasqyruar dhe në kontratën e shitblerjes me blerësin BB dhe që e paraqet në sportelin e ZVRPP-së për të bërë kalimin e pronësisë me kontratën e shitblerjes datë 25.1.2015, bashkë me aktin e vlerësimit të pasurisë datë 20.1.2015.

Llogaritja e detyrimit tatimor për kalimin e të drejtës së pronësisë:

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

Kontrollojmë vlerën e pasurisë në kontratën e shitjes së shoqëruar me akt vlerësimin, me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë.

Vlera sipas çmimeve të tregut të lirë është:

$$110 \text{ m}^2 \times 47\,000 \text{ lekë/m}^2 = 5\,170\,000 \text{ lekë}$$

Raporti midis vlerës në shitje sipas akt vlerësimit të pasqyruar dhe në kontratën e shitjes, me vlerën në shitje sipas çmimeve të tregut të lirë, është:

$$(2\,500\,000 : 5\,170\,000) \times 100 = 48.3 \%$$

Pra, shtëpia është e amortizuar në masën:

$$100 \% - 48.3 \% = 51.7 \%$$

Duke qenë se përmbushen kërkesat e pikës 21 të udhëzimit, si vlerë në shitje do të marrim vlerën e përcaktuar nga vlerësuesi i licencuar dhe e pasqyruar në akt vlerësimin, si dhe në kontratën e shitjes, pra vlerën 2 500 000 lekë.

Vlera në blerje është e barabartë me vlerën sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin është regjistruar pasuria në ZVRPP (kosto e vitit 2002):

$$110 \text{ m}^2 \times 29\,635 \text{ lekë/m}^2 = 3\,259\,850 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) $\times$ 15 %

$$(2\,500\,000 - 3\,259\,850) \times 15 \% = 0 \text{ lekë}$$

22. Enti Kombëtar i Banesave (EKB) të gjitha kontratat që lidh me qytetarët për shitblerjen e banesave, i vlerëson dhe i shet me koston reale të të gjitha shpenzimeve direkte që janë bërë për ndërtimin e apartamentit. Vlerësimi i apartamentit që i dorëzon qytetari EKB-së, bëhet duke shumëzuar sipërfaqen e shfrytëzimit të apartamentit me koston e shfrytëzimit, të vitit kur është marrë në dorëzim banesa e re e ndërtuar nga EKB-ja me fonde shtetërore, në të cilën është trajtuar qytetari që e dorëzon këtë apartament.

Shembull nr. 25:

Qytetari AA, banues në Elbasan, në vitin 2009 merr nga EKB-ja një apartament dy dhoma dhe një kuzhinë me sipërfaqe 110 m². Qytetari në kontratën e shitjes së bërë me EKB-në në datën 20.5.2009, i ka dorëzuar EKB një apartament një dhomë dhe një kuzhinë me sipërfaqe 60 m², si dhe detyrohet t'i shlyejë EKB edhe shumën 2 200 000 lekë.

Qytetari AA, në datën 15.1.2015, ia shet apartamentin me sipërfaqe 110 m² qytetarit BB me kontratë shitje me vlerën 70.000 EURO.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Vlerësojmë në lekë vlerën e kontratës së shitjes me EURO, me kursin e këmbimit lekë/euro të datës 15.1.2015:

$$70.000 \text{ euro} \times 140,29 \text{ lekë} = 9\,820\,300 \text{ lekë}$$

Llogarisim vlerën në shitje me çmimin referues:

$$110 \text{ m}^2 \times 50\,400 \text{ lekë/m}^2 = 5\,544\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është më e madhe se ajo e me çmimet e tregut të lirë, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 9 820 300 lekë.

Vlera në blerje për efekt llogaritje tatimi

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Vlera e apartamentit prej 60 m², të dorëzuar EKB-së nga qytetari AA me kontratën e shitjes midis EKB-së dhe tij në datën 20.5.2009, është e barabartë me vlerën sipas kostos së shfrytëzimit të vitit në të cilin qytetari AA ka lidhur kontratën me EKB-në (kosto e vitit 2009):

$$60 \text{ m}^2 \times 31\,532 \text{ lekë/m}^2 = 1\,891\,920 \text{ lekë}$$

Vlera në blerje është:

$$1\,891\,920 + 2\,200\,000 = 4\,091\,920 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{Vlera në shitje} - \text{Vlerën në blerje}) \times 15 \% \\ & (9\,820\,300 - 4\,091\,920) \times 15 \% = 859\,257 \text{ lekë} \end{aligned}$$

Shembull nr. 26:

Individi AA, me banim në Lezhë, i persekutuar politik, me kontratën e shitblerjes datë 23.2.2002, ka përfituar falas nga EKB-ja një banesë me sipërfaqe 98 m², të cilën e ka regjistruar në ZVRPP në vitin 2008.

Në datën 17.1.2015, individi AA nënshkruan një kontratë shitblerje me individin BB, të cilit i shet shtëpinë me vlerën 5 488 000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve të referencës:

$$98 \text{ m}^2 \times 56\,000 \text{ lekë/m}^2 = 5\,488\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është e barabartë me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 5 488 000 lekë.

Vlera në blerje për banesën, e cila nuk ka vlerë të përcaktuar në blerje (pasi është marrë falas), është e barabartë me vlerën sipas kostos së vitit në të cilin është regjistruar pasuria në ZVRPP (kosto e vitit 2008):

$$98 \text{ m}^2 \times 33\,745 \text{ lekë/m}^2 = 3\,307\,010 \text{ lekë}$$

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

$$\begin{aligned} & (\text{vlera në shitje} - \text{vlerën në blerje}) \times 15 \% \\ & (5\,488\,000 - 3\,307\,010) \times 15 \% = 327\,148 \text{ lekë} \end{aligned}$$

Shembull nr. 27:

Enti Kombëtar i Banesave (EKB) në qytetin e Bilishtit, në vitin 2010 i shet individit AA një banesë me sipërfaqe 98 m² me kontratë shitblerje datë 11.7.2010.

Në kontratë thuhet se vlera e apartamentit sipas shpenzimeve të EKB-së ka kushtuar 1 800 000 lekë. Duke qenë se individi AA, thuhet në kontratë, ka statusin e të pastrehut, nga vlera e apartamentit do t'i falen 30 % e shumës, pra 540 000 lekë, dhe vlera përfundimtare që duhet të shlyejë individi AA për EKB është 1 260 000 lekë.

Individi AA në vitin 2015 vendos ta shesë apartamentin e tij dhe me kontratën e shitblerjes datë 22.1.2015, këtë apartament ia shet individit BB në vlerën 3 430 000 lekë.

Llogaritja e detyrimit tatimor që duhet të paguajë shitësi AA:

Kontrollojmë vlerën në shitje sipas kontratës, me vlerën sipas çmimeve referuese të EKB-së:

$$98 \text{ m}^2 \times 35\,000 \text{ lekë/m}^2 = 3\,430\,000 \text{ lekë}$$

Duke qenë se vlera në kontratën e shitjes është e barabartë me vlerën sipas çmimeve të tregut të lirë, si vlerë në shitje marrim vlerën e kontratës së shitjes, pra vlerën 3 430 000 lekë.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

Vlera në blerje për banesën e blerë nga EKB-ja me kontratën e shitjes së datës 11.7.2010, është vlera që ka paguar në fakt individi AA, pas faljes 30 % të bërë, pra vlera 1 260 000 lekë.

Tatimi që duhet të paguajë shitësi AA është:

(vlera në shitje – vlerën në blerje) x 15 % (pika 4 e udhëzimit)

$$(3\,430\,000 - 1\,260\,000) \times 15\% = 325\,500 \text{ lekë}$$

23. Nuk i nënshtrohen dispozitave të këtij udhëzimi rastet e shitjes së detyruar të pasurive të paluajtshme nga personat juridikë publikë apo subjekte të barazuar me ta (zyrë përmbarimi), kur procedura e shitjes është e parashikuar në akte ligjore e nënligjore.

Shembull nr. 28:

Individi AA ka në pronësi të tij një apartament me sipërfaqe 89 m², të cilin e ka vënë në hipotekë bankare për kredinë e marrë nga banka “Zeta” në shumën 1 000 000 lekë.

Individi AA, huamarrës në bankë, nuk shlyen dot kredinë e cila në dhjetor të vitit 2014 ka arritur shumën 3 500 000 lekë.

Banka nëpërmjet një vendimi gjykatë të datës 5.1.2015 ka nxjerrë në ankand apartamentin e debitorit AA. Nëpërmjet ankandit banka ia shet pasurinë individit BB për shumën 4 000 000 lekë, nga të cilat 3 500 000 lekë i arkëton në llogari të saj dhe 500 000 lekë ia kthen debitorit AA.

Shitja e bërë me ankand nga banka të apartamentit të individit AA, nuk është subjekt i tatimit mbi të ardhurat personale nga kalimi i së drejtës së pronësisë.

24. Në rastet e shitjes me rezervë të pronës, të parashikuar nga nenet 746–749 të Kodit Civil, tatimi i kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme paguhet në momentin kur paguhet kësti i fundit sipas çmimit të kontratës (plotësimi i kushtit), vërtetuar kjo me deklaratë noteriale midis palëve.

25. Tatimi mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë paguhet nga individi që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme. Zyrtat vendore të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme llogarisin dhe arkëtojnë detyrimin tatimor përkatës, sipas procedurave të përcaktuara në ligj dhe në këtë udhëzim. Pagesa e detyrimit tatimor bëhet para kryerjes së regjistrimit të aktit të kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurive të paluajtshme, në ZVRPP, në përputhje me aktet ligjore. Zyrtat vendore të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme mbledhin tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme dhe e derdhin atë brenda datës 20 të muajit pasardhës në llogarinë e organit tatimor.

26. Brenda datës 20 të çdo muaji pasardhës, zyrtat e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme dërgojnë në Drejtorinë Rajonale Tatimore evidencën (manuale ose elektronike), e cila përmbledh emrin e individit tatimpagues si dhe shumën e llogaritur të tatimit mbi të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë.

27. Me hyrjen në fuqi të këtij udhëzimi, shfuqizohet udhëzimi nr. 9, datë 26.2.2008, “Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë së paluajtshme”, i ndryshuar.

MINISTRI I FINANCAVE

DHE EKONOMISË

Arben Ahmetaj

MINISTRI I DREJTËSISË

Etilda Gjonaj

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

Vitet	Inflacioni mesatar	Koeficient i ndermjetem	Indeksi qe aplikohet
1989			
1990	1.8	1.0183	32.071
1991	104.5	2.0450	15.682
1992	236.6	3.3656	4.660
1993	30.9	1.3089	3.560
1994	15.8	1.1580	3.074
1995	6.0	1.0601	2.900
1996	12.8	1.1276	2.572
1997	32.9	1.3294	1.934
1998	21.6	1.2163	1.590
1999	0.4	1.0040	1.584
2000	0.1	1.0005	1.583
2001	3.1	1.0313	1.535
2002	5.2	1.0522	1.459
2003	2.4	1.0237	1.425
2004	2.9	1.0287	1.385
2005	2.4	1.0237	1.353
2006	2.4	1.0237	1.322
2007	2.9	1.0294	1.284
2008	3.4	1.0336	1.242
2009	2.3	1.0228	1.215
2010	3.6	1.0356	1.173
2011	3.5	1.0345	1.134
2012	2.0	1.0204	1.111
2013	1.9	1.0194	1.090
2014	1.6	1.0163	1.073
2015	1.9	1.0188	1.053
2016	1.3	1.0128	1.039
2017	2.0	1.0201	1.019
2018	1.9	1.0190	1.000

Për vitet vijuese pas vitit 2018, ZRPP merr zyrtarisht nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë, brenda muajit shkurt të vitit pasardhës, tabelën me indekset e azhornuar për cdo vit, përfshirë edhe vitin e fundit.

UDHËZIM I PËRBASHKËT

Nr. 20, datë 14.9.2020

PËR PROCEDURËN TEKNIKE PËR KRYERJEN E PAGESËS NË RASTET E KALIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME²⁹

Në mbështetje të nenit 102, pika 4, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, të nenit 7, pika 2, të ligjit nr. 8678, datë 14.5.2001, “Për organizimin dhe funksionimin e Ministrisë së Drejtësisë”, të ndryshuar, të nenit 105, pika 4, të ligjit nr. 110/2018, “Për noterinë”, ministri i Financave dhe Ekonomisë dhe ministri i Drejtësisë

UDHËZOJNË:

1. Noteri duhet të ketë llogari rrjedhëse të posaçme pranë bankave të nivelit të dytë në Republikën e Shqipërisë, të dedikuar për kryerjen e transaksioneve financiare në funksion të veprimtarisë noteriale, sipas nenit 68 të ligjit për noterinë. Llogaria e posaçme e noterit mund të shërbejë, kur e kërkojnë palët, edhe në rastet e akteve të tjera noteriale, të cilat nuk kanë për objekt kalimin e pronësisë, por përmbajnë detyrime ndërmjet palëve.

2. Llogaria e posaçme bankare e noterit në bankat e nivelit të dytë është llogari “ESCROW” dhe nuk gjeneron interesa. Ajo është llogari e ndryshme nga llogaria bankare që noteri përdor si person fizik ose si individ.

3. Kur palët paraqiten para noterit për lidhjen e kontratës së kalimit të së drejtës së pronësisë të pasurisë së paluajtshme, noteri informon paraprakisht palët për detyrimin ligjor për pagimin e çmimit të pasurisë së paluajtshme, objekt kontrate nëpërmjet llogarisë bankare të posaçme të noterit.

4. Noteri verifikon pronësinë e palës shitëse në regjistrin elektronik të pasurive të paluajtshme dhe i bashkëlidh aktin noterial një kopje të përmbajtjes përkatëse të këtij regjistri, të tillë, por jo vetëm, si: leja për kryerjen e transaksionit, kartela e pasurisë së paluajtshme, si dhe harta treguese.

5. Pas hartimit të aktit noterial për kalimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme, noteri kryen veprimet sipas ligjit në fuqi për noterinë. Pas nënshkrimit të aktit noterial nga klientët dhe noteri dhe vulosjes së tij sipas procedurës përkatëse, noteri u kërkon klientëve të paguajnë çmimin e pasurisë së paluajtshme të dakordësuar sipas përcaktimeve në aktin noterial, në llogarinë bankare të posaçme të noterit, duke i pajisur me të dhënat e sakta në lidhje me emërtimin dhe numrin e llogarisë bankare. Për justifikimin e veprimeve bankare të transferimit të vlerës përkatëse, pala paraqet pranë bankës një kopje të aktit noterial të nënshkruar nga palët dhe noteri dhe të vulosur nga ky i fundit, i cili administrohet nga banka.

6. Pala provon pagimin e çmimit të pasurisë së paluajtshme në llogarinë e posaçme bankare të noterit nëpërmjet paraqitjes së dokumentit përkatës bankar.

7. Pas marrjes së dokumentit bankar që provon pagimin e çmimit të kalimit të pasurisë së paluajtshme në llogarinë e posaçme bankare të noterit, ky i fundit kryen procedurat ligjore për regjistrimin e aktit noterial në Drejtorinë Rajonale të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, që administron regjistrin ku ndodhet pasuria e paluajtshme, së bashku me një kopje të dokumentit bankar që konfirmon kryerjen e këtij transaksioni, me qëllim kalimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme dhe pajisjen me dokumentet e pronësisë në emrin e blerësit.

8. Nëse konstatohet se ka tatim për t’u paguar, me pëlqimin me shkrim të palës shitëse ose sipas specifikimeve në aktin noterial, noteri transferon nga shuma e depozituar në llogarinë e posaçme bankare nga blerësi, vlerën e tatimit të kalimit të së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, sipas legjislativonit në fuqi për tatimin e të ardhurave, në llogarinë bankare të Drejtorisë Rajonale të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe paraqet dokumentin bankar që

²⁹ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 171*. Tiranë, 2020. f. 12162

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

konfirmon kryerjen e transaksionit në Drejtorinë Rajonale të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme dhe pajisjen me dokumentet e pronësisë në emër të blerësit.

9. Noteri, brenda 24 orëve nga marrja në dorëzim e certifikatës së pronësisë në emër të blerësit, transferon në llogarinë bankare të shitësit, shumën e depozituar nga blerësi në llogarinë e posaçme bankare, duke zbritur komisionin bankar të aplikuar nga banka për transfertën e kryer, si dhe vlerën e tatimit të kalimit të së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme nëse pagesa e tatimit është bërë nga noteri.

10. Nëse çmimi i pasurisë së paluajtshme është rënë dakord nga palët që të paguhet me këste, nëse palët nuk kanë kryer specifikime të tjera në aktin noterial, noteri bën transferimin e këstit, brenda 24 orëve nga momenti i plotësimit të kushteve të mëposhtme:

a) noteri ka marrë njoftimin se akti noterial i kalimit të pronësisë është regjistruar në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës;

b) blerësi ka transferuar këstin në llogarinë e posaçme të noterit.

11. Transferimi i këstit të fundit nga llogaria e posaçme e noterit në llogarinë bankare të palës shitëse, kryhet nga ana e noterit, brenda 24 orëve nga marrja në dorëzim e certifikatës së pronësisë në emër të blerësit.

12. Transferimi i shumës përkatëse nga llogaria e posaçme bankare e noterit në llogarinë e shitësit, bëhet nga noteri në përputhje me rregullat përkatëse bankare.

13. Çdo veprim në lidhje me llogarinë e posaçme bankare duhet të kryhet personalisht nga noteri, në përputhje me parashikimet ligjore dhe nënligjore. Në rast se noteri pezullohet nga detyra, ndërrohet jetë, arrestohet ose ndaj tij vendoset një masë sigurimi që pamundëson ushtrimin e detyrës, Dhoma Kombëtare e Noterisë cakton me vendim të arsyetuar një noter zëvendësues për të ekzekutuar kontratat e shitjes të ndodhura në proces, në mënyrë që të ketë mundësi të disbursojë shumat e depozituara në llogarinë e noterit pasi të kenë përfunduar procedurat sipas ligjit.

14. Në asnjë rast, noteri nuk mund të kryejë tërheqje nga llogaria e posaçme bankare, por vetëm transferime në llogaritë bankare të palëve, sipas parashikimeve të akteve noteriale të kryera.

15. Për kryerjen e transaksioneve financiare sipas këtij udhëzimi, noteri nuk mund të përdorë llogaritë e tjera në emrin e tij apo të biznesit. Në rast se transferohen në këto llogari, noteri është i detyruar ta kthejë menjëherë transaksionin e kryer në adresën nga kanë ardhur. Çdo veprim tjetër i noterit, në kundërshtim me këtë udhëzim, konsiderohet shkelje e rëndë dhe përbën shkak për procedimin disiplinor, sipas ligjit.

16. Shumat e depozituara në llogarinë e noterit mbahen vetëm për llogari të palëve, për të cilat janë marrë dhe mbahen këto para. Veprimet përmbartimore dhe/ose ato të administratës tatimore qendrore ose vendore, me qëllim ekzekutimin e detyrimeve të noterit kundrejt palëve të treta, nuk mund të shtrihen mbi këtë llogari bankare të posaçme të dedikuar për kryerjen e transaksioneve financiare përkatëse sipas ligjit për noterinë.

17. Udhëzimi i përbashkët nr. 6915/2, datë 30.1.2012, i ministrit të Drejtësisë dhe i ministrit të Financave, “Mbi procedurat teknike për derdhjen e pagesës së tjetërsimit në llogarinë bankare të noterit”, shfuqizohet.

18. Ngarkohen Ministria e Drejtësisë, Ministria e Financave dhe Ekonomia, Dhoma Kombëtare e Noterisë dhe noterët për ndjekjen dhe zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTËR I DREJTËSISË
Etilda Gjonaj (Saliu)

MINISTËR I FINANCAVE DHE EKONOMISË
Anila Denaj

UDHËZIM I PËRBASHKËT

Nr. 463, datë 10.12.2020

PËR PËRCAKTIMIN E INSTITUCIONEVE DHE ORGANEVE QË MARRIN TË DHËNA PERSONALE NGA SHËRBIMI I GJENDJES CIVILE, SI DHE MËNYRËN, LLOJIN DHE SASINË E INFORMACIONIT QË DUHET TË MARRIN³⁰

Në mbështetje të pikës 4, të nenit 102, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë; pikave 2, 2/1 dhe 3, të nenit 3, të pikës 2 të nenit 60, të ligjit nr. 10129, datë 11.5.2009, “Për gjendjen civile”, të ndryshuar, si dhe shkronjës “k” të pikës 1 të nenit 31 dhe nenit 32 të ligjit nr. 9887, datë 10.3.2008, “Për mbrojtjen e të dhënave personale”, të ndryshuar, ministri i Brendshëm dhe Komisioneri për të Drejtën e Informimit dhe Mbrojtjen e të Dhënave Personale

UDHËZOJNË:

1. Institucionet, organet, personat juridikë publikë (kontrolluesit publikë) mund të marrin të dhëna personale nga të dhëna të administruara nga shërbimi i gjendjes civile, Regjistri Kombëtar i Gjendjes Civile (RKGJC) i vitit 2010, nga regjistrat themeltarë të regjistrimit të popullsisë dhe nga aktet e gjendjes civile, nëse kjo e drejtë u njihet me ligj të veçantë. Mënyra, lloji dhe sasia e informacionit që mund të marrin përcaktohet në aneksin I, pjesë përbërëse e këtij udhëzimi.

2. Informacioni, sipas aneksit I, përcillet në rrugë elektronike dhe/ose shkresore, siç parashikohet rast pas rasti në këtë aneks.

3. Personat juridikë apo fizikë privatë (kontrolluesit privatë), mund të marrin të dhëna personale nga Regjistri Kombëtar i Gjendjes Civile, nga regjistrat themeltarë dhe nga aktet e gjendjes civile të një personi, vetëm nëse marrin pëlqimin me shkrim nga ana e subjektit të të dhënave. Përfashtim nga kjo rregull, bëjnë vetëm rastet kur një përpunim i tillë i të dhënave personale nga kontrolluesit privatë, autorizohet nga dispozitat e legjislatoni në fuqi.

4. Për marrjen e informacionit në rrugë elektronike, kriteret dhe kushtet konkrete përcaktohen në marrëveshje dypalëshe midis Drejtorisë së Përgjithshme të Gjendjes Civile dhe kontrolluesit përkatës dhe/ose sipas parashikimeve të tjera të legjislatoni në fuqi.

Në çdo rast, marrëveshjet në fjalë rregullohen në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 9887, datë 10.3.2008, “Për mbrojtjen e të dhënave personale”, të ndryshuar, si dhe me aktet nënligjore të Komisionerit për të Drejtën e Informimit dhe Mbrojtjen e të Dhënave Personale.

5. Për marrjen e informacionit në formë shkresore, kontrolluesit i drejtohen me kërkesë të motivuar Drejtorisë së Përgjithshme të Gjendjes Civile ose zyrës përkatëse të gjendjes civile, sipas organizimit të shërbimit të gjendjes civile në bashki/njësi administrative, ose zyrës së arkivit të gjendjes civile pranë prefektit të qarkut që administron dokumentacionin, për vënien në dispozicion të informacionit të kërkuar.

6. Kërkesat drejtuar shërbimit të gjendjes civile, sipas pikave 4 dhe 5 të këtij udhëzimi, duhet të shoqërohen me formularin sipas aneksit III, pjesë përbërëse e këtij udhëzimi, në të cilin subjekti i të dhënave personale ka shprehur pëlqimin e tij.

7. Përfashtohen nga rregulla e përcaktuar në pikën 6 kontrolluesit, të cilët autorizohen me ligj për të përpunuar të dhënat personale të subjekteve të të dhënave personale për qëllime të veprimtarisë së tyre.

³⁰ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 220*. Tiranë, 2020. f. 17160

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

8. Kontrolluesit që kërkojnë të dhëna personale duhet të shprehin qartë bazën ligjore, mbi të cilën mbështesin kërkesën e tyre, qëllimin për të cilin do të përdoren këto të dhëna, si dhe llojin e të dhënave që kërkojnë. Të dhënat personale jepen vetëm në rastet kur ato nevojiten për përmbushjen e një detyrimi të parashikuar ligjor.

9. Kërkesa për marrjen e të dhënave personale bëhet duke plotësuar formularin “Kërkesë për marrjen e të dhënave personale”, sipas aneksit II, pjesë përbërëse e këtij udhëzimi.

10. Kontrolluesit, që marrin të dhëna personale, në asnjë rast nuk duhet t’i përhapin ato te palë të treta, pavarësisht faktit se këto të fundit mund të jenë të legjitimuara për t’i përpunuar këto të dhëna. Përfshirë nga kjo rregull bëjnë vetëm rastet e parashikuara me ligj.

11. Punonjësit e zyrave të gjendjes civile në bashki/njësi administrative dhe në zyrat e arkivit të gjendjes civile pranë prefektit të qarkut regjistrojnë të gjitha kërkesat, duke evidentuar datën kur është paraqitur kërkesa, kontrolluesin që kërkon të dhëna personale, të dhënat që kërkohen të përpunohen dhe ato të cilat janë dhënë ose jo, si dhe qëllimin e deklaruar nga kontrolluesit në fjalë për përpunimin e këtyre të dhënave. Këto informacione i jepen, sipas kërkesës, Komisionerit për të Drejtën e Informimit dhe Mbrojtjen e të Dhënave Personale, i cili mund t’i përdorë për qëllime hetimi administrativ dhe/ose për qëllime statistikore.

12. Ministri i Brendshëm dhe Komisioneri për të Drejtën e Informimit dhe Mbrojtjen e të Dhënave Personale, përditësojnë aneksin I, në mënyrë periodike dhe/ose brenda 30 ditëve nga paraqitja e kërkesës së një kontrolluesi të caktuar për t’u përfshirë në këtë aneks.

13. Ngarkohen me zbatimin e këtij udhëzimi, Drejtoria e Përgjithshme e Gjendjes Civile, zyrat e gjendjes civile në bashki/njësi administrative, zyrat e arkivit të gjendjes civile pranë prefektit të qarkut, si dhe të gjitha institucionet, organet, personat juridikë apo fizikë që përpunojnë të dhëna personale në bazë të këtij udhëzimi.

14. Udhëzimi nr. 95, datë 7.4.2014, “Për përcaktimin e institucioneve dhe organeve që marrin të dhëna personale nga shërbimi i gjendjes civile, si dhe mënyrën, llojin dhe sasinë e informacionit që duhet të marrin”, shfuqizohet.

Ky udhëzim hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTËR I BRENDSHËM
Sandër Lleshaj

KOMISIONERI PËR TË DREJTËN E
INFORMIMIT DHE MBROJTJEN E TË DHËNAVE PERSONALE
Besnik Dervishi

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

ANEKS I

LISTA E INSTITUCIONEVE QË MARRIN INFORMACION, BAZA LIGJORE PËRKATËSE, LLOJI DHE SASIA E INFORMACIONIT QË JEP SHËRBIMI I GJENDJES CIVILE DHE MËNYRA E VËNIES NË DISPOZICION TË KËTIJ INFORMACIONI

NR.	SUBJEKTET (KONTROLLUESIT) QË MARRIN TË DHËNA	BAZA LIGJORE	TË DHËNAT PERSONALE QË DUHET TË JEPEN NGA SHËRBIMI I GJENDJES CIVILE NË PËRPUTHJE ME LEGJISLACIONIN PËRKATËS PËR MBROJTJEN E TË DHËNAVE PERSONALE	MËNYRA E VËNIES NË DISPOZICION TË INFORMACIONIT TË KËRKUAR
1	Agjencia e Trajtimit të Kredive	Ligji nr. 8894, datë 14.5.2002, “Për Agjencinë e Trajtimit të Kredive”, i ndryshuar, neni 10.	Të dhënat si më poshtë: - emër; - mbiemër; - numër personal; - atësi; - amësi; - datëlindje; - vendbanimi (adresa).	Në formë shkresore, sipas kërkesës.
2	Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK)	Ligji nr. 111/2018, “Për kadastrën”, neni 68, “Bashkëpunimi ndërinstitucional”. Ligji 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, neni 27 “Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e objektit”.	Të dhënat që përmban certifikata e lindjes dhe certifikata familjare.	Në formë shkresore, sipas kërkesës, si dhe në formë elektronike.
3	Autoritetet tatimore	Ligji nr. 9920, datë 19.5.2008, “Për procedurat tatimore në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar, neni 62, “Personat, të cilëve u adresohet kërkesa për të dhënë informacion”. Ligji nr. 8438, datë 28.12.1998, “Për tatimin mbi të ardhurat”, i ndryshuar, neni 13, “Detyrimi për të paguar” deri 13/10. Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 899, datë 14.12.2011, “Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 55, datë 3.2.2010 të Këshillit të Ministrave, Për deklarimin e detyrueshëm të deklaratave tatimore dhe të dokumenteve të tjera tatimore, vetëm nëpërmjet formës elektronike”, pika 5.4. Udhëzimi nr. 5, datë 30.1.2006 “Për tatimin mbi të ardhurat”, i ndryshuar, pika 2.8	Të dhënat si më poshtë: - emër; - mbiemër; - numri personal; - atësi; - amësi; - vendbanimi (adresa).	Në formë elektronike.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

4	Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare (AMF)	Ligji nr. 9572, datë 3.7.2006, “Për Autoritetin e Mbikëqyrjes Financiare”, i ndryshuar - Neni 14 “Kompetencat e Bordit”, pika 2 dhe 22; - Neni 15 “Kompetencat e kryetarit të Bordit”; - Neni 18 “Procedura e ekzekutimit të të drejtave të Bordit dhe të strukturave të Autoritetit”, pika 6, paragrafi 4. Ligji nr. 10076, datë 12.2.2009, “Për sigurimin e detyrueshëm në sektorin e transportit”, i ndryshuar, neni 38, “Krijimi i qendrës së informacionit të sigurimeve dhe lloji i të dhënave që duhet të administrojë”.	Të dhënat si më poshtë: - emër; - mbiemër; - atësia; - numri personal; - datëlindje; - gjinia; - vendbanimi (adresa).	Në formë elektronike.
5	Autoriteti për Informimin mbi Dokumentet e Ish-Sigurimit të Shtetit	Nenit 5, i ligjit nr. 45/2015, datë 30.4.2015, “Për të drejtën e informimit për dokumentet e ish-Sigurimit të Shtetit të Republikës Popullore Socialiste të Shqipërisë”.	Të dhënat si më poshtë: - emri; - mbiemri; - numri personal; - atësia; - amësia; - gjinia; - datëlindja; - vendlindje (qyteti, fshati); - vendbanimi (adresa); - gjendja civile; - mbiemri para/pas martesë; - shtetësia; - bashkia /njësia administrative; - historikun e gjeneraliteteve të ndryshme gjatë viteve për periudhën kohore nga viti 1941–1991”	Në formë shkresore, sipas kërkesës, si dhe në formë elektronike.
6	Avokati i Popullit	Ligji nr. 8454, datë 4.2.1999, “Për Avokatin e Popullit”, i ndryshuar: - Neni 19, “Procedura e hetimit”; - Neni 20, “E drejta për të kërkuar informacione apo dokumente sekrete shtetërore”	Të gjitha të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj, por që kanë lidhje me hetimin.	Në formë shkresore, sipas kërkesës.
7	Avokatura e Shtetit	Ligji nr. 10018, datë 13.11.2008, “Për Avokaturën e Shtetit”, i ndryshuar; Neni 16, “Marrëdhëniet e Avokaturës së Shtetit me institucionet shtetërore”	Të gjitha të dhënat edomosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj dhe të vlerësuara në përputhje me qëllimin e përcaktuar në kërkesë.	Në formë shkresore, sipas kërkesës, si dhe në formë elektronike.

Përmbledhje legjisllacioni për kadastrën

8	Banka e Shqipërisë	Ligji nr. 8269, datë 25.12.1997, “Për Bankën e Shqipërisë”, pika 1, e nenit 24 dhe shkronja “a”, e nenit 29.	Të dhënat si më poshtë: - emër; - mbiemër; - numri personal; - atësia - datëlindje; - gjinia; - vendbanimi (adresa).	Në formë elektronike.
9	Byroja Shqiptare e Sigurimit	Ligji nr. 10 076/2009, “Për sigurimin e detyrueshëm në sektorin e transportit”, i ndryshuar. Kodi i Procedurës Civile, neni 154. Rregullorja nr. 53/2009 e Autoritetit të Mbikëqyrjes	Të dhënat si më poshtë: Vendbanimi (adresa)/vendqëndrimi për personat (shkaktarë/përfitues) të një procedure dëmshpërblimi.	Në formë shkresore, sipas kërkesës, si dhe në formë elektronike.
10	Drejtoria e Përgjithshme e Burgjeve	Ligji nr. 8328, datë 16.4.1998, “Për të drejtat dhe trajtimin e të dënuarve me burgim dhe të paraburgosurve”, i ndryshuar. Ligji nr. 10032, datë 11.12.2008, “Për policinë e burgjeve”, i ndryshuar. VKM-ja nr. 437, datë 20.5.2015, “Për miratimin e Rregullores së Përgjithshme të Burgjeve”: - neni 10, “Kushtet e pranimit të të dënuarve”; - neni 11, “Regjistrimi i të paraburgosurit apo i të dënuarit”; - neni 16, “Dosja personale”; - neni 17, “Regjistrat themeltarë të dënuarve dhe të të paraburgosurve”; - neni 40, pika “Takimet me familjen, të afërmit dhe miqtë”; - neni 53 “Lejet e veçanta”.	Të dhënat që ndodhen edhe në dokumentin e identifikimit të të dënuarit: - emër; - mbiemër; - numri personal; - atësi; - amësi; - datëlindje; - vendlindje; - vendbanimi (adresa); - çdo informacion tjetër që kërkohet për të plotësuar dokumentacionin e personit të privuar nga liria.	Në formë shkresore, sipas objektit të kërkesës.
11	Drejtoria e Përgjithshme e Doganave dhe degët doganore	Ligj nr. 102, datë 31.7.2014, “Kodi Doganor i Republikës së Shqipërisë”.	Të dhënat si më poshtë: - emër; - mbiemër; - numri personal; - atësi; - amësi; - datëlindje; - vendbanimi (adresa). - të gjitha të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj, që lidhen me çështjen në shqyrtim dhe me qëllimin.	Në formë shkresore, sipas kërkesës, si dhe në formë elektronike.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

12	Drejtoria e Përgjithshme e Parandalimit të Pastrimit të Parave	Ligji nr. 9917, datë 19.5.2008, "Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimin e terrorizmit", i ndryshuar: - neni 21, "Organizimi i autoritetit përgjegjës"; - neni 22, "Detyrat dhe funksionet e autoritetit përgjegjës".	Të dhënat si më poshtë: - emër; - mbiemër; - numri personal; - atësi; - amësi; - datëlindje; - vendlindje; - gjendja civile; - gjinia; - lidhja me kryefamiljarin; - përbërja familjare aktuale dhe historike.	Në formë shkresore, sipas kërkesës, si dhe në formë elektronike.
13	Drejtoria e Përgjithshme e Shërbimeve të Transportit Rrugor	Kodi Rrugor, miratuar me ligjin nr. 8378, datë 22.7.1998, i ndryshuar. Udhëzimi nr. 1, datë 18.1.2012, "Për dokumentet e qarkullimit dhe të regjistrimit të mjeteve rrugore me motor dhe të rimorkiove të tyre", i ndryshuar.	- numri personal; - emër; - mbiemër; - atësi; - mëmësi; - datëlindje; - vendlindje; - shteti i lindjes; - numri i letërnjoftimit ID; - lloji letërnjoftimit ID; - data e lëshimit të letërnjoftimit ID; - data e skadencës së letërnjoftimit ID; - adresa.	Në formë elektronike.
14	Drejtoria e Sigurimit të Informacionit të Klasifikuar	Ligji nr. 8457, datë 11.2.1999, "Për informacionin e klasifikuar 'sekret shtetëror'", i ndryshuar, pika 4, e nenit 25' "Krijimi dhe detyrat" Ligji nr. 84/2016, "Për rivlerësimin kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve në Republikën e Shqipërisë", germa "a", neni 37, "Detyrat e grupit të punës", neni 39, "Procedura për kontrollin e figurës". Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 188, datë 04.03.2015 "Për miratimin e rregullores 'Për sigurimin e personelit'", pika 4, neni 3, "Përkufizime dhe parime të përgjithshme": - neni 5, "Detyrimet e autoriteteve verifikuese dhe të institucioneve të tjera shtetërore"; - neni 10, "Dokumentacioni bazë i aplikimit për pajisje me CSP"; - neni 12, "Kushtet për fillimin e verifikimit të sigurisë"; - neni 13, "Kërkesat e përgjithshme të vlerësimit të sigurisë"; - neni 19, "Rrethi i personave që verifikohen".	Të dhënat si më poshtë: - emër; - mbiemër (para ose pas martesë); - numri personal; - atësi; - amësi; - datëlindje; - vendlindje; - vendbanimi (adresa); - gjendja civile; - të dhënat që përmban certifikata familjare; - shtetësia.	Në formë elektronike.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

15	Enti Kombëtar i Banesave	Ligji nr. 22/2018, “Për strehimin social” dhe aktet nënligjore në zbatim të tij. Akti normativ nr. 3, datë 1.3.2012, “Për lirin e banesave pronarëve të ligjshëm nga qytetarët e pastrehë, banues në banesat ish-pronë e subjekteve të shpronësuar”.	Të dhënat që përmban certifikata familjare, si më poshtë: - emër; - mbiemër; - numër personal; - atësi; - amësi; - datëlindja; - gjendja civile; - vendlindje; - shtetësi - vendbanimi (adresa).	Në formë shkresore, sipas kërkesës, si dhe në formë elektronike.
16	Fondi i Sigurimit të Detyrueshëm të Kujdesit Shëndetësor	Ligji nr. 10383, datë 24.2.2011, “Për sigurimin e detyrueshëm të kujdesit shëndetësor në Republikën e Shqipërisë”: - neni 5, “Personat e siguruar”; - neni 27, “Regjistrimi dhe identifikimi i personave të siguruar”, paragrafët 5 dhe 6.	Të dhënat që përmban: - certifikata personale; - certifikata familjare; - certifikata e lëshuar nga akti i vdekjes.	Në formë elektronike.
17	Inspektorati i Lartë i Deklarimit dhe Kontrollit të Pasurive dhe Konfliktit të Interesave	Neni 9/1 dhe neni 26, i ligjit nr. 9046, datë 10.4.2003, “Për deklarimin dhe kontrollin e pasurive, të detyrimeve financiare të të zgjedhurve dhe të disa nëpunësve publike”, i ndryshuar. Neni 9 dhe neni 42 i ligjit nr. 9367, datë 7.4.2005, “Për parandalimin e konfliktit të interesave në ushtrimin e funksioneve publike”, i ndryshuar.	Të gjitha të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj/vlerësuar në përputhje me qëllimin e përcaktuar në kërkesë.	Në formë shkresore, sipas kërkesës.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

18	Instituti i Sigurimeve Shoqërore (ISSH)	Ligji nr. 7703, datë 11.5.1993, “Për sigurimet shoqërore në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar, neni 42, “Pagesat për vdekje”. Pagesa për vdekje i jepet: a) një personi të siguruar ose një pensionisti në rast vdekjeje të një anëtar të familjes që ai e ka në ngarkim; b) personi që u kujdes për personin e siguruar të vdekur, i cili pagoi shpenzimet e varrimit. Udhëzimi nr. 3912, datë 21.6.2004, “Mbi procedurat për përballimin nga shteti të shpenzimeve të shërbimit të varrimit për shtetasit shqiptarë, që vdesin brenda dhe jashtë shtetit”: “Ndihma në lekë tërhiqet nga të interesuarit pranë zyrës së financës në bashkinë apo komunën përkatëse kundrejt paraqitjes së certifikatës së vdekjes së të ndjerit me shënimin ‘Shpenzime varrimi’. Për çdo rast pagese, financa e bashkisë apo e komunës, sipas certifikatës së paraqitur, llogarit masën e ndihmës, si dhe plotëson mandatatpagesën.”	Për të gjithë shtetasit shqiptarë, të cilët janë pjesë e skemës së sigurimeve shoqërore. Të dhënat që përmban certifikata e vdekjes, si më poshtë: - emër; - mbiemër para ose pas martese; - numër personal; - atësi; - amësi; - data e lindjes; - vendlindje; - gjinia; - gjendja civile - shtetësia; - data e vdekjes; - vendi i vdekjes; - vendbanimi (adresa).	Në formë elektronike.
19	Instituti i Statistikave	Ligj nr. 17/2018, “Për statistikën zyrtare”	Të gjitha të dhënat personale që përmban RKGJC-ja.	Në formë elektronike.
20	Komisioni Qendror i Zgjedhjeve	Ligji nr. 10019, datë 29.12.2008, “Kodi Zgjedhor i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar: - neni 27, “Zonat e administrimit zgjedhor”; - neni 46, “Regjistrimi i zgjedhësve në listat e zgjedhësve”; - neni 48, “Përmbajtja dhe formati i listës së zgjedhësve”; - neni 56, “Përgatitja dhe shpallja e listës së zgjedhësve”.	Të dhënat si më poshtë: - emër; - mbiemër; - numër personal; - atësi; - amësi; - datëlindje; - vendbanimi (adresa).	Në formë shkresore, sipas kërkesës, si dhe në formë elektronike.
21	Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural	Ligji nr. 9817, datë 22.10.2007, “Për bujqësinë dhe zhvillimin rural”. Neni 23, “Marrja dhe përdorimi i bazave të tjera të të dhënave”.	Të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj/vlerësuar në përputhje me qëllimin e përcaktuar në kërkesë.	Në formë shkresore, sipas kërkesës.
22	Ministria e Kulturës	Ligj nr. 8576, datë 3. 2. 2000, “Për bibliotekat në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar. Neni 28, “Bibliotekat publike”, pika 7.	Të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj/vlerësuar në përputhje me qëllimin e përcaktuar në kërkesë.	Në formë shkresore, sipas kërkesës.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

23	Ministria e Mbrojtjes, Forcat e Armatosura dhe strukturat në varësi të tyre.	Ligji nr. 65/2014, “Për Agjencinë e Inteligjencës dhe Sigurisë së Mbrojtjes”, neni 15, pika 1. Ligj nr. 13/2015, “Për Policinë Ushtarake dhe Forcat e Armatosura në Republikën e Shqipërisë”: - neni 18, “Veprimtaria Informative”; - neni 19, “Mbledhja dhe përpunimi i të dhënave personale”. Ligji 45/2019, “Për mbrojtjen civile”; Ligji nr. 10142/2009, “Për sigurimet shoqërore të ushtarakut, punonjësve të gardës”; VKM 793, datë 24.9.2010, i ndryshuar, “Për zbatimin e ligjit nr. 10142/2009, Për sigurimet shoqërore të ushtarakut, punonjësve të gardës etj.”; Ligj nr. 9047, datë 10.7.2003, “Për shërbimin informativ ushtarak”; VKM nr. 103, datë 10.2.2016, “Për miratimin e planit të mobilizimit të përgjithshëm ose të pjesshëm të burimeve njerëzore e materiale të vendit gjatë periudhës për të cilën kërkohet vendosja e masave të jashtëzakonshme. Ligji nr. 80/2015 ‘Për arsimin e lartë dhe kërkimin shkencor në institucionet e arsimit të lartë në Republikën e Shqipërisë”	Të dhënat si më poshtë: - emër; - mbiemër; - numër personal; - atësi; - amësi; - datëlindje; - vendbanimi (adresa). Këto të dhëna u përkasin personave për të cilët ka filluar procedimi penal për vepra të parashikuara nga Kodi Penal dhe Kodi Penal Ushtarak.	Në formë shkresore, sipas kërkesës.
24	Ministria e Shëndetësisë dhe Mbrojtjes Sociale	Ligji nr. 57/2019, “Për asistencën sociale në Republikën e Shqipërisë”.	Të dhënat që përmban certifikata familjare.	Në formë elektronike.
25	Ministria e Turizmit dhe Mjedisit	Ligji nr. 9734, datë 14.5.2007, “Për turizmin” Neni 15, “Njësitë e qeverisjes vendore dhe detyrat e tyre për turizmin”. Neni 17, “Regjistri kombëtar i burimeve turistike”.	Të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj/vlerësuar në përputhje me qëllimin e përcaktuar në kërkesë.	Në formë shkresore, sipas kërkesës.
26	Ministria për Evropën dhe Punët e Jashtme	Ligji nr. 8372, datë 9.7.1998, “Për ushtrimin e funksioneve konsullore nga përfaqësitë diplomatike ose konsullore”.	Të gjitha të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj dhe vlerësuar në përputhje me qëllimin.	Në formë elektronike.

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

27	Organet e qeverisjes vendore	Ligj nr. 10019, datë 29.12.2008, “Kodi Zgjedhor i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar. Neni 48, “Organi që harton dhe miraton listat”.	Të gjitha të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj dhe vlerësuar në përputhje me qëllimin e përcaktuar në kërkesë.	Në formë elektronike.
28	Përfaqësitë diplomatike të qeverive të huaja	Ligji nr. 9887, datë 10.3.2008, “Për mbrojtjen e të dhënave personale”, të ndryshuar, konkretisht nenet 8 dhe 9. Vendimi nr. 3, datë 20.11.2012, “Për përcaktimin e shteteve me nivel të mjaftueshëm të mbrojtjes së të dhënave	Të dhënat e domosdoshme, të cilat vlerësohen të nevojshme për plotësimin e qëllimit. Marrësi në kërkesë përcakton qartë qëllimin e marrjes së të dhënave. Transferuesi i të dhënave vlerëson dhënien e sasisë së të dhënave në përputhje me qëllimin.	Në formë shkresore, sipas kërkesës.
29	Përfaqësuesit dhe avokatët me prokurë	Ligji nr. 10129, datë 11.5.2009, “Për gjendjen civile”, i ndryshuar, neni 3, “Karakter personal i të dhënave”. Ligj nr. 55/2018 “Për profesionin e avokatit në Republikën e Shqipërisë”, neni 11.	Të dhënat që kanë lidhje me personin që përfaqëson avokati dhe që kanë lidhje me çështjen ose personin që përfaqësohet ose mbrohet prej tij.	Në formë shkresore, sipas kërkesës.
30	Policia e Shtetit	Ligji nr. 108/2014, “Për Policinë e Shtetit”, i ndryshuar: - neni 124, “Mbledhja dhe përpunimi i të dhënave personale”; - neni 129, “Detyrimi i institucioneve shtetërore dhe private për dhënie informacioni”.	Të gjitha të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj dhe vlerësuar në përputhje me qëllimin.	Në formë elektronike.
31	Prefektët	Ligji nr. 9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, pika , neni 8. Udhëzimi i Këshillit të Ministrave nr. 1, datë 13.1.2010, “Për mënyrën e verifikimit apo të shqyrtimit të vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokat bujqësore të ish-NB-ve dhe të zonës së zhvillimit me përparësi turizmin”. Udhëzimi nr. 2, datë 13.1.2010, “Për mënyrën e verifikimit apo të shqyrtimit të vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore, nga komisionet vendore të verifikimit të titujve të pronësisë, kur këtë e kërkojnë individë a institucione”.	Të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj/akt nënligjor vlerësuar në përputhje me qëllimin e përcaktuar në kërkesë.	Në formë shkresore, sipas kërkesës.

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

32	Prokuroria e Përgjithshme	Kodi i Procedurës Penale, i ndryshuar Neni 2, “Respektimi normave procedurale”	Të gjitha të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj, që lidhen me çështjen në shqyrtim dhe me qëllimin.	Elektronikisht, nëpërmjet ndërfaqes elektronike, të miratuar midis DPGJC- së dhe Prokurorisë, në zbatim të ligjit nr. 10325, datë 23.9.2010 “Për bazat e të dhënave shtetërore”.
33	Shërbimi i Provës	Ligji nr. 8331, datë 21.4.1998, i ndryshuar me ligjin nr. 10024, datë 27.11.2008, “Për ekzekutimin e vendimeve penale”, neni 31/7, “Shërbimi i provës”.	Të dhënat që përmban certifikata e vdekjes. Të dhënat që ndodhen në dokumentin e identifikimit të të dënuarit si: - emër; - mbiemër; - atësi; - mëmësi; - datëlindje; - vendlindje; - vendbanimi (adresa), si dhe çdo informacion tjetër që kërkohet për të plotësuar qëllimin.	Në formë shkresore, sipas kërkesës.
34	Shërbimi Informativ i Shtetit	Ligji nr. 8391, datë 28.10.1998, “Për Shërbimin Informativ Kombëtar”, i ndryshuar, neni 3.	Të dhënat si: - emri; - mbiemri; - atësia; - amësia; - numri personal; - datëlindja; - vendlindja; - vendbanimi (adresa); - statusi i gjendjes civile; - shtetësia; - kombësia; - të dhënat që përmban certifikata familjare; - mbiemri para/pas martesë së shtetasve të gjinive (f/m); - historiku i plotë/pa afat kohor i regjistrimit dhe ndryshimit të emrave/gjeneraliteteve të shtetasit; - data e përditësimit të të dhënave.	Në formë elektronike.
35	Zyra vendore e Përbarimit Përbaruesi Gjyqësor Privat/Zyra e Përbarimit Privat	Ligji nr. 8730, datë 18.1.2001, “Për organizimin dhe funksionimin e Shërbimit të Përbarimit Gjyqësor” i ndryshuar, neni 26, “Mbledhja e të dhënave”. Ligji nr. 26, datë 8.5.2019, “Për Shërbimin Përbarimor Gjyqësor Privat”, neni 36, “Të drejtat e përbaruesit gjyqësor privat”.	Të gjitha të dhënat e domosdoshme për kryerjen e funksioneve të përcaktuara me ligj dhe të vlerësuar në përputhje me qëllimin e përcaktuar në kërkesë. Vetëm adresa/vendndodhja e debitorit.	Në formë shkresore, sipas kërkesës, si dhe në formë elektronike.
36	Noterët	Ligji nr. 110/2018, “Për noterinë”: - neni 62, “Kompetencat e noterit”; - neni 96, “Qasja dhe aplikimi nëpërmjet sistemit; elektronik në regjistrat elektronikë publikë”; - neni 112, “Përmbajtja e dëshmisë së trashëgimisë”; - neni 125, “Tërheqja e akteve të gjendjes civile pranë zyrave të gjendjes civile nga noterit dhe aplikimi nëpërmjet sistemit”.	Të gjitha të dhënat e domosdoshme për çeljen e trashëgimisë sipas përcaktimeve ligjore.	Në formë shkresore, sipas kërkesës, si dhe në formë elektronike.

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

ANEKS II

Protokolluar me nr. _____, datë _____.

FORMULAR

KËRKESË PËR MARRJEN E TË DHËNAVE PERSONALE NGA TË DHËNA TË ADMINISTRUARA NGA SHËRBIMI I GJENDJES CIVILE

Kërkuesi: Emri i institucionit/organit

Emri i titullarit të institucionit/organit

Adresa

Telefon

Drejtuar: Zyrës së Gjendjes Civile _____

Adresa: _____

Përmbajtja e kërkesës:

a) Lloji i të dhënave me karakter personal që kërkohet të merret nga të dhëna të administruara nga shërbimi i gjendjes civile

b) Baza ligjore mbi të cilën bazohet kërkesa (referencë të përmbledhësja e institucioneve dhe e organeve që marrin të dhëna me karakter personal nga të dhëna të administruara nga shërbimi i gjendjes civile)

Përmbledhje legjislativ e për kadastrën

c) Qëllimi për të cilin do të përdoren të dhënat me karakter personal të kërkuara

Emër, mbiemër dhe nënshkrimi i titullarit dhe vula e institucionit/organit

Datë ____ . ____ . ____

ANEKS III

DHËNIA E PËLQIMIT TË SUBJEKTIT PËR KONTROLL NË TË DHËNAT PERSONALE NË DOKUMENTACIONIN QË MBAN SHËRBIMI I GJENDJES CIVILE

Unë _____, pas marrjes së informacionit të detajuar, në lidhje me natyrën dhe rëndësinë e përpunimit të të dhënave personale nga kontrolluesi, si dhe pas marrjes së informacionit të detajuar mbi të drejtat e mia të parashikuara në ligjin nr. 9887, datë 10.3.2008, "Për mbrojtjen e të dhënave personale", të ndryshuar, jap pëlqimin tim të lirë për _____.

(Subjekti i autorizuar) të ketë të drejtën të kontrollojë të dhënat e mia personale, në lidhje me emrin, mbiemrin, datën e lindjes dhe (të dhëna të tjera sipas rastit), në dokumentacionin që mban shërbimi i gjendjes civile, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Qëllimi i këtij përpunimi do të jetë ekskluzivisht verifikimi i _____.

(Subjekti i autorizuar) _____, si kontrollues mund të përhapë ose të vërë në dispozicion të dhënat e mia personale të këta marrës: _____, me kusht që kjo përhapje të jetë absolutisht e nevojshme për përmbushjen e shërbimit të kërkuar ose nëse kontrolluesi kryen një përpunim që është thelbësor për përmbushjen e një detyrimi ligjor.

Kontrolluesi ka të drejtë të mbajë të dhënat e mia personale vetëm për një periudhë kohe prej ____ muajsh.

Kontrolluesi është i detyruar të shkatërrojë ose të bëjë anonime të dhënat e mia personale pas përfundimit të kësaj periudhe, përveç kur parashikohet ndryshe në bazë të një dispozite ose të një akti tjetër të veçantë.

Datë ____ . ____ . ____ Nënshkrimi _____

URDHËR
Nr. 1150, datë 3.6.2019

**PËR PROCEDURËN E KORRIGJIMIT TË KARTELAVE TË PASURIVE TË
PALUAJTSHME QË JANË PRONA BASHKËSHORTORE³¹**

Në mbështetje të nenit 28, germa “d”, e ligjit nr. 9000, datë 30.1.2003 “Për organizimin dhe funksionimin e Këshillit të Ministrave”, të ligjit nr. 9062, datë 8.5.2003 “Kodi i Familjes”, si dhe të nenit 45 të ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”, si dhe të vendimeve unifikues të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë nr. 24, datë 13.3.2002 dhe nr. 5, datë 20.1.2009,

URDHËROJ:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky urdhër ka për qëllim korrigjimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme në rastet kur, pasuria e paluajtshme, ose pjesa takuese e saj, është regjistruar vetëm në emër të njërit bashkëshort, ndërkohë që përfitues të së drejtës së pronësisë janë të dy bashkëshortët, sipas dispozitave të Kodit të Familjes për bashkësinë ligjore, apo të legjislatonit të kohës për bashkëpronësinë mes bashkëshortëve.

2. Procedurat e korrigjimit sipas këtij urdhri iniciohen në një prej mënyrave të mëposhtme:

- a) me kërkesën e të interesuarit për të kryer korrigjimin e kartelës së pasurisë;
- b) gjatë regjistrimit të kontratës së kalimit të pronësisë mbi pasurinë, ose të aktit të trashëgimisë.

3. Për të korrigjuar kartelat e regjistrit të pasurive të paluajtshme, drejtoritë vendore të ASHK-së konstatojnë nëse pasuria që figuron e regjistruar në kartelë është, ose jo, pasuri bashkëshortore. Konstatimi i bashkëpronësisë bëhet duke u mbështetur në dispozitat e krerëve II, III ose IV, të këtij urdhri, në varësi të kohës kur është fituar pasuria (dhe të ligjit të kohës).

4. Ky urdhër nuk zbatohet për:

- a) të korrigjuar dhe plotësuar kartelat e mëparshme, në rastet kur me pasurinë është kryer transaksion (përveç trashëgimisë);

Kur pasuria e paluajtshme e regjistruar në favor të vetëm njërit bashkëshort, në vijim u është kaluar në pronësi të tretëve (me përjashtim të kalimit me trashëgimi) dhe ky veprim është regjistruar më parë, drejtoria nuk mund të kryejë korrigjimin e kartelës së pasurisë objekt kërkeje, pa pëlqimin e të tretëve që preken nga ky korrigjim. Subjekti i interesuar mund të kërkojë rregullimin e pasojave vetëm nëse arrihet marrëveshja me të tretët që preken nga ky korrigjim, ose në rrugë gjyqësore;

- b) pasuritë e familjes bujqësore.

II. KONSTATIMI I BASHKËPRONËSISË NË PERIUDHËN NGA HYRJA NË FUQI E KODIT TË FAMILJES (2003) E NË VAZHDIM

5. Pasuria e fituar nga individ i gjatë martesës, në periudhën nga hyrja në fuqi e Kodit të familjes (2003) e në vazhdim, konsiderohet se është në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve (sipas dispozitave për bashkësinë ligjore), nëse nuk ka një kontratë për regjim tjetër martesor.

6. Konstatimi i bashkëpronësisë së bashkëshortëve (bashkësisë ligjore), bëhet duke u mbështetur në dy elemente:

- a) lloji i aktit (dokumentit) të fitimit të pronësisë. Konsiderohen prona të të dy bashkëshortëve, ato të fituara gjatë martesës nëpërmjet:

- i. shitjes;

³¹ Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 84*. Tiranë, 2021. f. 5257

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

ii. shkëmbimit; Përjashtim bën rasti kur bashkëshorti ka shkëmbyer një pasuri të paluajtshme që i përkiste vetëm atij (pasuri që ishte fituar para martesës, ose, edhe nëse ishte fituar gjatë martesës, buronte nga dhurimi, trashëgimia ose legu, në përputhje me nenin 77 të Kodit të Familjes).

iii. ligjit të posaçëm, që parashikon përfitimin e pronësisë sipas regjimit të bashkësisë ligjore.

b) certifikata e përbërjes familjare, në kohën që përkon me datën e aktit të fitimit të pronësisë (ose certifikata e martesës).

Përjashtimisht, për titujt e pronësisë që burojnë nga legjislacioni “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, merret për bazë certifikata familjare e momentit të aplikimit për legalizim.

III. KONSTATIMI I BASHKËPRONËSISË NË PERIUDHËN NGA KODI CIVIL I VITIT 1981 DERI NË HYRJEN NË FUQI TË KODIT TË FAMILJES TË VITIT 2003

7. Të gjitha pasuritë e fituara nga individë gjatë martesës, në periudhën nga hyrja në fuqi e Kodit Civil të vitit 1981, deri në hyrjen në fuqi të Kodit të Familjes (2003), konsiderohen pasuri të të dy bashkëshortëve, pavarësisht nga mënyra e fitimit të të drejtës së pronësisë.

8. Për të konstatuar bashkëpronësinë, drejtoritë vendore të ASHK-së mbështeten në certifikatën e përbërjes familjare që përkon me datën e aktit të fitimit të pronësisë (ose certifikatën e martesës në atë kohë).

IV. AKTET E NXJERRA NGA ORGANET E KTHIM-KOMPENSIMIT TË PRONAVE

9. Përjashtimisht, për pasuritë e kthyer (ose kompensuara fizikisht) sipas legjislacionit “për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”, si moment i fitimit të pronësisë nuk konsiderohet data e vendimit të organit shtetëror që ka kthyer (ose kompensuar fizikisht) pronën. Në varësi të rastit, momenti i fitimit të pronësisë është:

a) data e çeljes së trashëgimisë (vdekjes) së ish-pronarit, në rastet kur vendimi u drejtohet trashëgimtarëve të tij. Në këto raste pasuria e kthyer (ose kompensuar fizikisht) konsiderohet në pronësi edhe të bashkëshortëve të trashëgimtarëve, vetëm nëse plotësohen njëkohësisht këto kushte:

i) çelja e trashëgimisë (vdekja e trashëgimlënësit ish-pronar) ka ndodhur pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të vitit 1981 dhe para hyrjes në fuqi të Kodit të Familjes (viti 2003);

ii) në momentin e vdekjes së ish-pronarit (trashëgimlënësit), trashëgimtari i tij ka qenë i martuar.

Në të kundërt, pasuria është pronë personale e trashëgimtarit. Për të konstatuar bashkëpronësinë bashkëshortore, ose jo, drejtoria vendore e ASHK mbështetet në datën e vdekjes së trashëgimlënësit-ish-pronar dhe në certifikatën e përbërjes familjare/martësore të trashëgimtarit, në kohën e vdekjes së trashëgimlënësit.

b) data e aktit të fitimit të pronësisë para shpronësimit, në rastet kur vendimi për kthimin e pronës (ose kompensimin fizik) i drejtohet vetë subjektit të shpronësuar. Në këto raste, për pasuritë e fituara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 61, datë 17.5.1945, nuk zbatohet prezumimi i bashkëpronësisë ndërmjet bashkëshortëve. Këto pasuri i përkasin vetëm titullarit sipas aktit të fitimit të pronësisë (subjektit të shpronësuar), të cilit i drejtohet edhe vendimi i organit shtetëror për kthimin (ose kompensimin fizik) të pronës.

V. PROCEDURA PËR KORRIGJIMIN E KARTELËS SË PASURISË ME KËRKESË

10. Personi që është bashkëpronar i një pasurie të paluajtshme sipas dispozitave ligjore të kohës për pasurinë bashkëshortore dhe që nuk i është pasqyruar e drejta në regjistrin e pasurive të paluajtshme, mund t'i paraqesë kërkesë drejtorisë vendore të ASHK për korrigjimin e kartelës së pasurisë. Kërkesa duhet të shoqërohet me certifikatën e përbërjes familjare, sipas rasteve të përcaktuara në kërret II, III ose IV të këtij urdhri.

11. Drejtoria vendore e ASHK, pas administrimit të kërkesës, verifikon kushtet e përcaktuara në kërret II, III ose IV të këtij urdhri. Nëse evidentohet bashkëpronësia, drejtoria ka detyrimin të pasqyrojë në kartelën përkatëse të pasurisë së paluajtshme, bashkëshortin e prezumuar

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

bashkëpronar, me 1/2 pjesë të pandarë, nëpërmjet korrigjimit të seksionit përkatës (C) të kartelës së pasurisë së paluajtshme.

12. Në rastet kur është regjistruar dëshmia e trashëgimisë ligjore/testamentare të njërit bashkëshort/trashëgimlënës dhe prona nuk ka pësuar transaksione të tjera, nëse nuk ka gjetur pasqyrim në kartelë pjesa e prezumuar përfituese e bashkëshortit tjetër, atëherë me kërkesë të këtij të fundit, bëhet korrigjimi i pjesëve takuese duke përfshirë edhe 1/2 pjesë të prezumuar në bashkëpronësi të bashkëshortit dhe duke njoftuar të gjitha palët e interesuara.

VI. PROCEDURA E KORRIGJIMIT GJATË REGJISTRIMIT TË KONTRATËS SË KALIMIT TË PRONËSISË OSE AKTIT TË TRASHËGIMISË

13. Në zbatim të germës “b”, të pikës 2, në çdo rast kur paraqitet kërkesa për regjistrim të kontratës së kalimit të pronësisë mbi pasurinë, drejtoria vendore verifikon nëse pasuria përfshihet në pasurinë bashkëshortore, sipas krerëve II, III ose IV të këtij urdhri. Nëse pasuria për të cilën është paraqitur kontrata e kalimit të pronësisë është bashkëshortore, drejtoria vepron si më poshtë:

a) Përpara se të procedojë me regjistrimin e kontratës, pasqyron në kartelën ekzistuese të pasurisë së paluajtshme, bashkëshortin e prezumuar bashkëpronar me 1/2 pjesë të pandarë, në bazë të regjimit pasuror martesor të bashkësisë ligjore, nëpërmjet korrigjimit të seksionit përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme (C).

b) Pasi ka kryer korrigjimin sipas germës “a”, verifikon nëse kontrata e kalimit të pronësisë është nënshkruar edhe nga bashkëshorti tjetër. Nëse nuk është nënshkruar prej tij, drejtoria vendore pezullon regjistrimin e kontratës deri në plotësimin e saj me nënshkrimin e bashkëshortit tjetër.

14. Punonjësit e drejtorisë vendore të ASHK, përpara regjistrimit të dëshmive të trashëgimisë ligjore/testamentare, fillimisht duhet të kontrollojnë nëse pasuria përfshihet në pasurinë bashkëshortore, sipas krerëve II, III ose IV të këtij urdhri. Nëse është rasti, drejtoria korrigjon seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme (C), duke zbritur 1/2 pjesë të prezumuar në bashkëpronësi të bashkëshortit. Pjesa përkatëse e secilit bashkëshort evidentohet në çdo rast në certifikatën për vërtetim pronësie.

VII. DISPOZITA TË FUNDIT

15. Korrigjimi sipas këtij urdhri nuk përbën kalim të të drejtës së pronësisë, por vetëm pasqyrim të një të drejte të fituar më parë mbi pasurinë e regjistruar. Rrjedhimisht, ky pasqyrim nuk i nënshtrohet tatimit për kalimin e pronësisë.

16. Korrigjimi i regjistrimit sipas këtij urdhri, është shërbim që tarifohet në përputhje me kuadrin ligjor përkatës.

17. Krahës procedurave të korrigjimit sipas këtij urdhri, drejtoria vendore e ASHK-së, me kërkesë të të interesuarit lëshon edhe certifikatat e reja, sipas gjendjes së korrigjuar, në përputhje me nenin 17, të ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”.

18. Për zbatimin e këtij urdhri ngarkohen drejtoritë vendore të ASHK-së.

19. Një kopje e këtij urdhri afishohet në ambientet e drejtorive dhe zyrave vendore të ASHK-së dhe publikohet në faqen zyrtare në internet.

Ky urdhër hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

DREJTOR I PËRGJITHSHËM
Artan Lame

URDHËR
Nr. 183, datë 4.5.2022

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË HOLLËSISHME PËR TË DHËNAT QË PËRMBAN REGJISTRI I NDËRMJETËSVE TË PASURIVE TË PALUAJTSHME, FORMATIN E TIJ, MËNYRËN E MBAJTJES, TË DHËNAT QË MUND TË BËHEN PUBLIKE, SI DHE RREGULLAT PËR PËRDITËSIMIN E TIJ³²

Në mbështetje të nenit 102, pika 4, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë; të nenit 7, pika 2, të ligjit nr. 8678, datë 14.5.2001, “Për organizimin dhe funksionimin e Ministrisë së Drejtësisë”, të ndryshuar dhe të nenit 12, pika 7, të ligjit nr. 9/2022, “Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme”,

URDHËROJ:

1. Regjistri i Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme ruhet, mirëmbahet dhe përditësohet në format të integruar manual dhe elektronik nga Drejtoria e Përgjithshme Rregullatore e Çështjeve të Drejtësisë, si strukturë përgjegjëse e Ministrisë së Drejtësisë, sipas modelit të përcaktuar në shtojcën nr. 1, bashkëlidhur këtij urdhri dhe pjesë përbërëse e tij.

2. Regjistri i Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme ndahet në 2 pjesë:

a) Pjesa e parë përmban të dhënat për ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme, si më poshtë vijon:

- i. identiteti (emër, atësi, mbiemër, datëlindje dhe numri personal i identifikimit);
- ii. adresa e vendbanimit;
- iii. numri i certifikatës dhe data;
- iv. Numri Unik i Identifikimit të Subjektit (NUIS), kur janë të regjistruar si persona fizikë;
- v. data e fillimit të veprimtarisë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme;
- vi. adresa e vendit ku ushtron veprimtarinë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme;
- vii. adresa e postës elektronike dhe numri i kontaktit;
- viii. të dhënat për pezullimin e certifikatës;
- ix. të dhëna mbi masa disiplinore, nëse ka të tilla;
- x. të dhëna rreth arsimit dhe certifikimit të njohurive të gjuhës së huaj, nëse ka;
- xi. foto të kohës së regjistrimit.

b) Pjesa e dytë përmban të dhënat e zyrave të ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme, si më poshtë vijon:

i. emri i zyrës së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme dhe të dhënat për ortakët/aksionarët, si dhe pronarët përfitues dhe administratorin (emri, mbiemri, datëlindja, numri personal i identifikimit, adresa e vendbanimit dhe numri i kontaktit);

ii. Numri Unik i Identifikimit të Subjektit (NUIS) dhe data e regjistrimit të aktivitetit;

iii. adresa e selisë së ushtrimit të veprimtarisë, adresa e postës elektronike, faqja zyrtare e internetit;

iv. të dhënat e personave të punësuar në zyrën e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme.

3. Ministria e Drejtësisë publikon në faqen zyrtare të dhëna për ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme të certifikuar për ushtrimin e veprimtarisë, si dhe për zyrat e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, sipas formatit në shtojcën nr. 2, bashkëlidhur dhe pjesë përbërëse e këtij urdhri.

³² Qendra e Botimeve Zyrtare. *Fletore Zyrtare nr. 80*. Tiranë, 2022. f. 10163

Përmbledhje legjislativi për kadastrën

4. Të dhënat e Regjistrit të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme, që bëhen publike sipas pikës 3, të këtij urdhri, janë:

- a) Për ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme:
 - i. identiteti (emër, atësi, mbiemër);
 - ii. numri i certifikatës dhe data;
 - iii. data e fillimit të veprimtarisë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme;
 - iv. Numri Unik i Identifikimit të Subjektit (NUIS);
 - v. adresa e vendit ku zhvillon veprimtarinë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme;
 - vi. adresa e postës elektronike.
- b) Për zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme:
 - i. emri i zyrës së ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme;
 - ii. Numri Unik i Identifikimit të Subjektit (NUIS) dhe data e regjistrimit të aktivitetit;
 - iii. adresa e selisë së ushtrimit të veprimtarisë;
 - iv. adresa e postës elektronike dhe faqja zyrtare e internetit.

5. Regjistri i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme ruhet, mirëmbahet dhe përditësohet në formën manuale (me shkrim) dhe atë elektronike (digjitale) nga personi i ngarkuar nga Sekretari i Përgjithshëm pranë Drejtorisë së Përgjithshme Rregullatore e Çështjeve të Drejtësisë.

6. Regjistri manual dhe ai elektronik kanë format standard të njëjtë. Elementet e veçanta që karakterizojnë regjistrin elektronik nuk përbëjnë shmangie nga forma standarde e regjistrit dhe lidhen vetëm me paraqitjen elektronike të të dhënave. Rregullat e plotësimit të regjistrit manual dhe atij elektronik janë të njëjtat.

7. Regjistri manual numërohet në çdo faqe dhe përmban përkatësisht 100 fletë (200 faqe) me letër format “A4”. Çdo fletë duhet të jetë e vulosur me vulën e Ministrisë së Drejtësisë. Numërtimi fillon me numrin 1 (një). Numrat në regjistër nuk mund të kenë fraksion, ato janë unike për çdo ndërmjetës të pasurive të paluajtshme.

8. Regjistri është i ndarë në dy pjesë të njëjta sipas emërtimeve përkatëse dhe çdo faqe është e ndarë në 30 rreshta. Çdo rresht është i ndarë në varësi të të dhënave të përcaktuara në shkronjën “a”, të pikës 2, të këtij urdhri, për ndërmjetësit e paluajtshme dhe në shkronjën “b”, të pikës 2, të këtij urdhri, për zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme. Nuk lejohet të shkruhet në më shumë se një rresht dhe të lihen rreshta bosh ndërmjet regjistrimeve.

9. Në faqen e fundit të regjistrit vendoset shënimi: *“Ky regjistër përbëhet nga 100 fletë të numërtuara dhe të vulosura, të cilat u kontrolluan dhe u sekretuan sot më datë (shënohet dita, muaji, viti, emri, mbiemri dhe nënshkrimi i nëpunësit të strukturës përgjegjëse, i cili ngarkohet nga Sekretari i Përgjithshëm me detyrën për mbajtjen e shënimeve)”*. Ky shënim vuloset me vulën e Ministrisë së Drejtësisë.

10. Shënimet në regjistër bëhen personalisht nga nëpunësi i ngarkuar i strukturës përgjegjëse nga Sekretari i Përgjithshëm, me shkrim dore, me bojë blu. Çdo faqe e regjistrit në krye emërtohet “Regjistër i Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme”.

11. Kur në regjistër nuk mund të regjistrohen më veprime, për shkak se ai është mbushur, nëpunësi i strukturës përgjegjëse bën shënimin e mbylljes së regjistrit, duke shënuar datën, muajin, vitin, numrin e fletëve e faqeve të regjistrit, nënshkrimin e tij/saj dhe vulën e Ministrisë së Drejtësisë. Regjistri i mbushur administrohet në arkivin e Ministrisë së Drejtësisë dhe mbahet në ruajtje të përhershme.

12. Kur regjistri është dëmtuar për arsye të ndryshme dhe nuk mund të përdoret më, kur është e mundur të shkruhet, në rreshtin e parë pas regjistrimit të fundit nga nëpunësi i strukturës përgjegjëse vendoset një vijë e kuqe me shkrim dore dhe bëhet shënim për nxjerrjen jashtë përdorimit, duke shpjeguar arsyen dhe shënuar datën (dita, muaji, viti), emrin, mbiemrin dhe nënshkrimin e nëpunësit të strukturës përgjegjëse. Ky shënim vuloset me vulën e Ministrisë së Drejtësisë. Në rast të mungesës së hapësirës, personi përgjegjës i strukturës harton një procesverbal me shënimin për nxjerrjen jashtë përdorimit, duke shpjeguar arsyen dhe shënuar datën (dita, muaji, viti), emrin, mbiemrin dhe nënshkrimin e tij dhe të nëpunësit të strukturës

Përmbledhje legjislacioni për kadastrën

përgjegjëse për arkivimin. Edhe në këtë rast ky shënim vulozet me vulën e Ministrisë së Drejtësisë.

13. Format i elektronik i Regjistrimit të Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme krijohet në *Excel* i ndarë në dy pjesë të njëjta, sipas emërtimeve përkatëse dhe administrohet nga nëpunësi i strukturës përgjegjëse i ngarkuar nga Sekretari i Përgjithshëm. Për regjistrin elektronik zbatohen të njëjtat rregulla si për regjistrin manual, për aq sa është e mundur. Regjistri elektronik mban nënshkrimin elektronik të ministrit të Drejtësisë dhe është në përditësim të vazhdueshëm referuar kërkesave të miratuara për regjistrim.

14. Ruajtja dhe përpunimi i të dhënave në Regjistrin e Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme bëhet në përputhje me legjislacionin në fuqi për mbrojtjen e të dhënave personale.

15. Ndërmjetësit e pasurive të paluajtshme deklarojnë pranë Drejtorisë së Përgjithshme Rregullatore të Çështjeve të Drejtësisë, si strukturë përgjegjëse në Ministrinë e Drejtësisë, regjistrimin në mënyrë të plotë të të gjitha të dhënave të parashikuara në pikën 2 të këtij urdhri, si dhe ndryshimin e të dhënave të deklaruara, jo më vonë se 30 ditë nga data e certifikimit, regjistrimit apo ndryshimit të tyre.

16. Ngarkohet Drejtoria e Përgjithshme Rregullatore e Çështjeve të Drejtësisë, si strukturë përgjegjëse në Ministrinë e Drejtësisë, për zbatimin e këtij urdhri.

17. Ngarkohet Sektori i Arkiv-Protokollit për njoftimin e këtij urdhri.

Ky urdhër hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

MINISTËR I DREJTËSISË
Ulsi Manja

Shtojca nr.1

MODELI I REGJISTRIT TË NDËRMJETËSVE TË PASURIVE TË PALUAJTSHME PJESA E PARË

Nr.	Identiteti (Emri, Atësia, Mbiemri, Datëlindje, Nr.	Adresa e vendbanimit	Numri i certifikatës dhe data	Numri Unik i Identifikimit të Subjektit (NUIIS)	Data e fillimit të veprimtarisë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme	Adresa e vendit ku ushtron veprimtarinë si ndërmjetës i pasurive të paluajtshme	Adresa e postës elektronike dhe numri i kontaktit		Të dhëna për pezullim in e certifikatës	Të dhëna mbi masat disiplinore				Të dhëna rreth arsimit, si dhe certifikimit të njohurive të cilinës së huaj	Shënime
							Adresa e postës	Numri i kontaktit							

Përmbledhje legjislatoni për kadastrën

MODELI I REGJISTRIT TË NDËRMJETËSVE TË PASURIVE TË PALUAJTSHME PJESA E DYTË

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TË DHËNAT PUBLIKE PËR NDËRMJETËSIT E PASURIVE TË PALUAJTSHME

[illegible]

[illegible]

CIP Katalogimi në botim BK Tiranë

Qendra e Botimeve Zyrtare
Përmbledhje legjislacioni për
Kadastrën / Qendra e Botimeve
Zyrtare. – Tiranë : QBZ, 2022
... f. ; ... cm.

ISBN 978-9928-01-145-9

1.Pasuria e patundëshme 2.Kadastra
3.Ligje 4.Shqipëri

342.41(496.5)