



PËRMBLEDHJE LEGJISLACIONI PËR LEGALIZIMET

Botim i Qendrës së Botimeve Zyrtare

Tiranë, 2018

ISBN: 978-9928-01-087-2

Adresa:

Rruga “Nikolla Jorga”

Tel/fax: +355 42 427005, 04 2427006

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

Web: www.botimezyrtare.gov.al

PËRMBAJTJA

Ligj nr.9482 datë 3.4.2006	Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje <i>Ndryshuar:</i> - me ligjin nr. 9786, datë 19.7.2007; - me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; - me ligjin nr. 10 099, datë 19.3.2009; - me ligjin nr. 10 219, datë 4.2.2010; - me ligjin nr. 141/2013, datë 2.5.2013; - me ligjin nr. 50/2014, datë 14.5.2014; - me ligjin nr. 62/2015, datë 11.6.2015.	5
VKM nr. 289 datë 17.5.2006	Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI) <i>Ndryshuar:</i> - me vendimin e Këshillit të Ministrave nr.678, datë 4.10.2006; - me vendimin e Këshillit të Ministrave nr.1147, datë 5.8.2008; - me vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 450, datë 11.7.2012; - me vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 338, datë 26.4.2013; - me vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 955, datë 16.4.2013; - me vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 485, datë 16.7.2014; - me vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 451, datë 27.5.2015; - me vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 130, datë 17.2.2016; - me vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 579, datë 13.10.2017.	23
VKM nr. 397 datë 21.6.2006	Për miratimin e planveprimit për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje	24
VKM nr. 437 datë 28.6.2006	Për përcaktimin e procedurave për mbledhjen, përpunimin dhe administrimin e të dhënave për ndërtimet pa leje, për ngritjen e bazës së të dhënave	29
VKM nr. .332 datë 12.3.2008	Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme për ruajtjen dhe administrimin e informacionit hartografik, të përfutur nga fotografimi ajror, dixhital, i territorit të Republikës së Shqipërisë	37
VKM nr. 488 datë 22.7.2014	Për përcaktimin e çmimit favorizues të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier, të subjekteve që përfitojnë dalje të pagesës, si dhe të mënyrës e afateve të pagesës <i>Ndryshuar:</i> me vendimin nr.725, datë 2.11.2014; me vendimin nr.1099, datë 28.12.2015; me vendimin nr.368, datë 26.4.2017.	40

VKM nr.589 datë 10.9.2014	Për përcaktimin e procedurave të evidentimit faktik, në terren, të ndërtimeve pa leje/shtesave në ndërtime me leje, të organeve dhe dokumentacionit për propozimin dhe miratimin e zonave informale <i>Ndryshuar:</i> <i>-me vendimin Nr. 634, datë 7.9.2016</i>	43
VKM nr.860 datë 10.12.2014	Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim <i>Ndryshuar:</i> <i>-me VKM nr.182, datë 9.3.2016</i>	45
VKM nr. 280 datë 1.4.2015	Për përcaktimin e kritereve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje <i>Ndryshuar:</i> <i>-me VKM nr.756, datë 26.10.2016)</i>	46
VKM nr. 954, datë 25.11.2015	Për përcaktimin e kritereve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit <i>Ndryshuar:</i> <i>-me VKM nr.164, datë 2.03.2016; nr.660, datë 21.09.2016</i>	51
VKM nr. 1095, datë 28.12.2015	Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet aluizni-t dhe ZQRPP-së, dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara <i>Ndryshuar:</i> <i>-me vendimin e KM nr. 368, datë 26.4.2016)</i>	53
VKM nr. 465, datë 22.6.2016	Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale <i>Ndryshuar:</i> <i>-me VKM nr.19, datë 11.1.2017</i>	56
VKM nr. 19, datë 11.1.2017	Për përcaktimin e rregullave të legalizimit të objekteve me leje ndërtimi, në të cilat janë kryer shtesa anësore dhe/ose në lartësi ose ndryshime të funksionit të hapësirave dhe të objekteve shumëkatëshe pa leje, të destinuara për kalimine së drejtës së pronësisë apo qiradhënien	60
Udhëzim i MPPTT nr.7, datë 8.11.2006	Për mënyrën e plotësimit dhe ruajtjen e të dhënave për ndërtimet pa leje	64
Udhëzim i MF nr.37, datë 20.11.2008	Për përdorimin e të ardhurave nga procesi i legalizimit	
Udhëzim i ALUIZN-it nr. 1451, datë 22.9.2016	Për përcaktimin e procedurave të hartimit të propozimit, për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore dhe miratimin e masës dhe vlerës së kompensimit financiar	69
Udhëzim i Përbashkët nr. 4695, datë 31.5.2016	Për procedurat e hollësishme të regjistrimit dhe lëshimit të certifikatës së pasurisë së paluajtshme të legalizuar <i>Ndryshuar:</i> <i>- me udhëzimin nr.4695/4, datë 2.11.2016</i>	75

LIGJ
Nr. 9482, datë 3.4.2006

**PËR LEGALIZIMIN, URBANIZIMIN DHE INTEGRIMIN E NDËRTIMEVE
PA LEJE¹**

*(Ndryshuar me ligjet: nr. 9786, datë 19.7.2007, nr. 9895, datë 9.6.2008, nr. 10 099, datë
19.3.2009; nr. 10 169, datë 22.10.2009; nr. 10 219, datë 4.2.2010; nr. 10 219, datë 4.2.2010;
nr. 141/2013, datë 2.5.2013; nr. 50/2014, datë 14.5.2014; nr. 62/2015, datë 11.6.2015)*
(I përditesuar)

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

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Ky ligj ka për objekt:

1. Legalizimin e ndërtimeve informale dhe të objekteve me leje, me shtesa informale në objekt².
2. Kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore, ku është ngritur ndërtimi pa leje, sipas përcaktimeve të këtij ligji.
3. Urbanizimin e zonave, blloqeve informale e të ndërtimeve informale, si dhe integrimin e tyre në zhvillimin territorial dhe infrastrukturor të vendit, duke përmirësuar kushtet e jetesës.
4. Procedurat për realizimin e legalizimit të ndërtimeve informale/objekteve me leje, me shtesa informale në objekt dhe ngritjen e funksionimit të strukturave përgjegjëse për realizimin e tyre.

¹ Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 36, datë 28 prill 2006.
Ligji nr. 9786, datë 19.7.2007 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.103, datë 6 gusht 2007.
Ligji nr. 9895, datë 9.6.2008 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.102, datë 1 korrik 2008.
Ligji nr. 10 099, datë 19.3.2009 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 43, datë 14 prill 2009.
Ligji nr. 10 169, datë 22.10.2009 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.152, datë 9 nëntor 2009.
Ligji nr. 10 219, datë 4.2.2010 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 15, datë 25 shkurt 2010.
Ligji nr. 141/2013, datë 2.5.2013 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 83, 20 maj 2013.
Ligji nr. 50/2014, datë 15.5.2014 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.87, datë 12 qershor 2014.
Ligji nr. 62/2015, datë 11.6.2015 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.111, datë 30 qershor 2015.

Neni 2

Fusha e zbatimit

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; nr. 141/2013, datë 2.5.2013; nr. 50/2014, datë 15.5.2014; nr. 62/2015, datë 11.6.2015)

1. Ky ligj zbatohet për ndërtimet pa leje të ndërtuara deri më 27.6.2014, me funksione banimi, veprimtari ekonomike apo funksione të tjera social-kulturore, dhe që disponohen nga individë apo persona juridikë të regjistruar, përfshirë dhe ndërtimet pa leje, për të cilat subjektet nuk kanë kryer procedurën e vetëdeklarimit për legalizim, sipas afateve të përcaktuara në këtë ligj.

2. Shfuqizuar.

3. Objektet ndihmëse në shërbim të ndërtimeve pa leje legalizohen vetëm në qoftë se janë ngritur brenda sipërfaqes së parcelës ndërtimore.

4. Të gjitha ndërtimet e tjera pa leje, të cilat nuk u përgjigjen kushteve të përcaktuara në pikat 1 dhe 3 të këtij neni, trajtohen në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 9780, datë 6.7.2007, "Për inspektimin e ndërtimit, të ndryshuar.

Neni 3

Përkufizime

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; ndryshuar shkronja "a" me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014; shfuqizuar shkronja "gj" me ligjin nr. 62/2015, datë 11.6.2015)

Në këtë ligj, termat e mëposhtëm kanë këtë kuptim:

a) "Ndërtim pa leje" është objekti, për të cilin është përfunduar karabinaja, i destinuar për banim, veprimtari ekonomike dhe/ose funksione të tjera, (si, për shembull, social-kulturore, arsim, shëndetësi e të tjera të këtij lloji), për të cilin nuk janë respektuar procedurat e përcaktuara në kuadrin ligjor në fuqi për planifikimin e territorit.

Në ndërtimet pa leje bëjnë pjesë edhe tejkallimet dhe shtesat informale të objekteve të ndërtuara me leje brenda vendbanimeve formale nga subjekte, persona fizikë dhe juridikë, privatë, për qëllime shitblerjeje dhe/ose qiradhënieje (banesa, zyra, dyqane, punishte, parkim etj.) ose për vete.

b) "Zonë me ndërtime të legalizuara" është territori me sipërfaqe mbi 5 ha, i zënë nga ndërtime të legalizuara, që nuk gëzon mbrojtje të veçantë nga aktet ligjore e nënligjore në fuqi.

c) "vendbanim me ndërtime të legalizuara" është territori me sipërfaqe mbi 5 ha, i miratuar zyrtarisht për zonë të banuar urbane (qytet) ose rurale (fshat), i zënë nga ndërtime të legalizuara.

ç) "bllokbanim me ndërtime të legalizuara" është territori me sipërfaqe mbi 1 ha deri në 5 ha, brenda ose jashtë vendbanimit formal, i zënë me ndërtime të legalizuara.

d) "kufiri i zonës/vendbanimit/bllokbanimit me ndërtime të legalizuara" është vijë gjeografike e shtrirjes territoriale të ndërtimeve të legalizuara, për të cilin do të miratohet studimi urbanistik, sipas dispozitave në fuqi, nga KKT-ja dhe/ose autoriteti vendor i planifikimit përkatës.

dh) "Vendbanim formal" është territori i përfshirë brenda vijave kufizuese (të verdha), të miratuara zyrtarisht për zonat e banuara urbane (qytet) ose rurale (fshat).

e) Shfuqizuar.

ë) "Territore të tjera" janë tokat bujqësore (tokë arë, sipërfaqe fruti/perime-kulturë, ullishte, vreshta) dhe tokat jobujqësore (pyje, kullota e toka të pafrytshme).

f) "Parcela ndërtimore" janë sipërfaqet e zëna nga pronari i ndërtimit pa leje.

g) "Pronar i ndërtimit pa leje" është personi fizik ose juridik, që ka kryer vetë ose ka qenë investitor i ndërtimit pa leje dhe vërteton se e posedon ose e disponon lirisht atë dhe parcelën ndërtimore, pavarësisht nga fakti se pronësia mbi to është e paregjistruar në emër të tij në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZRPP).

gj/1. Shfuqizuar.

h) “Njësi e qeverisjes vendore” janë komuna dhe bashkia. Njësia bashkiake (për Tiranën) dhe qarku referohen në këtë ligj jo me emërtimin “njësi e qeverisjes vendore”, por përkatësisht me emërtimin “njësia bashkiake” dhe “qarku”.

i) “ALUIZNI” është agjencia e posaçme shtetërore e krijuar sipas këtij ligji, me emërtimin “Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale”, e cila bashkërendon punën nëpërmjet organeve qendrore shtetërore dhe njësive të qeverisjes vendore/njësive bashkiake dhe jep lejen e legalizimit sipas këtij ligji.

KREU II

ORGANET QENDRORE DHE VENDORE PËR LEGALIZIMIN, URBANIZIMIN DHE INTEGRIMIN E ZONAVE/NDËRTIMEVE DHE SHITESAVE INFORMALE

Neni 4

Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

1. Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI) është institucioni përgjegjës për:

- a) hartimin dhe miratimin e studimeve urbanistike.
 - b) bashkëpunimin dhe njësimin e procedurave me organet qendrore shtetërore dhe njësitë e qeverisjes vendore, për procesin e legalizimit, urbanizimit dhe integritimit të zonave/vendbanimeve/blokbanimeve me ndërtime të legalizuara;
 - c) programimin e fondeve nga Buxheti i Shtetit për legalizimin dhe urbanizimin e territoreve informale;
 - ç) programimin e fondeve nga Buxheti i Shtetit për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale dhe rregullimet e nevojshme ose, sipas rastit, në vendbanimet formale;
 - d) dhënien e lejes së legalizimit, sipas nenit 28 të këtij ligji.
2. ALUIZNI, në zbatim të detyrave të vendosura nga ky ligj, kryen:
- a) fushatën kombëtare të informimit dhe të sensibilizimit të qytetarëve, në bashkëpunim me mjetet e informimit të gjerë publik, në nivel kombëtar;
 - b) fushatën kombëtare të informimit dhe të sensibilizimit të qytetarëve, në bashkëpunim me mjetet e informimit të gjerë publik, në nivel kombëtar;
 - c) ngritjen e bazës së të dhënave për ndërtimet pa leje dhe ecurinë e legalizimit;
 - ç) përgatitjen e manualeve të procedurave, udhëzimeve dhe formularëve.
3. Mënyra e organizimit dhe e funksionimit të kësaj agjencie, të drejtorisë qendrore, drejtorive në nivel qarku dhe zyrave pranë njësive të veçanta të qeverisjes vendore përcaktohen nga Këshilli i Ministrave.

Neni 5

Detyrat e njësisë së qeverisjes vendore

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

Sipas këtij ligji, njësia e qeverisjes vendore ka këto detyra:

a) ngre strukturat e nevojshme për pranimin, trajtimin dhe kontrollin e vetëdeklarimeve të objekteve pa leje, si dhe për zbatimin e detyrave të përcaktuara në këtë ligj, për kryerjen e procesit të legalizimit.

Në Bashkinë e Tiranës vetëdeklarimi kryhet pranë 11 njësive bashkiake të qeverisjes vendore, njësi të krijuara dhe të organizuara sipas ligjit nr.8654, datë 31.7.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e Bashkisë së Tiranës”;

b) identifikon në terren ndërtimet pa leje, për të cilat nuk është bërë vetëdeklarimi, identifikon të gjitha rastet eventuale të ndërtimeve pa leje, të kryera pas miratimit të këtij ligji dhe nis procedurat për prishjen e tyre, sipas ligjit nr.9780, datë 16.7.2007 “Për inspektimin e ndërtimit”;

c) arkëton pagesat e kryera nga subjekti, që legalizon ndërtimin në përputhje me këtë ligj, me përjashtim të truallit të parcelës ndërtimore;

ç) administron të ardhurat e krijuara dhe monitoron përdorimin e tyre në përputhje me këtë ligj;

d) bashkërendon punën, sipas rastit, me këshillin e qarkut, ALUIZNI-n, ministritë e linjës dhe KKT-së, për mbarëvajtjen dhe ecurinë e procesit të legalizimit, urbanizimit dhe integritit të zonave informale.

Neni 6

Detyrat e njësisë së urbanistikës të njësisë së qeverisjes vendore

Njësia e urbanistikës pranë njësisë së qeverisjes vendore, sipas këtij ligji, ka këto detyra:

a) verifikon gjendjen reale të ndërtimeve në vend dhe sipas dokumentacionit të përcaktuar në pikën 3 të nenit 2 të këtij ligji, harton ose porosit hartografinë dhe ndërton sistemet e nevojshme të informacionit;

b) bën përditësimin teknik të planvendosjes në terren të ndërtimeve pa leje dhe të territoreve të zëna nga këto të fundit, në kufijtë dhe shtrirjen sipërfaqësore të vendbanimit formal, të zonës informale (miratuar nga KKT) ose të territoreve të tjera;

c) harton detyrat e projektimit për studimet urbanistike dhe harton ose porosit studimet urbanistike, sipas këtij ligji;

ç) mbledh dokumentacionin gjatë procesit të vetëdeklarimit dhe ia dorëzon atë zyrës përkatëse të ALUIZNI-t për shqyrtim për leje legalizimi.

Për ushtrimin e përgjegjësiave të caktuara në këtë ligj, këto struktura mund të punësojnë personel shtesë.

KREU III

PROCEDURAT DHE AFATET

Neni 7

Vetëdeklarimi

1. Të gjitha subjektet që disponojnë ndërtime pa leje janë të detyruara që, duke filluar nga 60 ditë pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, t'i vetëdeklarojnë ato (objektin pa leje dhe parcelën ndërtimore) pranë zyrës së urbanistikës të njësisë përkatëse.

1.1. Zyra e urbanistikës pranë njësisë së qeverisjes vendore, në përputhje me detyrat e ngarkuara nga ky ligj, është e detyruar të pranojë vetëdeklarimet për një periudhë 4-mujore nga data e fillimit të afatit të parashikuar në pikën 1 të këtij neni. Për organet e qeverisjes vendore, të organizuara në njësi administrative ose rajone, vetëdeklarimi kryhet pranë këtyre njësive ose zyrave të rajonit.

Ndërtimi pa leje dhe sipërfaqja e parcelës ndërtimore vetëdeklarohen sipas formularit, që i bashkëlidhet këtij ligji dhe është shtojca "A" e tij.

2. Periudha e vetëdeklarimit është një proces vullnetar për të gjitha subjektet gjatë 2 muajve të parë, ndërsa gjatë 2 muajve të dytë të saj procesi i vetëdeklarimit shoqërohet me sanksione, sipas nenit 8 të këtij ligji. Sanksionet e zbatuara sipas nenit 8 të këtij ligji, kalojnë për llogari të qeverisjes vendore ku kryhet vetëdeklarimi.

Neni 8

Sanksionet e zbatueshme për mosrespektim afati

Kur vetëdeklarimi nuk kryhet brenda afateve ligjore të përcaktuara në pikat 1 dhe 2 të nenit 7 të këtij ligji, vendoset kjo masë gjobe:

I. Për "vendbanimet informale" dhe "territore të tjera":

a) brenda muajit të tretë, vetëdeklarimi shoqërohet me gjobë 10 lekë për metër katror sipërfaqe toke të zënë;

b) brenda muajit të katërt, vetëdeklarimi shoqërohet me gjobë 20 lekë për metër katror sipërfaqe toke të zënë;

c) në përfundim të afatit të vetëdeklarimit subjektit i humb e drejta e legalizimit.

II. Për “vendbanimet formale” zbatohen të njëjtat tarifa dhe afate, por i referohen:

a) sipërfaqes së parcelës, për ndërtime “vila”;

b) sipërfaqes së ndërtuar (m^2 ndërtim) për shtesa familjare, jo për qëllime shitblerjeje;

c) sipërfaqes së ndërtuar (m^2 ndërtim) shumëzuar me koeficientin 3, për shtesa komerciale nga subjektet fizike dhe juridike, për qëllime shitblerjeje/qiradhënieje.

Neni 9

Zyra përgjegjëse për vetëdeklarim

Vetëdeklarimi nga subjektet, që kanë ngritur ndërtimet pa leje, kryhet pranë zyrës së urbanistikës në njësinë vendore, në territorin e së cilës është ndërtuar objekti pa leje. Për Bashkinë e Tiranës vetëdeklarimi kryhet në njësitë bashkiake, në territorin e së cilës ndodhet trualli, sipas nenit 3 të ligjit nr.8654, datë 31.7.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e Bashkisë së Tiranës”.

Në rastet kur:

a) ndërtimi pa leje ndodhet në situata të paqarta administrative, atëherë ato vetëdeklarohen pranë njësisë më të afërt të qeverisjes vendore, duke pasur si kriter orientimi njësinë vendore, që ka regjistruar personin fizik ose banorët e zonës si votues në listën zgjedhore për zgjedhjet për legjislaturën e 17-të të Kuvendit;

b) ndërtimi pa leje shtrihet në kufijtë administrativë të më shumë se një njësie vendore, atëherë ndërtimi deklarohet pranë njësisë vendore që zë sipërfaqen më të madhe të parcelës ndërtimore.

Neni 10

Procedura për fillimin e legalizimit të ndërtimeve pa leje

(Ndryshuar paragrafi i fundit me ligjin nr. 10 099, datë 19.3.2009)

Procedura që ndiqet për fillimin e procesit të legalizimit është si më poshtë:

a) vetëdeklarimi nga ana e subjekteve, që kanë ngritur objekte pa leje kryhet në zyrën e urbanistikës, sipas nenit 7 të këtij ligji;

b) organi i përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji, në të njëjtën periudhë me vetëdeklarimin, kryen në terren evidentimin e ndërtimeve pa leje, për përfshirjen e tyre në procesin e legalizimit. Brenda afateve të përcaktuara në këtë ligj, njësia e urbanistikës e qeverisjes vendore përgatit raportin për gjendjen faktike, së bashku me argumentimin teknik e ligjor të zonës;

c) për zonat informale dhe vendbanimet informale, në kuptim të këtij ligji, depozitimi i raportit të gjendjes faktike, së bashku me argumentimin teknik e ligjor, bëhet në këshillin e qarkut brenda 30 ditëve me mbarimin e afatit të vetëdeklarimit. Shqyrtimi dhe miratimi i zonave informale në këshillin e qarkut bëhet brenda 30 ditëve nga dorëzimi i materialit përkatës. Zonat i propozohen për miratim KRRTRSH-së në mbledhjen më të afërt;

ç) për bllokbanimet dhe ndërtimet informale, brenda ose ngjitur vijave kufizuese (të verdha), të miratuara zyrtarisht për zonat e banuara urbane (qytet) ose rurale (fshat), depozitimi i gjendjes faktike dhe argumentimi teknik bëhen në zyrën e urbanistikës të njësisë së qeverisjes vendore përkatëse brenda 30 ditëve nga mbarimi i afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji. Shqyrtimi dhe miratimi i materialeve bëhen në këshillin bashkiak ose komunal dhe KRRT-në e bashkisë/komunës përkatëse brenda 30 ditëve;

d) për objektet/parcelat informale deri në 1 ha, për bllokbanimet dhe ndërtimet pa leje, të veçuara ose në territore të tjera dhe për “shtesa pa leje në ndërtime me leje” vendos njësia e

urbanistikës dhe KRRT-ja përkatëse e njësisë së qeverisjes vendore. Depozitimi i gjendjes faktike, i argumentimit teknik, shqyrtimi dhe miratimi bëhen në zyrën e urbanistikës dhe të këshillit të qeverisjes vendore brenda 6 muajve nga mbarimi i afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji.

Për ndërtimet pa leje në “territore të tjera”, zyra e urbanistikës përkatëse kërkon miratimin e këshillit të qarkut dhe të drejtorive rajonale të bujqësisë dhe ushqimit dhe agjencive rajonale të mjedisit. Këshilli i qarkut dhe drejtoritë rajonale të bujqësisë dhe ushqimit dhe agjencitë rajonale të mjedisit i kthejnë përgjigje zyrës së urbanistikës brenda 30 ditëve nga depozitimi i kërkesës dhe i paraqitjes së dokumentacionit.

Zyra e urbanistikës dorëzon menjëherë dokumentacionin përkatës pranë këshillit të qarkut dhe drejtorive rajonale të bujqësisë e mjedisit jo më vonë se 30 ditë nga paraqitja e kërkesës dhe dokumentacionit.

Në rast se pas kalimit të afateve, zyrat e urbanistikës apo këshillat e qarqeve nuk ushtrojnë përgjegjësitë e përcaktuara në këtë nen, atëherë ALUIZNI merr përsipër ushtrimin e tyre. Afatet, mënyra dhe koha e ushtrimit të këtyre përgjegjësisë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 11

Shqyrtimi në KKT

1. Në rastet kur, sipas nenit 10 të këtij ligji, procesi i legalizimit të ndërtimit miratohet nga KK T-ja, njësia e qeverisjes vendore ose këshilli i qarkut depozitojnë pranë ALUIZNI-t, brenda 30 ditëve nga përfundimi i procedurave në njësinë vendore ose këshillin e qarkut, dokumentacionin tekniko-ligjor për ndërtimet informale në territorin e tyre.

1.1. ALUIZNI paraqet dokumentacionin e përpunuar, së bashku me oponencën e vet, brenda 15 ditëve, në Këshillin e Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë. Dokumentacioni shqyrtohet dhe miratohet në mbledhjen më të afërt të tij.

Dokumentacioni tekniko-ligjor, i përmendur në pikën 1 të këtij neni, përcaktohet me udhëzim të ministrit, që mbulon veprimtarinë e planifikimit të territorit.

2. KKT-ja përcakton me vendim emërtimin dhe kufirin e zonës/vendbanimit informal mbi 5 ha.

3. KRRT-të dhe organet e zgjedhura të qeverisjes vendore përcaktojnë me vendim emërtimin dhe kufirin e bllokbanimit informal mbi 1 deri në 5 ha.

Neni 12

Bashkërendimi i punës ndërmjet njësive të qeverisjes vendore dhe ALUIZNI-t

1. Njësitë e qeverisjes vendore dorëzojnë, rregullisht çdo muaj, pranë ALUIZNI-t, të dhëna të plota për numrin e objekteve të vetëdeklaruar, të shqyrtuara, kërkesat për legalizim së bashku me dokumentacionin shoqërues, larminë dhe tipologjinë e ndërtimeve dhe/ose zonave informale, vëllimin e investimeve, pagesat e taksës për ndikimin në infrastrukturë për ndërtimet e reja, sanksione në kuptim të këtij procesi, si dhe raporte për çështje të vështirësive të hasura dhe problemeve të dala për zgjidhje etj.

2. Mënyra e plotësimit të këtyre të dhënave, si dhe ruajtja e tyre përcaktohen me udhëzim të ministrit, që mbulon çështjet e territorit.

Neni 13

Pezullimi i procedurave në zona të ndotura

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

1. Këshilli i Ministrave ka të drejtë të pezullojë zbatimin e procedurave të legalizimit të objekteve pa leje, në teritore me nivel të lartë ndotjesh mjedisore, si dhe të zbatojë ose të

planifikojë strategji për eliminimin e ndotjeve të mjedisit në zonë sipas afateve konkrete. Këshillat e qarkut paraqesin, brenda 30 ditëve nga përfundimi i afatit të caktuar, sipas nenit 7 të këtij ligji, propozimet konkrete për pezullimin e procedurës së legalizimit për shkak të nivelit të lartë të ndotjes.

Këshilli i Ministrave e shqyrton propozimin e paraqitur brenda 30 ditëve nga depozitimi i të gjithë dokumentacionit dhe merr vendim për këtë çështje.

2. Njësitë e qeverisjes vendore, 2 muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, duhet të identifikojnë dhe të regjistrojnë të gjithë banorët e vendosur në zona të njohura dhe problematike për nivelin e ndotjeve dhe të njoftojnë me shkrim ALUIZNI-n.

3. Kryetari i njësisë së qeverisjes vendore, në bashkëpunim me inspektoratin ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut, merr masa të posaçme për parandalimin e ngritjes së ndërtimeve të reja në këto zona.

Neni 14

Efektet juridike të vendimmarrjes së KKT-së

1. Vendimet e autoritetit vendor të planifikimit dhe KKT-së, sipas neneve 10 dhe 11 të këtij ligji, sjellin si pasojë:

- a) ndryshimin e regjimit të tokës në tokë truall;
- b) ndryshimin e destinacionit të përdorimit në zonë banimi/ekonomike.

2. Vendimet e KRRRT-së dhe vendimet e KRRTRSH-së i njoftohen seksionit të administrimit dhe mbrojtjes së tokës në këshillin e qarkut, i cili pasqyron ndryshimet në fondin e tokës bujqësore.

KREU IV

KALIMI I PRONËSISË SË PARCELËS NDËRTIMORE

Neni 15

Regjistrimi i pasurisë në ZRPP

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 15/1

Kompensimi i pronarëve mbi sipërfaqet takuese pronë private, që preken nga ndërtimet pa leje

(Shtuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008 dhe ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Kur parcela ndërtimore e objektit pa leje është e regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, në emër të subjekteve pronarë joposedues të ndërtimit, masa dhe vlera e kompensimit mbi sipërfaqet takuese pronë private që preken nga objekti miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Në rastet kur parcela ndërtimore, objekt kompensimi, ka kaluar në pronësi të njërive të qeverisjes vendore, sipas ligjit nr. 8744, datë 22.2.2001, “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar, ALUIZNI, përpara se të kryejë procedurat e kalimit të pronësisë dhe kompensimit, duhet të kërkojë miratimin e njësisë së qeverisjes vendore përkatëse.

3. Për efekt të përlllogaritjes së masës së kompensimit, sipërfaqja trajtohet si truall dhe çmimi përcaktohet në bazë të vlerës së pronës të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Shpërndarja e fondit të kompensimit kryhet në përputhje me ligjin nr. 10 239, datë 25.2.2010, “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”, të ndryshuar.”.

Neni 16

Rregullim specifik për ata që disponojnë parcelën, sipas një akti të ligjshëm të paregjistruar

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

1. Nëse subjekti, që disponon objektin pa leje, posedon kontratën e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore, të lidhur ose të vërtetuar përpara noterit publik, me pronarin e ligjshëm vetë ose nga personi, i cili i ka kaluar të drejtën e pronësisë, pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, ai i dorëzon ato në drejtorinë rajonale të ALUIZNI-t.

2. Për të gjithë këtë rreth personash, që posedojnë këto kontrata, kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore regjistrohet sipas kontratës, duke paguar vetëm tarifën në fuqi për regjistrimin në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, pa kamatëvonesë dhe taksa të zbatueshme.

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 publik, me objekt disponime të pronësisë së paluajtshme.

3. Pronari, i cili ka kryer kalimin e parcelës ndërtimore, në përputhje me pikën 2 të këtij neni, zhvishet nga e drejta e kompensimit të pronës sipas këtij ligji ose sipas ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”.

Neni 17

Kalimi i së drejtës së pronësisë dhe mënyra e pagesës së parcelës ndërtimore

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; nr. 50/2014, datë 15.5.2014; ndryshuar pika 1 me ligjin nr. 62/2015, datë 11.6.2015)

1. Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të ndërtimit pa leje kryhet sipas dispozitave të Kodit Civil. Parcela ndërtimore, për të cilën kalohet e drejta e pronësisë, përcaktohet:

a) Në rastin e ndërtimeve pa leje me funksion banimi, si rregull, sipërfaqja e parcelës, për të cilën miratohet kalimi i së drejtës së pronësisë, duhet të jetë deri në masën e trefshit të bazës së ndërtimit, por në çdo rast jo më e madhe se 500 (pesëqind) m².

b) Për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik zbatohet vetëm kriteri i trefshit të sipërfaqes së bazës së ndërtimit.

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 shiten poseduesit të ndërtimit pa leje sipas 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.

ç) Lista e poseduesve të ndërtimeve pa leje dhe sipërfaqet e parcelave ndërtimore, për të cilat kryhet kalimi i pronësisë, miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

d) Procedurat dhe rregullat që ndiqen nga ALUIZNI për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik është ai i përcaktuar në bazë të vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Funksioni i ndërtimit pa leje përcaktohet sipas evidentimit në terren nga institucioni që kryen këto procedura.

4. Pagesa e vlerës së parcelës ndërtimore bëhet në lekë, në vlerë të plotë monetare dhe me bono privatizimi. Taksat, tatimet dhe detyrimet e tjera financiare, që lidhen me kalimin e së drejtës së pronësisë, bëhen vetëm në lekë.

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.

5. Vlera e parcelës ndërtimore që i shitet poseduesit të ndërtimit pa leje paguhet menjëherë në momentin e njoftimit me shkrim nga ALUIZNI, duke përfutur reduktim të vlerës.

Për ndërtimet pa leje me funksion banimi, kur subjekti është në kushtet e paaftësisë paguese, Këshilli i Ministrave, në varësi të rasteve të deklaruara, përcakton mënyrat alternative dhe procedurat për shlyerjen e vlerës së parcelës.

6. Çmimi favorizues i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier (social-ekonomik dhe banimi); kategoritë e subjekteve që përfitojnë falje të pagesës; përqindjet e përdorimit të bonove të privatizimit; rregullat e hollësishme për mënyrën dhe llogaritjen e afateve të pagimit e reduktimin e pagesës së vlerës së parcelës ndërtimore përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 17/1

Mënyra e pagesës së parcelës ndërtimore të ndërtimit pa leje

(Shtuar me ligjin nr. 10 169, datë 22.10.2009 dhe shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 18

(Shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 19

Çmimi i shitjes në zonat informale

(Ndryshuar me ligjin nr. 10 169, datë 22.10.2009; nr. 10 219, datë 4.2.2010 dhe shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 20

Çmimi i shitjes brenda vijave të verdha

(Ndryshuar me ligjin nr. 10 169, datë 22.10.2009; nr. 10 219, datë 4.2.2010 dhe shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 21

Çmimi i shitjes brenda vijave të verdha të shtesave në ndërtime

(Ndryshuar me ligjin nr. 10 169, datë 22.10.2009; nr. 10 219, datë 4.2.2010 dhe shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 22

Pagesa në “territore të tjera”

(Shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 23

Taksa e ndikimit në infrastrukturë

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Taksa vendore e ndikimit në infrastrukturë llogaritet dhe arkëtohet nga njësitë e qeverisjes vendore, në përputhje me pikën 2/1, të nenit 27, të ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar.

Neni 24

Zbatimi i legalizimit në zona pilot

Për zonat informale të përfshira në “Zonat pilot” të Projektit të Menaxhimit të Tokës Urbane, të financuar nga Banka Botërore, taksa e ndikimit në infrastrukturë është e barabartë me diferencën e taksës së parashikuar sipas këtij ligji dhe shumës së kontributit financiar, që

poseduesi i ndërtimit pa leje ka dhënë deri në çastin e legalizimit për rregullimet e kryera në infrastrukturën e zonës së tij, nëse kjo diferencë është pozitive.

Neni 25

Rastet kur subjekti posedon më shumë se një ndërtim pa leje

(Ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Në rast se një subjekt posedon më shumë se një ndërtim pa leje, atëherë ai ka të drejtë të zgjedhë se për cilin objekt do të përfitojë kalimin në pronësi të parcelës ndërtimore dhe legalizimin sipas çmimit, taksës së ndikimit në infrastrukturë dhe tarifës së shërbimit të legalizimit.

2. Për ndërtimet e tjera zbatohet çmimi i përcaktuar në bazë të hartës së vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, taksa e ndikimit në infrastrukturë, sipas masës në fuqi dhe tarifa e shërbimit, pavarësisht nga kategorizimi i funksionit të objekteve apo sipërfaqja e parcelës ndërtimore.

3. Deklarata noteriale për heqjen dorë nga ushtrimi i së drejtës për parcelën ndërtimore për këtë subjekt nuk do të sjellë më pas asnjë pasojë dhe subjekti trajtohet sipas pikës 1 të këtij neni.

Neni 26

Zgjidhja e mosmarrëveshjeve për të drejta mes vetë subjektit

1. Nëse gjatë legalizimit ka mosmarrëveshje për raportet e pronësisë në objekt ose/dhe rreth përfshirjes së personave të tjerë, të cilët pretendojnë të drejta mbi parcelën ndërtimore, që legalizohet sipas këtij ligji, kjo mosmarrëveshje zgjidhet nga gjykata.

2. Gjatë shqyrtimit të konfliktit gjyqësor procedurat për legalizim të objektit pezullohen dhe rifillojnë sipas kushteve të këtij ligji, pasi vendimi gjyqësor të jetë i formës së prerë, me kushtin që ndërtimi pa leje të jetë vetëdeklaruar sipas afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji.

Neni 27

Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e objektit

(Ndryshuar me ligjin nr. 9786, datë 19.7.2007; nr. 9895, datë 9.6.2008; shtuar shkronja "j" me ligjin nr. 10 169, datë 22.10.2009; ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014; ndryshuar shkronja "d" me ligjin nr.62/2015, datë 11.6.2015)

Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e ndërtimit informal përfshin:

- a) gen-planin e objektit në shkallën 1:500.
- b) planimetrinë e çdo kati të objektit dhe sipërfaqet në m2, që do të legalizohen në shkallë 1:100;
- c) certifikatën e përbërjes familjare;
- ç) vërtetimin për likuidimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë për të gjitha rastet, kur subjekti nuk përjashtohet nga pagesa e taksës sipas këtij ligji dhe legjislacionit në fuqi;
- d) d) vërtetimin ose certifikatën e pronësisë së parcelës ndërtimore ose çdo akt tjetër ligjor për fitimin e pronësisë, nëse subjekti i disponon këto. I njëjti dokumentacion kërkohet dhe për ndërtimin me leje, apartamentin dhe njësinë e shërbimit, në rastin e shtesave pa leje të realizuara në këto ndërtime.
- dh) deklaratën personale, që merr përsipër përgjegjësinë për çdo pasojë, që mund të rrjedhë nga shkaqe natyrore dhe/ose nga përdorimi i banesës. Sipas këtij ligji, shteti nuk është përgjegjës për kompensimin ose dëmshpërblim në raste fatkeqësish, për shkak faktorëve, që ndikojnë në qëndrueshmërinë e objektit ;
- e) akt-ekspertizë nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit, për ndërtimet me lartësi mbi 4 kate;

ë) marrëveshjen noteriale për pjesët takuese, sipas pikës 2 të nenit 30 të këtij ligji, nëse ajo realizohet.

"f) kërkesë e subjektit për mënyrën e pagesës së parcelës ndërtimore të ndërtimit pa leje, në përputhje, përkatësisht, me nenet 19, 20 ose 21 të këtij ligji.

Poseduesi i ndërtimit pa leje, për dokumentacionin e mësipërm, paguan tarifën e shërbimit. Përjashtim nga ky rregull bëhet vetëm për ndërtimet me funksion banimi, për të cilat vlera e tarifës së shërbimit përballohet nga Buxheti i Shtetit.”.

Neni 28

Dhënia e lejes së legalizimit

Zyra përkatëse e ALUIZNI-t, me plotësimin e të gjithë dokumentacionit të përcaktuar në nenin 27 të këtij ligji, brenda 30 ditëve nga paraqitja e kërkesës, pajis subjektin me lejen e legalizimit. I njëjti rregullim, por me ndryshime specifike, të përcaktuara në këtë ligj, zbatohet edhe për “shtesat pa leje në ndërtime me leje”. Kriteret, procedurat dhe formulari i lejes së legalizimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Formulari i vetëdeklarimit i bashkëlidhet këtij ligji, si shtojca “A” e ligjit.

Neni 29

Dokumentacioni për regjistrimin e objektit në ZRPP

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008 dhe nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Leja e legalizimit dhe dokumentacioni shoqërues përcillen nga ALUIZNI për regjistrim, sipas përcaktimeve të nenit 49, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme

Neni 30

Regjistrimi i pasurisë

(Shtuar pika 2/1 me ligjin nr. 141/2013, datë 02.05.2013; ndryshuar e shtuar pika 2/1 me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014; ndryshuar pika 1 me ligjin nr.62/2015)

1. 1. Për regjistrimin e pasurisë së legalizuar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, ZRPP-ja zbaton dispozitat e legjislacionit në fuqi për regjimet pasurore martesore.”.

Paragrafi i fundit ndryshohet si më poshtë:

“Rregullat e bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së, si dhe procedurat apo kufizimet që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Kur ndërtimi pa leje disponohet nga më shumë se një person fizik ose juridik, regjistrimi i pjesëve takuese mbi pasuritë (parcelë dhe objekt) kryhet:

a) në pjesë të pandara, ideale, sipas numrit të subjekteve;

b) në pjesë takuese të ndara, sipas marrëveshjes së nënshkruar ndërmjet subjekteve lirisht dhe të depozituar brenda afatit të vetëdeklarimit, sipas nenit 7 të këtij ligji, pranë njësisë së urbanistikës. Subjektet mund të përcaktojnë përveç pjesës takuese edhe pjesët fizike respektive nëse ndërmjet tyre përpunet vullneti.

2/1. Përcaktimet e këtij neni zbatohen edhe në rastin kur subjekti apo njëri prej subjekteve që disponojnë ndërtimin me funksion banimi nuk shlyejnë detyrimet financiare të parashikuara në ligj për vlerën e parcelës ndërtimore të objektit pa leje. Në këtë rast, për pasurinë ose pjesën takuese të subjektit debitor, regjistrimi bëhet sipas shkronjës “a”, të nenit 54, “Regjistrimi i hipotekës ligjore”, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.

Rregullat e hollësishme, kufizimet dhe procedurat që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 31

Urbanizimi i zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

1. Urbanizimi i zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara kryhet në bazë të studimeve urbanistike, në përfundim të procesit të legalizimit.

a) Njësia e qeverisjes vendore, në bashkëpunim me ALUIZNI-n, i propozon autoriteti vendor të planifikimit apo KKT - së, për miratim, kufirin e zonës/vendbanimit/bllokbanimit me ndërtime të legalizuara.

b) Hartimi i studimeve urbanistike realizohet ose porositet nga njësitë e qeverisjes vendore, në përputhje me dispozitat ligjore në fuqi. Në çdo rast, studimet urbanistike duhet të respektojnë planet e miratuara nga autoriteti vendor i planifikimit e bashkisë/komunës, të hapësirave dhe shesheve publike, për investime në rrugë, infrastrukturë dhe objekte social-kulturore.

c) Autoriteti vendor i planifikimit të këshillit të qarkut miraton studimin urbanistik për bllokbanimet me ndërtime të legalizuara për qarkun respektiv. Bashkia/komuna vepron për të gjitha territoret brenda vijave të verdha.

ç) Miratimi i studimeve urbanistike për zonat/vendbanimet me ndërtime të legalizuara nga KKT-ja bëhet në mbledhjen e saj më të afërt, pas miratimit të tyre nga njësia e qeverisjes vendore përkatëse dhe pas dorëzimit në KKT. Për studimet urbanistike të zonave / vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara, ALUIZNI përgatit oponencën përkatëse teknike.

d) Për zonat/ndërtimet e legalizuara hartohen normat dhe standardet urbanistike minimale.

Ngarkohen ALUIZNI dhe Instituti i Studimeve dhe Projektmeve Urbanistike për hartimin e këtyre normave/standardeve, brenda 2 muajve nga miratimi i këtij ligji. Normat dhe standardet urbanistike minimale miratohen nga KKT-ja.

2. Për urbanizimin e zonave informale, gjatë procesit të hartimit të studimeve urbanistike dhe realizimit të tyre, mund të kontribuojë edhe komuniteti i zonës, sipas një kontrate bashkëfinancimi dhe kontrolli, të nënshkruar për këtë qëllim.

Neni 32

Ndarja e të ardhurave të arkëtuara nga legalizimi i ndërtimeve pa leje

(Ndryshuar me ligjin nr. 9786, datë 19.7.2007; nr. 9895, datë 9.6.2008; ndryshuar pika 1 me ligjin nr. 10169, datë 22.10.2009; ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Të ardhurat e arkëtuara nga kalimi i së drejtës së pronësisë të parcelës ndërtimore ndahen:

a) 70 për qind në fondin e kompensimit të pronave, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 10 239 datë 25.2.2010, "Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave", të ndryshuar;

b) 30 për qind në Buxhetin e Shtetit, për përballimin e shpenzimeve të tarifës së shërbimit, për evidentimin në terren dhe përgatitjen e dokumentacionit për legalizimin e ndërtimeve pa leje me funksion banimi.

2. Të ardhurat e arkëtuara nga pagesa e tarifës së shërbimit për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik, si dhe çdo penalitet tjetër, i cili shoqëron procesin e legalizimit, përdoren nga ALUIZNI në përputhje me legjislacionin në fuqi.

3. Mënyra e mbledhjes së këtyre të ardhurave, vlera e tarifës së shërbimit dhe administrimi i saj përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 33

Dispozitë detyruese

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008 dhe nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Mosplotësimi nga subjekti i dokumentacionit përkatës, sipas përcaktimeve të këtij ligji, sjell përjashtimin nga procesi i legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve informale.

Neni 34

Njohja e sipërfaqes së parcelës ndërtimore për efekt kompensimi

(Ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Subjektet, që bëhen pronare të parcelave ndërtimore, në zbatim të dispozitave të këtij ligji dhe që në të njëjtën kohë janë subjekt i zbatimit të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, përfitojnë kthim ose kompensim vetëm në masën, që i përgjigjet diferencës ndërmjet vlerës së pasurisë së paluajtshme të shpronësuar dhe vlerës së parcelës ndërtimore. Në rast se kjo diferencë është negative, ata nuk përfitojnë nga ligji nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar. Kjo dispozitë nuk shtrin efektet e saj, nëse kalimi i pasurisë së parcelës ndërtimore te subjekti është kryer sipas pikës 1 të nenit 16 të këtij ligji.

2. Në përcaktimin e vlerës së përmendur në pikën 1 të këtij neni zbatohet metodika në fuqi për Institucioni shtetëror përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronës, si dhe përfshihet në vlerën e pasurisë edhe pagesa e kryer nga subjekti për kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore sipas këtij ligji.

3. Këshilli i Ministrave përcakton kriteret e procedurat për bashkëveprimin e punës për identifikimin e këtyre subjekteve mes Institucioni shtetëror përgjegjës për kthimin dhe kompensimin e pronës dhe organeve të qeverisjes vendore dhe ZRPP-së.

Neni 35

Trajtim i veçantë

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Ndërtimet pa leje të ngritura mbi troje private të të tretëve, kur planet e përgjithshme vendore dhe/ose planet e detajuara vendore parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, nuk i nënshtrohen procedurave për legalizim.

2. Për këto ndërtime veprohet si më poshtë:

a) Statusi i parcelës ndërtimore nuk ndryshon deri në momentin e zhvillimit të pronës (parcelës ndërtimore), sipas planit të përgjithshëm vendor dhe/ose planit të detajuar vendor të miratuar dhe ndërtimi pa leje, deri në këtë moment, shfrytëzohet nga subjekti posedues.

b) Pronari i truallit dhe/ose investitori dhe poseduesi i ndërtimit pa leje duhet të lidhin marrëveshje noteriale, e cila të përcaktojë vendosjen në dispozicion të poseduesit të pasurisë së paluajtshme ndërtimore, në çastin e përfundimit të objektit. Në asnjë rast, sipërfaqja ndërtimore që do të vihet në dispozicion, nuk mund të jetë më e vogël se sipërfaqja e përcaktuar për strehimin e familjeve të pastreha, sipas normave ligjore në fuqi për këtë kategori. Marrëveshja noteriale dorëzohet pranë autoritetit përgjegjës dhe ALUIZNI-t, që në momentin e paraqitjes së kërkesës për leje zhvillimi të pronës.

c) Në rastin kur marrëveshja, sipas shkronjës “b”, të kësaj pike, nuk arrihet, pronari i truallit dhe/ose investitori detyrohet të sistemojë me banesë, familjen që posedon ndërtimin pa leje, sipas afateve dhe procedurave të përcaktuara në ligjin nr. 9232, datë 13.5.2004, “Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane”, të ndryshuar.

KREU V

LEGALIZIMI I SHITESAVE NË NDËRTIME

Neni 36

Legalizimi i objekteve me shtesa

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

Ky ligj i shtrin efektet edhe për legalizimin e objekteve, me leje ndërtimi nga AUTORITETI VENDOR I PLANIFIKIMIT-të apo KKT-ja, tek të cilat janë kryer shtesa anësore apo në lartësi,

tej lejes së ndërtimit, si dhe për legalizimin e shtesave, në objektet e ngritura përpara vitit 1993.

Këtu përfshihet edhe legalizimi i objekteve të miratuara me vendim të AUTORITETI VENDOR të PLANIFIKIMIT- së njësisë së qeverisjes vendore ose të KKT-së, të cilat kanë ndryshime në funksionin e hapësirave.

Neni 36/1

Rregullim i veçantë për shtesat anësore dhe/ose shtesa kati dhe plotësimi i bazës së të dhënave

(Shtuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Në rastin e objekteve me leje ndërtimi, apo të ngritura përpara vitit 1993, tek të cilat janë kryer shtesa anësore dhe/ose shtesa kati, përfshirja në procesin e legalizimit të subjekteve poseduese të tyre, bëhet me kërkesë, me kushtin që njëri nga subjektet poseduese të ketë aplikuar për legalizim, në përputhje me afatet dhe procedurat e përcaktuara në këtë ligj.

Neni 37

Fillimi i procedurës së legalizimit

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

Çdo subjekt, i cili ka kryer ndërtime, sipas nenit 35 të këtij ligji, është i detyruar t'i vetëdeklarojë ato në zyrën e urbanistikës pranë autoriteti vendor të planifikimit përkatëse, sipas afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji dhe të dokumentacionit të përcaktuar për legalizim. Subjekti paraqet në zyrën e urbanistikës, përveç kopjes së lejes ekzistuese (kur objekti është ndërtim pas vitit 1993), edhe këto dokumente:

a) deklaratën noteriale, ku projektuesi i licencuar i konstruksionit të ndërtimit, zbatuesi dhe investitori garantojnë së bashku qëndrueshmërinë konstruktive të objektit në legalizim, të shoqëruar me opionencën e institucioneve të specializuara, të përcaktuar sipas urdhrat të ministrit, që mbulon veprimtarinë e planifikimit të territorit;

b) në rastet kur subjekti nuk mund të sigurojë dokumentin sipas shkronjës "a" të këtij neni, atëherë ai është i detyruar të paraqesë një akt ekspertimi nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit;

c) aktmarrëveshjen me pronarin e truallit për shtesën, nëse është ndërtuar në territor privat.

Kur subjekti dhe pronari i truallit nuk kanë marrëveshje të veçantë për shtesën pa leje, pjesë përbërëse e dokumentacionit të kërkuar është marrëveshja për ndërtimin e investimit kryesor. Të drejtat dhe detyrimet e palëve për investimin kryesor njësohen me të drejtat dhe detyrimet e palëve në shtesën pa leje.

Për objektet e përcaktuara në nenin 36 të ligjit, zyra e urbanistikës së njësisë së qeverisjes vendore përcjell pranë ALUIZNI-t argumentimin tekniko-ligjor të kualifikimit, dokumentacionin e sipërpërmendur, si dhe çdo dokumentacion tjetër që ajo disponon për objektet, në përputhje me afatin e vendosur në nenin 10 shkronja "a" të këtij ligji.

Neni 38

Instituti i Monumenteve të Kulturës, brenda 2 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, dërgon pranë ALUIZNI-t inventarin e zonave ose objekteve monument kulture së bashku me kufijtë përkatës, brenda të cilave procesi i legalizimit të shtesave ose ndërtimeve pa leje përjashtohet për shkak të mbrojtjes së veçantë që gëzohet me ligj. Materiali i Institutit të Monumenteve të Kulturës përgatitet i ndarë për çdo qark dhe u shpërndahet organeve të njësisë vendore në qark, në bashki dhe në njësitë bashkiake për Tiranën nëpërmjet ALUIZNI-t. Materiali i Institutit të Monumenteve të Kulturës bëhet publik për 3 herë rresht në numra të veçantë të Buletinit të Njoftimeve Publike.

Neni 38/1

**Legalizimi i ndërtimeve pa leje të ngritura brenda vijës
turistike të miratuar**

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Ndërtimet pa leje, të ngritura brenda kufirit të vijës turistike, u nënshtrohen procedurave të parashikuara në këtë ligj, sipas kriterëve të përcaktuara në instrumentet e planifikimit, të miratuara sipas legjislacionit në fuqi për planifikimin e territorit.

Neni 39

Përjashtimi nga legalizimi

(Ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje që, në bazë të akteve ligjore e nënligjore në fuqi, cenojnë veprat kryesore të infrastrukturës publike, akset rrugore kombëtare, territorin e institucioneve publike, integritetin e monumenteve të kulturës nuk legalizohen.

Kriteret, procedurat dhe dokumentacioni i zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtimet me leje, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 40

Pezullimi i procedurave të legalizimit

Në rastet kur, si pasojë e shqyrtimit të një mosmarrëveshjeje në gjykim ndërmjet subjektit dhe pronarit të truallit privat/kufitar, gjykata ka vendosur masë sigurimi, procedurat për legalizimin e shtesës së objektit pezullohen dhe rifillojnë sipas këtij ligji, kur masa e sigurimit humb fuqinë e saj, me kusht që shtesa pa leje të jetë vetëdeklaruar, brenda afatit të përcaktuar në pikën 1.1 të nenit 7 të këtij ligji.

Neni 41

Kriteret për legalizimin e shtesave

(Ndryshuar me ligjin nr. 9786, datë 19.7.2007; nr. 9895, datë 9.6.2008 dhe shfuqizuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

Neni 42

Procedura dhe kriteret të zbatueshme

1. Kur shtesat janë ndërtuar të gjitha ose pjesërisht në territore publike, subjekti paraqet kërkesën për legalizimin e shtesës dhe të truallit publik, mbi të cilin është ndërtuar shtesa sipas këtij ligji. Për kalimin në pronësi të parcelës ndërtimore, në të cilën është ndërtuar shtesa, ndiqen të njëjtët mekanizma nga zyra e urbanistikës si ato të parashikuara në këtë ligj.

2. Nuk legalizohen, në kuptim të këtij ligji, ndërtimet ose shtesat e ndërtimeve pa leje, të kryera brenda territoreve të shkollave dhe institucioneve të tjera publike.

3. Asnjë ndërtim tjetër informal, në kuptim të pikës 2 të këtij neni, nuk legalizohet brenda këtyre territoreve.

Neni 43

Penalitetet për legalizimin e shtesave të subjektit ndërtues

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008; nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Subjektet, shoqëri ndërtuese dhe/ose investitorë, që kanë kryer shtesa anësore apo në lartësi tej lejes së ndërtimit, si dhe ndryshim të funksionit të hapësirave, me qëllim kalimin e së drejtës së pronësisë apo qiradhënien, paguajnë për efekt të legalizimit, për llogari të ALUIZNI-t, këto penalitete:

- 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;
- c) 10 për qind të çmimit minimal fiskal, për çdo m² sipërfaqe që është bërë ndryshim destinacioni.

2. Çmimi minimal fiskal dhe vlera e tregut, në kuptim të pikës 1 të këtij neni, përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 43/1

(Shtuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014)

1. Për subjektet ndërtuese, që janë në kushtet e nenit 99, të ligjit nr. 9901, datë 14.4.2008, “Për shoqëritë tregtare”, të ndryshuar, apo që nuk plotësojnë dokumentacionin e përcaktuar në këtë ligj, procedurat për dhënien e lejes së legalizimit vijnë me poseduesit e ndërtimit pa leje, shtesës anësore dhe/ose në lartësi.

Këshilli i Ministrave, rast pas rasti, përcakton procedurat e veçanta të legalizimit, në favor të subjekteve të përcaktuara në këtë pikë, si dhe rregullat për përfundimin e procedurës nga subjektet dhe/ose shoqëritë ndërtuese që nuk plotësojnë dokumentacionin përkatës.

2. Për subjektet, shoqëritë ndërtuese dhe/ose investitorët, detyrimi për pagesën e penaliteteve, sipas nenit 43, të këtij ligji, nuk shuhet. Ky detyrim mbledhet nga organet tatimore, në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi.

**KREU VI
DISPOZITA TË FUNDIT**

Neni 44

Ankimi

Kundër vendimit të Drejtorisë së ALUIZNI-t për kualifikimin për legalizim, përjashtimin nga legalizimi dhe dhënies së lejes së legalizimit, të nxjerrë në përputhje me këtë ligj, subjektet e interesuara mund të paraqesin ankim në përputhje me dispozitat e Kodit të Procedurave Administrative dhe legjislacionit në fuqi.

Neni 45

Dispozita kalimtare

(Ndryshuar me ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008)

1. Deklarimet e bëra në bazë të ligjit nr.9304, datë 23.10.2004 “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale”, konsiderohen të mirëqena. Kur ndërtimet informale të deklaruara kanë evoluar në sipërfaqe dhe vëllim për shkak të veprimtarive të reja informale, brenda afatit të përcaktuar në këtë ligj, subjekti është i detyruar t'i rideklarojë ato nga e para. Mosdeklarimi i shtesave të reja çon në heqjen e të drejtës së legalizimit dhe prishjen e objektit, sipas ligjit nr. 9780, datë 16.7.2007 “Për inspektimin e ndërtimit.

2. Për “zonat informale”, të miratuara me vendim të AUTORITETI VENDOR I PLANIFIKIMIT TRSH-së, në mbështetje të ligjit nr.9304, datë 23.10.2004 “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale”, strukturat e ngarkuara nga ky ligj të veprojnë sipas përcaktimeve të bëra në këtë ligj.

3. Këshilli i Ministrave, brenda 1 muaji nga miratimi i zonave/vendbanimeve informale, përcakton mënyrën e administrimit të territorit të tyre dhe përparësitë në trajtimin e këtyre zonave.

4. Për ecurinë e procesit të vetëdeklarimit dhe të përcaktimit të “zonës informale” zbatohen procedurat e përcaktuara në udhëzimet nr.1, datë 6.1.2005 “Për procedurat e mbledhjes dhe përpunimit të të dhënave për ndërtimet e banesave në “zonat informale”” dhe nr.3, datë 13.5.2005 “Për procedurat e miratimit të “zonës informale”” të Këshillit të Ministrave.

5. Në territoret e përcaktuara si territore me ndërtime informale ndalohet dhënia e lejeve për shesh ndërtimi ose e lejeve të ndërtimit subjekteve private, deri në miratimin e studimit urbanistik për to.

Neni 45/1

Dispozita kalimtare

(Shtuar me ligjin nr. 141/2013, datë 02.05.2013; ndryshuar me ligjin nr. 50/2014, datë 15.5.2014 dhe nr. 62/2015, datë 11.6.2015)

1. Për ndërtimet pa leje, të ngritura sipas përcaktimeve të pikave 1 dhe 2, të nenit 2, të këtij ligji, ALUIZNI kryen evidentimin faktik të situatës ndërtimore në terren. Në funksion të kësaj procedure përdoret harta vektor dhe ortofoto e përftuar nga imazhi satelitor, që disponohet nga autoriteti shtetëror përgjegjës.

Rregullat e hollësishme, sipas pikës 1 të këtij neni, si dhe përcaktimi i periudhës kohore, brenda së cilës janë ndërtuar objekte pa leje, bëhen me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Vetëdeklarimet për legalizim, të bëra pranë njërive të qeverisjes vendore, sipas nenit 7, të këtij ligji, përfshirë dhe ato që kanë mangësi në elementet e formës, si dhe kërkesat për legalizim, të depozituara sipas ligjit nr. 141/2013, “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, konsiderohen të mirëqena.

3. Ndërtimet pa leje, të përfshira në fushën e zbatimit të këtij ligji, nuk u nënshtrohen procedurave, afateve dhe kushteve që lidhen me vetëdeklarimin pranë njërive të qeverisjes vendore.

Neni 46

Nxjerrja e akteve nënligjore

1. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të nxjerrë aktet nënligjore në përputhje me nenet 2, 4, 15, 17 pika 2, 18, 28, 34 e 45 të këtij ligji.

2. Ngarkohet ministri, që mbulon fushën e planifikimit të territorit, të nxjerrë aktet nënligjore, sipas neneve 11 e 12 të këtij ligji.

Neni 47

Shfuqizime

Ligjet nr.9304, datë 23.10.2004 “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale” dhe nr.9209, datë 23.3.2004 “Për legalizimin e shtesave në ndërtime”, shfuqizohen.

Neni 8

Dispozita kalimtare

(parashikuar me ligjin nr.10 169, datë 22.10.2009)

1. Personat, të cilët i kanë kryer pagesat për parcelat ndërtimore të ndërtimit pa leje përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, përfitojnë lehtësitë e parashikuara në këtë ligj.
2. Për të përfituar nga e drejta e pagesës me bono privatizimi për pjesën e mbetur të detyrimit apo për rikthimin e shumave të paguara në lekë, në këmbim të dorëzimit të bonove të privatizimit, personat duhet të paraqesin kërkesë, me shkrim, pranë ALUIZNI-it brenda 3 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.
3. Procedurat dhe afatet e rimbursimit rregullohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 4

Dispozita kalimtare

(parashikuar me ligjin nr.10 219, datë 4.2.2010)

1. Personat, të cilët i kanë kryer pagesat për parcelat ndërtimore të ndërtimit pa leje përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, përfitojnë lehtësitë e parashikuara në këtë ligj.
2. Për të përfituar nga e drejta e pagesës me bono privatizimi për pjesën e mbetur të detyrimit apo për rikthimin e shumave të paguara në lekë, në këmbim të dorëzimit të bonove të privatizimit, personat duhet të paraqesin kërkesë, me shkrim, pranë ALUIZNI-it brenda 3 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.
3. Procedurat dhe afatet e rimbursimit rregullohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 48

Hyrja në fuqi

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

**Shpallur me dekretin nr.4831, datë 25.4.2006 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë,
Alfred Moisiu**

VENDIM
Nr.289, datë 17.5.2006

**PËR ORGANIZIMIN DHE FUNKSIONIMIN E AGJENCISË SË LEGALIZIMIT,
URBANIZIMIT DHE INTEGRIMIT TË ZONAVE/NDËRTIMEVE INFORMALE
(ALUIZNI)²**

(Ndryshuar me vendimet e Këshillit të Ministrave: nr. 678, datë 4.10.2006; nr. 1147, datë 5.8.2008; nr. 450, datë 11.7.2012; nr. 338, datë 26.4.2013; nr. 955, datë 16.4.2013; nr. 485, datë 16.7.2014; nr. 451, datë 27.5.2015; nr. 678, datë 4.10.2006; nr. 130, datë 17.2.2016; nr. 579, datë 13.10.2017)

(i përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 4 e 46 të ligjit nr.9482, datë 16.2.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, me propozimin e Ministrisë Dretësisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale në Republikën e Shqipërisë, më poshtë e quajtur ALUIZNI, është institucion qendror, person juridik, publik, në varësi të ministrit të Dretësisë.

2. ALUIZNI ka Drejtorinë e Përgjithshme në Tiranë dhe drejtori varësie në çdo qendër qarku. Përfshimisht, në qarqet Durrës, Fier dhe Vlorë, ALUIZNI ka përkatësisht dy drejtori, si dhe në Tiranë shtatë drejtori varësie.

3. ALUIZNI përmbush objektivat, kryen detyrat dhe ushtron përgjegjësitë e përcaktuara në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, dhe ligjin nr. 10186, datë 5.11.2009, “Për rregullimin e pronësisë në truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, të ndryshuar

4. Organika dhe struktura e ALUIZNI-t, në qendër, në qark dhe në njësitë e veçanta të qeverisjes vendore përcaktohen me urdhër të Kryeministrit, me propozimin e Ministrit të Dretësisë.

4/1. Në përputhje me organikën dhe strukturën e miratuar sipas pikës 4 të këtij vendimi, drejtori i Përgjithshëm i ALUIZNI-t përcakton kompetencat territoriale dhe/ose lëndore të drejtorive të qarqeve Durrës, Vlorë, Fier dhe Tiranë.

5. ALUIZNI drejtohet nga drejtori i përgjithshëm dhe dy zëvendës drejtorë.

6. Drejtori i përgjithshëm i ALUIZNI-t emërohet, lirohet ose shkarkohet me vendim të Këshillit të Ministrave, ndërsa zëvendës drejtorët emërohen, lirohen dhe shkarkohen nga Kryeministri, me propozimin e Ministrit të Dretësisë.

7. Personeli i ALUIZNI-t duhet të plotësojë kërkesat e përgjithshme, të përcaktuara në legjislacionin e shërbimit civil, dhe kërkesat e veçanta, që përcaktohen nga Drejtori i Përgjithshëm i kësaj agjencie. Marrëdhëniet e punës rregullohen me ligjin nr.7971, datë 12.7.1995 “Kodi i Punës

² Vendimi i KM-së nr.289, datë 17.5.2006 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 53, datë 24 maj 2006.
Vendimi i KM-së nr. 678, datë 4.10.2006 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.113, datë 26 tetor 2006.
Vendimi i KM-së nr. 1147, datë 5.8.2008 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 135, datë 26 gusht 2008.
Vendimi i KM-së nr. 450, datë 11.7.2012 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 107, datë 24 gusht 2012.
Vendimi i KM-së nr. 338, datë 26.4.2013 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 69, datë 6 maj 2013.
Vendimi i KM-së nr. 955, datë 16.4.2013 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 166, datë 18 tetor 2013.
Vendimi i KM-së nr. 485, datë 16.7.2014 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 117, datë 30 korrik 2014.
Vendimi i KM-së nr. 451, datë 27.5.2015 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 94, datë 9 qershor 2015.
Vendimi i KM-së nr. 678, datë 4.10.2006 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.113, datë 26 tetor 2006.
Vendimi i KM-së nr. 130, datë 17.2.2016 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 28, datë 24 shkurt 2016.
Vendimi i KM-së nr. 579, datë 13.10.2017 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 184, datë 17 tetor 2017.

i Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar.

8. ALUIZNI financohet nga Buxheti i Shtetit, nga të ardhurat, që siguron nga mbledhja e tarifës së shërbimit, në përputhje me ligjin nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, dhe nga donacione të huaja.

9. Ministri i Drejtësisë miraton rregulloren e brendshme të funksionimit të ALUIZN-it.

10. Zyrat e ALUIZNI-t, në nivel qarku funksionojnë në çdo qark, me vendndodhje në administratën e prefektit. Prefekti jo më vonë se 10 ditë nga hyrja në fuqi e këtij vendimi siguron mjediset e përshtatshme për funksionimin e zyrave dhe merr masa për mbarëvajtjen e veprimtarisë së tyre.

11. Prefekti, në bashkëpunim me njësitë e qeverisjes vendore, brenda 10 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, identifikon dhe i propozon Ministrit të Drejtësisë njësitë përkatëse të qeverisjes vendore, ku do të ngrihen zyrat e njësisë vendore të ALUIZNI-it, si dhe përcakton mjediset e përshtatshme të punës për këto zyra.

12. Zyrat në nivel qarku dhe në njësitë e veçanta të qeverisjes vendore raportojnë te drejtori i përgjithshëm.

13. Arkiva, mjetet e punës dhe logjistika e Agjencisë së Legalizimit dhe Urbanizimit të Zonave Informale (ALUIZNI), e krijuar sipas vendimeve nr.440, datë 26.6.2003, dhe nr.241, datë 21.4.2005 të Këshillit të Ministrave, të transferohen në administrim të ALUIZNI-t.

14. Fondet buxhetore, të planifikuara për Agjencinë e Legalizimit dhe Urbanizimit të Zonave Informale (ALUIZNI), pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi, të transferohen në llogari të ALUIZNI-t.

15. Ngarkohen Ministri i Drejtësisë, prefektët dhe Drejtori i Përgjithshëm i ALUIZNI-t për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

VENDIM
Nr. 397, datë 21.6.2006

PËR MIRATIMIN E PLANVEPRIMIT PËR LEGALIZIMIN, URBANIZIMIN DHE INTEGRIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE³

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, me propozimin e Ministrit të Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacionit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Miratimin e planveprimit për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje, sipas matricës, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

2. Ngarkohen të gjitha ministritë, prefektët dhe institucionet qendrore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

³ Vendimi i KM-së nr. 397, datë 21.6.2006 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 68, datë 5 qershor 2006.

OBJEKTIVI	MASA	ISTITUCIONI PERGJEJGES	TREGUESIT E MONITORUESHEM	AFATI
1. Përcaktimi i kriterëve dhe procedurave dhe dokumentacionit përkatës për legalizimin e ndërtimeve pa leje.	a. Hartimi dhe miratimi i vendimit "Për fotografimin ajror të territorit të vendit".	MPPTT ALUIZNI	Vendim i Këshillit të Ministrave	15 ditë pas miratimit të këtij
	b. Marrja e masave konkrete për disponimin e materialit hartografik, brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e ligjit.			Brenda 60 ditëve të hyrjes të këtij vendimi.
	c. Implementimi i Vendimit 289, dt. 17.5.2006 të KM "Për organizimin dhe funksionimin e ALUIZNI".			Brenda dy muajve nga hyrja në fuqi e ligjit
	d. Ngritja e strukturës qendrore të ALUIZNI.			
	e. Sigurimi i ambienteve të punës dhe evidentim i nevojave dhe prioriteve për ngritjen e strukturave në njësi të veçanta të qeverisjes vendore.	MPPTT Prefektët		Menjehere me miratimin e këtij vendimi
	f. Hartimi dhe miratimi i projektvendimit "Për kriteret, procedurat dhe dokumentacionin e zbatueshëm për të kualifikuar objektet në ndërtim që legalizohen ose jo".	MPPTT ALUIZNI	Vendim i Këshillit të Ministrave	Brenda dy muajve nga hyrja në fuqi e ligjit
2. Përcaktimi i sistemit të mbledhjes, përpunimit dhe administrimit të të dhënave dhe ngritja e një "data base".	a. Hartimi dhe miratimi i projektvendimit "Për procedurat e mbledhjes, përpunimit dhe administrimit të të dhënave për ndërtimeve pa leje dhe ngritjen e bazës së të dhënave".	MPPTT ALUIZNI	Vendim i Këshillit të Ministrave	Brenda dy muajve nga hyrja në fuqi e ligjit
	b. Hartimi dhe miratimi i projekt udhëzimit "Për mënyrën e plotësimit të të dhënave për ndërtimet pa leje dhe ruajtjen e tyre".	MPPTT ALUIZNI	Udhëzim i Ministrit të MPPTT	
3. Informimi dhe sensibilizimi i komunitetit për përfitimet dhe detyrimet e legalizimit të ndërtimit pa leje, për të mundësuar pjesëmarrjen e tij në çdo fazë të procesit të legalizimit.	a. Hartimi i plan veprimit të fushatës kombëtare.	MPPTT e ALUIZNI		15 ditë pas miratimit e këtij
	b. Prodhimi dhe shumëfishimi i broshurës "Vetëdeklarimi dhe legalizimi".			Brenda 30 ditëve nga hyrjes në fuqi e këtij vendimi.
	c. Prodhimi i spoteve publicitare.	MPPTT e ALUIZNI me njësitë vendore dhe	Dokumentacioni përkatës	Gjatë periudhës katër muajore të vetëdeklarimit
	d. Zhvillimi i fushatës sensibilizuese kombëtare me transmetim spoti, shpërndarje të broshurës dhe shumëfishim formularësh vetëdeklarimi.			Brenda dy muajve nga hyrja në fuqi e
	e. Organizimi i seminarit kombëtar me temë "Vetëdeklarimi dhe legalizimi".	MPPTT		Gjatë periudhës
	f. Organizim konferencash shtypi, emisione televizive, tryezash të			

urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve pa leje;	Irrumbullakta për procesin e vetëdeklarimit.		katër muajore të vetëdeklarimit
	g. Organizim i takimeve trainuese në nivel qarku.	ALUIZNI	
4. Plotësimi i kuadrit ligjor të nevojshëm në mbështetje të ligjit "Për legalizimin , urbanizimin dhe integritetin e ndërtimeve pa leje".	a. Hartimi dhe miratimi i projektvendimit të KRTRSH "Për normat dhe standartet minimale urbanistike".	MPPTT ALUIZNI ISPU	Vendim i KRTRSH
	b. Hartimi dhe miratimi i projektudhëzimit "Për miratimin e dokumentacionit teknik e ligjor të argumentimit dhe pasqyrimin të gjendjes faktike të zonave/vendbanimeve/blokbaneve dhe ndërtimit informal të veçuar".	MPPTT ALUIZNI	Udhëzim i Ministrit të MPPTT
	c. Hartimi i manualit shpjegues "mbi plotësimin e dokumentacionit për legalizimin e ndërtimeve pa leje".		Dokumentacioni përkatës
	d. Hartimi dhe miratimi i projektvendimit "Për kriteret, procedurat dhe miratimin e lejes së legalizimit".	MPPTT, ALUIZNI Ministritë e linjes	Vendim i Këshillit të Ministrave
	e. Hartimi i Urdhrit "Për përcaktimin e institucionit të oponencës".	MPPTT	Urdhër i Ministrit të MPPTT
	f. Hartimin dhe miratimin e projektvendimit të KM "Për përcaktimin e koficientit të shfrytëzimit të ndërtesës", për rastet e ndërtimeve me funksion të përzier.	MPPTT ALUIZNI	Vendim i Këshillit të Ministrave
5. Ndërmarrja e masave të veçanta për përfshirjen në procesin e legalizimit dhe urbanizimit edhe të territoreve me karakteristika të veçanta.	a. Identifikimi i territoreve të zëna nga ndërtimet pa leje brenda zonave me përparësi zhvillimin e turizmit.	MTKRS, MMPAU, MPPTT në bashkëpunim me njësitë e qeverisjes vendore.	Brenda dy muajve nga hyrja në fuqi e Brenda tre muajve nga hyrja në fuqi e ligjit
	b. Përgatitje e materialit dhe miratimi me Vendim i zonave/vendbanimeve informale dhe territoreve të tjera të zëna, rast pas rasti.		Sipas afate që përcakton VKM
	c. Ndjekje të procedurave të vetëdeklarimit dhe legalizimit për zonat me përparësi zhvillimin e turizmit, të miratuara për legalizim me VKM.		Brenda dy muajve nga hyrja në fuqi e ligjit
	d. Identifikimi i territoreve të zëna nga ndërtimet pa leje, në zona të ndotura apo problematike për shkak të ndotjes mjedisore.	MMPAU, e Këshillat e Qarqeve	Brenda dy muajve nga hyrja në fuqi e ligjit
	e. Paraqitje e propozimit për pezullim të procedurave të legalizimit dhe miratimin e tyre në Këshillin e Ministrave, rast pas rasti.		30 ditë nga mbarimi i afatit të vetëdeklarimit.
	f. Hartimi i strategjive për eliminimin e ndotjeve në zonat me ndërtime pa leje, me afate konkrete, zbatimi dhe miratimi i tyre njëkohësisht me miratimin e propozimit për pezullimin e procedurave të legalizimit.	MMPAU, MPPTT e njësi vendore	Menjëherë me miratimin e propozimit për pezullim legalizimi në Qarqe

6. Përmirësime dhe rregullime të fushave të veçanta, që ndërtojnë me implementimin e ligjit "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje".	f. Zbatimi i strategjisë për eliminimin e ndotjeve, e rifillim procedurash legalizimi			sipas afateve konkrete të VKM.
	g. Marrja e masave të posaçme për parandalimin e ndërtimit në zonat e ndotura dhe - identifikimin dhe regjistrimin e banorëve. - identifikim i ndërtimeve pa leje në zonat e mbrojtura, nga ligji 8906, datë 06.06.2002.	MB, MMPAU ALUIZNI, Policia ndërtimore dhe kryetari i njësisë vendore	Listat përkatëse	Brenda 2 muajve nga hyrja në fuqi e VKM për pezullim procedurash dhe në vijim.
	a. Evidentimi i subjekteve, pronat e të cilëve janë të regjistruara në regjistrat e pasurive të paluajtshme, që do të dërgohen KM për shpërblimin në natyrë ose lekë.	ZQRRPP e ALUIZNI	Listat përkatëse	Brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e dhe çdo tre muaj në vijim.
	b. Hartimi dhe miratimi i projektvendimit "Për shpërblimin e pronarëve dhe pjesën takuese" sipas listës së paraqitur nga ZQRRPP, rast pas rasti.	MD, ZQRRPP MBUMK, KSHKKP,		30 ditë pas depozitimit të listës.
	c. Hartimi dhe miratimi i amendimeve në ligjin 7843 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme" apo të akteve nënligjore në funksion të përcaktimeve të bëra në ligjin "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje".	MD, ZQRRPP e MBUMK	Vendim i Keshillit të Ministrave	1 vit nga hyrja në fuqi e ligjit.
	ç. Hartimi dhe miratimi i amendimeve në ligjin 8408 "Për policinë e ndërtimit" apo të akteve nënligjore në funksion të përcaktimeve të bëra në ligjin "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje".	MPPTT e Policia e Ndërtimit		
	d. Hartimi dhe miratimi i ligjit të ri të urbanistikës.	MPPTT	Parlamenti Shqiptar	Brenda janarit të vitit 2007
	e. Hartimi dhe miratimi i projektvendimit "Për kriteret dhe procedurat e bashkëveprimit të punës midis institucioneve përkatëse për identifikimin e subjekteve që janë njëkohësisht subjekt i zbatimit të ligjit për legalizimin dhe i ligjit për kthim kompensimin e pronës".	MD, KSHKKP, ZQRRPP	Vendim i Keshillit të Ministrave	Brenda 10 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit.
	a. Përgatitja e një udhëzuesi "Për mbledhjen, administrimin dhe përdorimin e të ardhurave të përftuara nga ligji "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje".	MF & MPPTT		
	b. Përgatitja e një dokumenti të tarifave të shërbimit që do të aplikojë njësi vendore gjatë procesit të vetëdeklarimit dhe legalizimit.	MF, MPPTT & ALUIZNI	Udhëzues i përbashkët	Brenda 4 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit
	c. Përgatitje të përmbajtjes dhe formës së deklarave të përgjegjësisë për defektet e banesës, të zbatimit të planit rregullues, të heqjes dorë nga ushtrimi i të drejtës për legalizimin, të ndarjes së pjesëve takuese etj	MD, MPPTT ALUIZNI		

7. Mënjanimi i keqinterpretimeve, unifikimi i procedurave dhe veprimet konkrete për implementimin e ligjit "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje".	ç. Identifikimi, pranimi i dokumentacionit, shqyrtimi dhe miratimi i boniteteve të tokave bujqësore si dhe pasqyrimi i vendimeve të KRRTRSH/KRRT në fondet e tokës bujqësore.	MBUMK& MPPTT	Dokument përkatës	Deri në përfundim të procesit të vetëdeklarimit.
	d. Përbajtja e deklaratës së investitorit për kalimin në pronësi të sipërfaqes së strehimit të familjes së pastrehë dhe mënyra e regjistrimit në ZRRPP.	MD e ZRRPP		
	dh. Evidentim i situatës dhe i numrit të subjekteve në pamundësi financiare për pagesat e legalizimit.	ALUIZNI		
	e. Hartimi dhe miratimi i projektvendimit "Për përcaktimin e mënyrave alternative dhe procedurave për shlyrjen e detyrimit financiar për subjektet në pamundësi financiare.	MF, MPPTT& ALUIZNI	Vendim i Këshillit të Ministrave	30 ditë nga miratimi i afatit të vetëdeklarimit.
	ë. Mënyra e veprimit për rastet e ndërtimeve pa leje në zona ku plani i përgjithshëm rregullues parashikon ndërtime mbi 5 kate nga niveli ±00 dhe mënyra e zbatimit të saj.	MPPTT, Policia e ndërtimit & ALUIZNI		Ne fund të vitit 2006
	f. Modalitetet e kontratës së bashkëfinancimit dhe kontrollit për urbanizimin e zonës/vendbanimit informal ndërmjet komunitetit dhe njësisë vendore.	MPPTT, ALUIZNI MF	Dokument përkatës	Brenda 2 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit.
	g. Hartimi dhe miratimi i projektvendimit të Këshillit të Ministrave "Për administrimin e territorit të zonës/vendbanimit informal të miratuar dhe prioritetet në trajtim" menjëherë pas miratimit nga KRRTRSH, rast pas rasti.	MPPTT, ALUIZNI MB	Vendim i Këshillit të Ministrave	Pas miratimi të afatit të vetëdeklarimit e në vijim.
	gj. Përgatitja e materiali të inventarit të zonave dhe monumenteve të kulturës, në funksion të zbatimit të ligjit "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje".	Istituti i Monumenteve të Kulturës	Dokument përkatës	Brenda 2 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit
	h. Publikimi në buletine të njoftimeve dhe dërgimi në zyrat e ALUIZNI dhe njësitë e qeverisjes vendore të materialit të inventarit të zonave dhe monumenteve të kulturës.	IMK ALUIZNI		15 ditë pas marrjes së njoftimit
	i. Marrja e masave të posaçme për vendosjen e kontrollit mbi territorin e këtyre zonave.	Policia e Ndërtimit me	Njoftimi per kates	Vazhdimisht

VENDIM
Nr.437, datë 28.6.2006

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE PËR MBLEDHJEN, PËRPUNIMIN DHE
ADMINISTRIMIN E TË DHËNAVE PËR NDËRTIMET PA LEJE, PËR NGRITJEN
E BAZËS SË TË DHËNAVE⁴**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe neneve 4 pika 3 e 46 pika 1 të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, me propozimin e Ministrisë të Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacionit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

- I. Procedurat e mbledhjes së të dhënave.
 1. Të dhënat mblidhen nëpërmjet:
 - i) vetëdeklarimit nga subjekti juridik apo personi fizik, pronar i sipërfaqes së parcelës ndërtimore të zënë dhe ndërtimit pa leje ose të shtesës pa leje, mbi ndërtimin me leje;
 - ii) identifikimit dhe verifikimit në terren të çdo ndërtimi pa leje;
 - iii) hartës/fotografisë së gjendjes ndërtimore.
 2. Njësia e urbanistikës në njësinë e qeverisjes vendore, pajis çdo subjekt me formularin përkatës të vetëdeklarimit. Formulari, i shoqëruar me fotografitë e katër pamjeve të objektit, plotësohet dhe nënshkruhet nga subjekti në dy kopje. Njëra kopje, e nënshkruar edhe nga punonjësi pranues, e protokolluar dhe e vulosur me vulën e institucionit, i kthehet subjektit.
 3. Të dhënat e mbledhura nga vetëdeklarimi regjistrohen, verifikohen, ruhen, përpunohen, krahasohen, përdoren dhe komunikohen, por nuk ndryshohen, korrigjohen ose fshihen.
 4. Për çdo deklaram të kryer, hapet një dosje e veçantë, ku shënohen:
 - a) emri i qarkut përkatës;
 - b) emri i komunës/bashkisë, së cilës i përket ndërtimi pa leje;
 - c) numri i zonës, sipas modelit “Fleta e regjistrimit të të dhënave të formularëve”, i vendndodhjes së objektit apo shtesës pa leje, të deklaruar;
 - ç) numri rendor, i vendosur nga njësia e urbanistikës, për numërimin e banesave, sipas përcaktimit të ligjit nr.9296, datë 21.10.2004 “Për verifikimin, identifikimin dhe regjistrimin e shtetasve nga njësitë e qeverisjes vendore”;
 - d) numri i protokollit të komunës/bashkisë, ku është dorëzuar vetëdeklarimi.
 5. Të dhënat e deklaruara nëpërmjet formularit të vetëdeklarimit regjistrohen në regjistrin e zonës, sipas modelit “Fleta e regjistrimit të të dhënave të formularëve”, që i bashkëlidhet këtij vendimi.
 6. Shtesat anësore apo në lartësi mbi ndërtimet me leje regjistrohen në një regjistër të veçantë, ku shënohen adresa e truallit të ndërtimit dhe specifikimet përkatëse.
 7. Regjistri me ndërtime pa leje, regjistri i shtesave, me sipërfaqe tej lejes së miratuar, si dhe regjistri i shtesave për objektet të ndërtuara para vitit 1993, sipas modeleve përkatëse, që i bashkëlidhet këtij vendimi,
 8. Zyra e Urbanistikës në njësinë e qeverisjes vendore, për çdo formular vetëdeklarimi të kryer:
 - a) identifikon, në hartën/fotografinë e gjendjes ndërtimore, objektin pa leje apo shtesën në ndërtimin me leje;
 - b) verifikon në terren çdo tregues dhe bashkësinë e tyre;
 - c) harton procesverbalin e konstatimit.
 9. Procesverbali i konstatimit, sipas modelit të miratuar nga ALUIZNI, ruhet në dosjen e objektit të deklaruar.

⁴ Vendimi nr. 437, datë 28.6.2006 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 72, datë 7 qershor 2006.

II. Procedurat e përpunimit të të dhënave

10. Objektet e deklaruara dhe të identifikuara grupohen në:

- i) ndërtime në pritje të legalizimit;
- ii) ndërtime për t'u prishur;
- iii) ndërtime me procedurë të pezulluar.

11. Në procesverbalin e konstatimit:

a) për ndërtimet me deklarim të pasaktë të sipërfaqes së tokës së zënë, të sipërfaqes së ndërtimit dhe të numrit të kateve, shënohet “deklarimi i rremë”;

b) për objektet e paidentifikuara në hartën/fotografinë e gjendjes ndërtimore, shënohet “i kryer pas hyrjes në fuqi të ligjit”;

c) për ndërtimet, të cilat ndodhen në kushtet e mospërfshirjes në procesin e legalizimit, nga pengesat e vendosura nga neni 39 i ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, shënohet “i përjashtuar nga legalizimi”;

ç) për objektet e ndërtuara në troje private, brenda vijës së verdhë, kur planet e përgjithshme rregulluese/studimet urbanistike në fuqi, që parashikojnë ndërtime mbi 5 kate nga niveli i tokës, shënohet “i përjashtuar nga legalizimi për shkak studimi”.

12. Grupimi i ndërtimeve për t'u prishur përbëhet nga të gjitha ndërtimet, ku procesverbali i konstatimit përmban shënimin “deklarim i rremë”, “i kryer pas hyrjes në fuqi të ligjit” ose “i përjashtuar nga legalizimi”.

13. Në grupimin e ndërtimeve “me procedurë të pezulluar legalizimi” përfshihen të gjitha ato objekte, për të cilat ka filluar procedimi gjyqësor, sipas përcaktimeve të neneve 13 e 26 të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, ose për të cilat është vendosur masë sigurie, me vendim gjykate, sipas përcaktimit të neneve 40 të po këtij ligji.

14. Objektet e deklaruara nga subjekte, të cilat kanë ndërtuar më shumë se një ndërtim pa leje, të identifikuara pas depozitimit të deklarimit të zgjedhjes dhe heqjes dorë nga ushtrimi i së drejtës mbi parcelën ndërtimore, grupohen në listën e ndërtimeve “legalizim me kushtet e tregut”.

15. Sipërfaqja e zënë nga ndërtimet pa leje, të futur në grupin “në pritje të legalizimit”, sipas vendndodhjes, paraqitet në hartë, dhe, sipas përcaktimeve të bëra në ligjin nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, në relacionin përkatës përshkruhen kufiri i kësaj sipërfaqeje dhe pozicioni topografik i saj.

Këtu përfshin edhe objektet e përshkruara në pikën 14 të këtij vendimi.

Për secilën zonë hapet një regjistër i veçantë.

Tërësia e të dhënave të secilës zonë pasqyrohet në “Pasqyrën përmbledhëse të të dhënave të zonës”, sipas modelit, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

16. Sipërfaqja e zonës, e pasqyruar në hartë, emërtohet me njërën nga termat e përcaktuar në nenin 3 të ligjit “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, sipas kriterëve:

- a) të vendndodhjes;
- b) të sasisë së sipërfaqes së zënë nga ndërtimet pa leje, të vendosura mbi të.

17. Harta/fotografia e gjendjes ndërtimore, pas miratimit të kufirit gjeografik të shtrirjes së ndërtimeve pa leje, përditësohet në terren nga njësia e qeverisjes vendore, sipas kësaj procedure:

- a) verifikohen të dhënat e deklaruara të objektit të identifikuar në hartën/fotografinë;
- b) identifikohen në terren kufijtë e parcelës ndërtimore dhe pasqyrohen në genplan, në shkallën 1:500;

c) pasqyrohen në hartën e zonës genplani i objektit, kufiri i parcelës ndërtimore dhe kondicionet urbane;

ç) saktësohet me përshkrim kufiri i secilës parcelë me kufitarët, sipas gjendjes faktike.

d) pas miratimit të kufijve të zonës në KRRT–në përkatëse dhe miratimit të kontratave të kalimit të pronësisë në këshillin bashkiak a komunal, harta e zonës i kalon strukturës përkatëse të ALUIZNI-t.

III. Procedurat e administrimit të të dhënave

18. Gjatë periudhës katërmujore të vetëdeklarimit dhe procesit të legalizimit të ndërtimeve pa leje, njësitë e qeverisjes vendore procedojnë si më poshtë:

a) Zyra e urbanistikës në njësinë e qeverisjes vendore plotëson dosjet e vetëdeklarimeve, që përmbajnë të gjithë dokumentacionin, sipas përcaktimeve të bëra në këtë vendim. Dosja e “ndërtimit në pritje të legalizimit”, në përfundim të procesit të plotësimit dërgohet për miratim në zyrën përkatëse të Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale. Dosjet e vetëdeklarimeve arkivohen dhe administrohen, në përputhje me dispozitat e ligjit për arkivat.

b) Pas depozitimit të vendimit përkatës, në dosjen e objektit për t’u prishur dërgohet në organin, që mbulon prishjen e ndërtimeve pa leje njoftimi për ekzekutim.

c) Dosjet e objekteve me procedura të pezulluara të legalizimit ruhen sipas ligjit “Për arkivat” dhe me depozitimin e vendimit të formës së prerë të gjykatës, rihapet procedura e legalizimit.

ç) Dosjet për objektet “e përjashtuara nga legalizimi për shkak studimi”, pas evidencimit dhe nënshkrimit fletë për fletë nga kryetari i njësisë së qeverisjes vendore, arkivohen dhe ruhen sipas legjislacionit për arkivat.

d) Kontratat e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore dhe pagesat e kryera për të përbëjnë dokumentacionin financiar dhe ruhen në dosjen përkatëse.

19. Dosja e ndërtimit pa leje, përmban dokumentacionin e mëposhtëm:

a) Formularin e vetëdeklarimit, bashkë me dokumentacionin shoqërues të tij.

b) Dokumentacionin, teknik e ligjor, për legalizimin e ndërtimit pa leje apo të shtesës mbi ndërtimin me leje.

c) Procesverbalin e konstatimit, të njësisë së qeverisjes vendore.

ç) Vendimin dhe/ose shkresën e gjykatës për pezullimin e procedurave të legalizimit ose për vendosje mase sigurie.

d) Deklaratën e zgjedhjes së objektit dhe e heqjes dorë nga përfitimi, në rastet e dy a më shumë ndërtimeve pa leje, të deklaruara nga i njëjti subjekt.

dh) Mandatpagesat.

e) Vendimet e miratimit.

ë) Dokumentacionin e vlerësimit, nga njësia përkatëse e qeverisjes vendore.

Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale, pas pajisjes së dosjes me lejen e legalizimit, kryen procedurat e regjistrimit fillestar.

20. Zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe Instituti i Topografisë Ushtarake, Shërbimi Gjeologjik Shqiptar, Instituti i Studimit të Tokave, Instituti i Projektimeve dhe Studimeve Urbane, Instituti i Ndërtimit, njësitë e qeverisjes vendore, të çdo niveli, dhe zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme janë palë pjesëmarrëse aktive në procesin e legalizimit, urbanizimit dhe integritit të ndërtimeve pa leje dhe janë të detyruara të përgatisin e të vënë në dispozicion të njësive të qeverisjes vendore dhe ALUIZNI-t, të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, për realizimin e këtij procesi.

21. Zyra Qendrore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, brenda dy muajve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, përcakton me hollësi masat dhe veprimet, që duhen ndërmarrë për inventarizimin, transferimin dhe kompensimin e tokës, sipas përcaktimeve të bëra në ligjin nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integritimin e ndërtimeve pa leje”.

IV. Informatizimi i të dhënave

22. Zyra Qendrore e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale mbledh, trajton e administron të dhënat për ndërtimet pa leje dhe pronësinë mbi to. Ajo ndjek edhe ecurinë e procesit të legalizimit dhe vë në dispozicion të zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme përkatëse dokumentacionin e nevojshëm.

Informatizimi i të dhënave, “baza e të dhënave”, përfshin çdo tregues të veçantë apo bashkësi të treguesve të një ndërtimi pa leje dhe dokumentacionin zyrtar, të pranuar apo të lëshuar, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”.

Baza e të dhënave është e njëjtë për të gjitha strukturat e ngarkuara për legalizimin dhe regjistrimin, në regjistrat e pasurive të paluajtshme, të ndërtimeve pa leje dhe të truallit, mbi të cilin janë ngritur.

23. Baza e të dhënave të sistemit të informatizimit për ndërtimet pa leje:

- a) ndalohet të përdoret për qëllime të ndryshme nga ato të parashikuara në këtë vendim;
- b) ndalohet t’u transmetohet institucioneve, enteve ose subjekteve, të ndryshme nga ato të parashikuara në këtë vendim;
- c) mund të përdoret gjatë procedimeve, gjyqësore ose administrative.

Kur gjatë një procedimi, juridik a administrativ, vërtetohet se të dhënat janë të pasakta, të paplota ose të trajtuara në kundërshtim me parimet e këtij vendimi, autoriteti procedues njofton zyrën qendrore të ALUIZNI-t.

24. Ngarkohen Ministria e Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacionit, institutet e administratës qendrore dhe njësitë e qeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

FLETA E REGJISTRIT TE TE DHENAVE TE FORMULAREVE "VETEDEKLARIM PER LEGALIZIM E OBJEKTIT"

[illegible]

P/Niësinë e QeverisjesVendore

KRYETARI

FLETA E REGJISTRIT TË TË DHËNAVE TË FORMULARËVE

VETËDEKLARIM PËR LEGALIZIM PËR SHITESAT NË NDËRTIME

Qarku _____

Bashkia/komuna _____

Nr. rendor	Nr. protokollit	Adresa e ndërtimit	Deklaruesi				Me leje Ndërtimi	Të dhënat e objektit															Viti i Ndërtimit	E Paper funduar	Sip.e zene m ²	Pronësia Mbi truallin																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
			Emri	Atesia	Mbiemri	Firma		Sipas lejes së miratuar					Gjendja faktike e objektit					Shtesa mbi lejen e miratuar																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
								Kate Nr	Sip.Total e m2	Sip.Tot Banim m2	Garazh M2	Aktivitet Ekonomi social	Kate Nr	Sip.Total e m ²	Sip.Tot Banim m ²	Garazh M2	Aktivitet Ekonomi social	Kate Nr	Sip.Total e m ²	Sip.Tot Banim m2	Garazh M2	Aktivitet Ekonomi social																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														

P/Njësinë e Urbanistikës

P/Njësinë e Qeverisjes Vendore

KRYETARI



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
QARKU _____
BASHKIA / KOMUNA _____

PASQYRË PËRMBLEDHËSE E FORMULARËVE
“VETËDEKLARIM PËR LEGALIZIM”

1. Emertimi i zonës/ Bllokbanim informal/ Vendbanim informal: _____
2. Numuri total i vetëdeklarimeve: _____
3. Koha e ndërtimit nga viti 199__ deri në vitin 200__.
4. Numri i objekteve me funksion:
 - a) Banimi: _____
 - b) Arsimor _____
 - c) Shendetësor _____
 - d) Social- kulturor _____
 - e) Banimi+ aktivitet tjetër _____
5. Sipërfaqja e zënë (aktualisht sipas vetëdeklarimeve): _____ ha
6. Sipërfaqja e territorit që propozohet: _____ ha
7. Numri total i parcelave ndërtimore: _____
 - a) deri në 100 m², _____
 - b) deri në 200 m² _____
 - c) deri në 300 m², _____
 - d) deri në 400 m², _____
 - e) deri në 500 m², _____
 - f) > 500 m²: _____
8. Lloji i pronësisë mbi tokën ku janë kryer ndërtimet:
 - a) pronë private me çertifikatë pronësie: _____ ha
 - b) pronë private me kontratë kalimi pronësie: _____ ha
 - c) pronë publike: _____ ha
9. Sipërfaqja e ndërtimit:: _____ m²
 - a) Sip. Objekteve me funksion banimi: _____ m²
 - b) Sip. Objekteve me funksion ekonomik _____ m²

c) Sip. Objekteve me funksion banimi+ aktivitet tjtër _____ m²

10. Numri total i objekteve: _____

a) 1 katëshe: _____

b) 2 katëshe: _____

c) ≥ 3 katëshe: _____

11. Numri i familjeve: _____

12. Numri i banorëve: _____

13. Koeficienti i shfrytëzimit të zonës: _____ %.

Drejtori i njësisë së urbanistikës
(.....)

Kryetari Bashkisë/Komunës
(.....)

VENDIM
Nr.332, datë 12.3.2008

**PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË PËRGJITHSHME PËR RUAJTJEN DHE
ADMINISTRIMIN E INFORMACIONIT HARTOGRAFIK, TË PËRFTUAR NGA
FOTOGRAFIMI AJROR, DIXHITAL, I TERRITORIT TË REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË ⁵
(Ndryshuar me VKM nr.688, datë 29.7.2015)**

(i përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 3 të nenit 4 të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, me propozimin e Ministrisë të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Institucionet shtetërore për ruajtjen, administrimin dhe shpërndarjen e informacionit hartografik kanë përgjegjësitë dhe zbatojnë detyrimet dhe rregullat e përcaktuara në këtë vendim.

2. Produkti fotogrametrik (ortofoto dhe harta vektoriale) përbën bazën zyrtare të informacionit hartografik të territorit të Republikës së Shqipërisë dhe do të shërbejë për:

a) funksionimin e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme;

b) funksionimin e sistemit kombëtar të adresave;

c) funksionimin e sistemit të regjistrimit të popullsisë;

ç) kryerjen e studimeve urbane në të gjithë territorin e vendit;

d) zbatimin e projekteve të ndryshme, me interes publik;

dh) zbatimin e detyrimeve që rrjedhin nga ligji nr.8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar.

2.1 Në funksion të sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, ALUIZNI vendos në dispozicion të ZRPP-së hartën vektoriale të përditësuar me ndërtimet informale, sipas zonave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme (bllok kadastral).

⁵ VKM nr. 332, datë 12.3.2008 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.50, datë 11 prill 2008.
VKM nr. 688, datë 29.7.2015 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.145, datë 10 gusht 2015.

2.2 Harta vektoriale e përditësuar vihet në dispozicion në format elektronik.

2.3 Brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e administrimit të hartës vektoriale, ZRPP-ja informon ALUIZNI-n për gjendjen juridike të pasurive në bllokun kadastral përkatës. Për zonat kadastrale, që nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, ALUIZNI, me marrjen e informacionit nga ZRPP, kryen procedurat e njoftimit publik për 30 (tridhjetë) ditë, në një vend të përshtatshëm për konsultim publik.

2.4 ZRPP-ja përfundon, brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditësh nga data e administrimit të hartës vektoriale, sipas rastit, procesin e korrigjimit ose të përmirësimit/përditësimit të kartelave e të hartave kadastrale, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr. 33/2012, "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme".

2.5 Me hyrjen në fuqi të këtij vendimi, regjistrimi dhe transaksionet e pasurive të paluajtshme nga ZRPP-ja kryhen vetëm në format digjital, nëpërmjet sistemit elektronik (Albsrep). Në zbatim të kësaj pike, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZQRPP) duhet të hartojë dhe të miratojë një rregullore të posaçme.

2.6 ZQRPP-ja siguron shfaqjen e hartës kadastrale në Gjeoportalin Kombëtar të administruar nga ASIG-u, menjëherë nga momenti i regjistrimit apo transaksionit mbi pasurinë e paluajtshme.

2.7 Brenda datës 31 mars 2016, ZQRPP-ja duhet të hartojë projektin për digjitalizimin dhe përditësim/përmirësimin e të dhënave që posedon në format analog. Implementimi i projektit në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë realizohet brenda 3 (tri) viteve.

3. Kopjet origjinale të produktit fotogrametrik, i cili përcakton gjendjen ekzistuese për çdo pjesë të territorit, sipas datës kur është kryer fotografimi, dhe sipas të dhënave teknike, të parashikuara në kontratën e lidhur për këtë qëllim, të depozitohen pranë:

a) Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI), për t'u përdorur për shërbimet përkatëse për këtë produkt dhe për përgatitjen e hartave në shkallët 1: 500 deri në 1: 5000, në funksion të procesit të legalizimit dhe urbanizimit.

b) Arkivit Shtetëror të Këshillit të Ministrave.

4. ALUIZNI është autoriteti përgjegjës për shpërndarjen e produktit fotogrametrik, nga një kopje në formatin elektronik, brenda një muaji nga marrja në dorëzim e tij, në institucionet e mëposhtme:

a) Ministrinë e Brendshme;

b) Ministrinë e Zhvillimit Urban;

c) Ministrinë e Drejtësisë;

ç) Ministrinë e Mbrojtjes;

d) Ministrinë e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës;

dh) Ministrinë e Financave;

e) Ministrinë e Bujqësisë, Ushqimit dhe Mbrojtjes së Konsumatorit;

ë) Ministrinë e Turizmit, Kulturës, Rinisë dhe Sporteve;

f) Ministrinë e Mjedisit, Pyjeve dhe Administrimit të Ujërave;

g) Ministrinë e Punës, Çështjeve Sociale dhe Shanseve të Barabarta;

gj) Ministrinë e Shëndetësisë;

h) Ministrinë e Arsimit dhe Shkencës;

i) Ministrinë e Punëve të Jashtme;

j) Ministrinë e Integritetit;

k) Institutin e Statistikës;

l) Institutin Gjeografik Ushtarak;

ll) Arkivin Qendror Teknik.

5. Ministria e Brendshme është autoriteti përgjegjës, që, me mbështetjen e Ministrisë së Zhvillimit Urban, do të kryejë dublikimin, riprodhimin dhe legalizimin e kopjeve të pjesshme të produktit fotogrametrik, sipas njësive të veçanta të qeverisjes vendore, dhe shpërndarjen e tij për secilën njësi, brenda dy muajve nga marrja në dorëzim nga ALUIZNI.

6. Arkivi Qendror Teknik i Ndërtimit është autoriteti përgjegjës për dublikimin, riprodhimin dhe legalizimin e kopjeve të produktit fotogrametrik, në favor të subjekteve të interesuara publike apo private. Brenda 45 ditësh nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, Arkivi Qendror Teknik i Ndërtimit paraqet, për miratim, planveprimin për plotësimin me burime, njerëzore dhe financiare,

për ofrimin e këtyre shërbimeve.

7. *Ministri i Zhvillimit Urban*, brenda një muaji nga miratimi i planveprimit, të përcaktuar në pikën 6 të këtij vendimi, nxjerr udhëzimin përkatës për mënyrën dhe tarifën e dublikimit, të riprodhimit dhe legalizimit të pjesshëm, për çdo njësi të produktit fotogrametrik, për subjektet e interesuara publike dhe private.

8. Institucionet, që, sipas pikës 4 të këtij vendimi, do të përfitojnë kopje të produktit fotogrametrik, të nxjerrin, brenda tri muajve, rregulloret përkatëse për ruajtjen dhe/ose përdorimin e këtij produkti.

9. Agjencitë dhe institucionet hartografike, gjeodezike e projektuese, shtetërore ose private, janë të detyruara që, brenda 3 muajve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, të hartojnë dhe miratojnë strategjitë për zbatimin, në sistemin e tyre, të produktit fotogrametrik, të përfutur nga fotografimi ajror, dixhital i territorit të Republikës së Shqipërisë, për korrigjimin e informacionit gjeografik, që disponojnë.

10. Institucionet përgjegjëse për përpunimin e informacionit gjeografik, të përfutur nga fotografimi ajror, dixhital i territorit të Republikës së Shqipërisë, të kryejnë përpunimin, në përputhje me direktivën 2007/2/ të Parlamentit Europian dhe të Këshillit të Europës, për infrastrukturën e informacionit hapësinor.

10.1 *ASIG-u*, brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditësh nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, barton, në përputhje me pikën 1, të nenit 16, të ligjit nr. 72/2012, “Për organizimin dhe funksionimin e infrastrukturës kombëtare të informacionit gjeohapësinor” “Standardin shtetëror” të informacionit gjeohapësinor për termat e parashikuar në shkronjat “e” dhe “l”, të nenit 11, të këtij ligji.

10.2 *Produkti fotogrametrik (ortofoto)*, i përfutur nga fotografimi ajror digjital i territorit, përdoret deri në aplikimin e produktit të fotografimit të ri ajror.

11. *Prodhimi i informacionit gjeografik dhe i hartave topografike në shkallë të mëdha kryhet në përputhje me vendimin nr. 669, datë 7.8.2013, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e rregullave për përcaktimin, krijimin dhe realizimin e kornizës referuese, gjeodezike, shqiptare (KRGJSH-2010), si metadatë”.*

12. Institucionet shtetërore nuk mund të kryejnë procedura prokurimi, me fonde publike apo të donatorëve, për krijimin e produkteve hartografike të një standardi me të ulët se produkti fotogrametrik, i përfutur nga fotografimi ajror, dixhital i territorit të Republikës së Shqipërisë.

13. Ngarkohet *Ministri i Zhvillimit Urban* për ndjekjen e zbatimit të këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

VENDIM
Nr. 488, datë 22.7.2014

**PËR PËRCAKTIMIN E ÇMIMIT FAVORIZUES TË SHITJES SË PARCELËS
NDËRTIMORE PËR NDËRTIMET PA LEJE ME FUNKSION BANIMI DHE TË PËRZIER,
TË SUBJEKTEVE QË PËRFITOJNË FALJE TË PAGESËS, SI DHE TË MËNYRËS E
AFATEVE TË PAGESËS⁶**

(Ndryshuar me VKM nr.725, datë 2.11.2014; nr.1099, datë 28.12.2015; nr.368, datë 26.4.2017)

(I përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 6, të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban dhe Turizmit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. ÇMIMI I SHITJES SË PARCELËS NDËRTIMORE PËR OBJEKTET ME FUNKSION BANIMI DHE TË PËRZIER

1. Çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi (përfshirë dhe shtesat në ndërtime me leje), llogaritet si përqindje mbi vlerën e pronës, sipas llojit “tokë truall”, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Për ndërtimet pa leje me funksion banimi, çmimi i shitjes për një metër katror është 50% e vlerës së përcaktuar për pasurinë “tokë truall”, në njësinë administrative dhe zonën kadastrale përkatëse.

Për ndërtimet pa leje të ndërtuara brenda *territorit të njësisë administrative fshat*, kur çmimi për metër katror, i përlllogaritur sipas kësaj pike, është më i vogël se 400 (katërqind) lekë apo më i madh se 1 500 (një mijë e pesëqind) lekë, çmimi që do të aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore do të jetë në këto vlera kufi.

Për ndërtimet pa leje, të ndërtuara brenda *territorit të njësisë administrative qytet*, kur çmimi për metër katror, i përlllogaritur sipas kësaj pike, është më i vogël se 500 (pesëqind) lekë apo më i madh se 2 000 (dy mijë) lekë, çmimi që do të aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore do të jetë në këto vlera kufi.

Për shtesat në ndërtime me leje, me funksion banimi, pavarësisht nga territori ku ato janë ngritur, kur çmimi për metër katror, i përlllogaritur sipas kësaj pike, është më i vogël se 1 000 (një mijë) lekë apo më i madh se 3 000 (tre mijë) lekë, çmimi që do të aplikohet për sipërfaqen përkatëse do të jetë në këto vlera kufi.

2/1. Për ndërtimet pa leje, me funksion banimi, dhe për shtesat, me funksion banimi, çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore, deri në/ dhe përfshirë 500 m², llogaritet sipas pikave 1 e 2, të këtij vendimi.

3. Për ndërtimet pa leje me funksion të përzier (banim dhe social-ekonomik), çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore llogaritet në raport me sipërfaqen e ndërtimit pa leje, që shfrytëzohet për secilin nga funksionet e mëposhtme:

a) Sipërfaqja e parcelës ndërtimore, në raport me sipërfaqen e ndërtimit pa leje që shfrytëzohet për funksion social-ekonomik, shitet sipas vlerës së pronës, të llojit “tokë truall”, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave;

b) Sipërfaqja e parcelës ndërtimore, në raport me sipërfaqen e ndërtimit pa leje që shfrytëzohet për banim, shitet sipas çmimit të përcaktuar në pikën 2 të këtij vendimi.

⁶ Vendimi i KM-së nr.488, datë 22.7.2014 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.120, datë 4 gusht 2014.
Vendimi i KM-së nr.725, datë 2.11.2014 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.173, datë 13 nëntor 2014.
Vendimi i KM-së nr. 1099 datë 28.12.2015 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.243, datë 1 janar 2015.
Vendimi i KM-së nr.368, datë 26.4.2017 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.100, datë 9 maj 2017.

II. KATEGORITË E SUBJEKTEVE QË PËRFITOJNË FALJE TË PAGESËS

4. Për poseduesit e ndërtimeve pa leje, që kanë statusin e invalidit paraplegjik dhe/ose tetraplegjik, në kuptim të ligjit nr.8626, datë 22.6.2000, "Për statusin e invalidit paraplegjik dhe tetraplegjik", të ndryshuar, e që kanë statusin e të verbrit, sipas ligjit nr.8098, datë 28.3.1996, "Për statusin e të verbrit", të ndryshuar, me paraqitjen e dëshmisë zyrtare përkatëse pranë drejtorisë së ALUIZNI-t, detyrimi financiar për vlerën e parcelës ndërtimore falet.

Për poseduesit e ndërtimeve pa leje, që kanë në përbërje familjare persona me statusin e invalidit paraplegjik dhe/ose tetraplegjik apo me statusin e të verbrit, detyrimi financiar për parcelën ndërtimore zbritet në masën 50% nga vlera e llogaritur, në bazë të kreut I, të këtij vendimi.

4/1. Për poseduesit e ndërtimeve pa leje, që kanë statusin e invalidit të punës ose që kanë bashkëshortë me këtë status, në kuptim të ligjit nr. 7889, datë 14.12.1994, "Për statusin e invalidëve të punës", me paraqitjen e dëshmisë zyrtare përkatëse, pranë drejtorisë së ALUIZNI-t, detyrimi financiar për parcelën ndërtimore zbritet në masën 50%, nga vlera e llogaritur në bazë të kreut I, të këtij vendimi.

5. Poseduesit e ndërtimeve pa leje, që janë subjekte të ndihmës ekonomike, në kuptim të ligjit nr. 9355, datë 9.3.2005, "Për ndihmën dhe shërbimet shoqërore", të ndryshuar, përfitojnë zbritje në masën 30% nga vlera e parcelës e llogaritur në bazë të kreut I të këtij vendimi.

5/1. Subjektet e parashikuara në pikat 4, 4/1 dhe 5, të këtij vendimi, përfitojnë vetëm një herë faljen apo zbritjen nga detyrimi për parcelën ndërtimore, cilido qoftë funksioni i ndërtimit. Lehtësitë, sipas pikave të mësipërme, përfitohen për ato ndërtime për të cilat nuk është shyer ende detyrimi financiar për parcelën ndërtimore. Këto lehtësi aplikohen pavarësisht nëse subjektet kanë përfutur legalizim të ndërtimeve të tjera, përpara datës 4 gusht 2014.

5/2. Përfitojnë faljen apo zbritjen e detyrimit për parcelën ndërtimore subjektet që janë aplikues për legalizim ose që u janë njohur të drejta mbi ndërtimin pa leje, me vendim gjyqësor të formës së prerë. Nuk përfitojnë lehtësitë, për shkak të statusit të veçantë, të parashikuara në pikat 4, 4/1 e 5, të këtij vendimi, subjektet të cilëve u është transferuar e drejta e legalizimit të ndërtimit pa leje përmes një veprimi juridiko-civil.

5/3. Bashkësitë fetare, që kanë lidhur marrëveshje me Këshillin e Ministrave, për objektet e kultit, institucionet e arsimit parashkollor, parauniversitar dhe universitar, objektet me destinacion për shërbime sociale a shëndetësore, përjashtohen nga pagesa për parcelën ndërtimore, në përputhje me nenin 12, të ligjit nr. 10140, datë 15.5.2009, "Për financimin nga buxheti i shtetit të bashkësive fetare, që kanë nënshkruar marrëveshje me Këshillin e Ministrave".

Ky përjashtim vlen edhe për objektet e tjera, në kuptim të nenit 25, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

III. MËNYRA DHE AFATET E PAGESËS SË PARCELËS NDËRTIMORE, SI DHE PËRQINDJET E PËRDORIMIT TË BONOVE TË PRIVATIZIMIT

6. Shlyerja e vlerës së parcelës ndërtimore nga poseduesi i ndërtimit pa leje bëhet pas njoftimit me shkrim nga Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI), në të cilin janë përcaktuar vlera, mundësia për pagesën në pjesë, si dhe afatet e shlyerjes.

Pagesë e menjëhershme do të konsiderohet shlyerja nga poseduesi i ndërtimit pa leje i vlerës së parcelës ndërtimore, brenda 45 (dyzet e pesë) ditëve nga data e njoftimit me shkrim.

6/1. Njoftimi dërgohet në rrugë postare ose i jepet në dorëzim subjektit, nga drejtoria përkatëse e ALUIZNI-t, pas miratimit të kalimit të së drejtës së pronësisë me vendim të Këshillit të Ministrave.

6/2. Kur njoftimi nuk mund të dërgohet në rrugë postare, për shkak të mungesës së adresës, apo kur subjekti refuzon të marrë në dorëzim njoftimin, ai afshohet për 30 ditë në një vend të dukshëm, pranë njësisë administrative ku ndodhet ndërtimi pa leje. Llogaritja e afatit për pagesën, në këtë rast, fillon të nesërmen e ditës së fundit të afshimit.

7. Pagesa e detyrimit financiar për parcelën ndërtimore, pavarësisht nga funksioni i objektit pa leje, mund të kryhet:

- a) në lekë, në vlerë të plotë monetare;
- b) me bono privatizimi, deri në 50% të vlerës së parcelës.

8. Për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik, pagesa e vlerës së parcelës ndërtimore bëhet menjëherë.

9. Nëse pagesa e vlerës së parcelës ndërtimore kryhet menjëherë, përfitohet zbritje prej 20% nga vlera e mbetur e detyrimit, pavarësisht nga funksioni i ndërtimit pa leje.

Kjo zbritje përfitohet edhe për vlerën e parcelës ndërtimore për objektet e dyta pa leje, sipas përcaktimeve të nenit 25, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

Në kuptim të kësaj pike, vlerë e mbetur e detyrimit, konsiderohet ajo e përfutur pas aplikimit të rregullit të përcaktuar në shkronjën “b”, të pikës 7, të këtij vendimi.

10. *Deri në shlyerjen e detyrimit financiar të parcelës ndërtimore, ndërtimi i legalizuar regjistrohet me hipotekë ligjore, sipas nenit 54, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.*

10/1. *Kur kalimi i së drejtës së pronësisë është miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, përpara datës 31.12.2015, dhe nuk është lëshuar ende leja e legalizimit, ALUIZNI njofton subjektin për detyrimin financiar, sipas procedurës së përcaktuar në këtë vendim. Subjekti ka 60 ditë afat për shlyerjen e detyrimit financiar.*

Për subjektet posedues të ndërtimeve pa leje, që janë njoftuar nga ALUIZNI për detyrimin financiar deri në datën 31.12.2015, për të cilët nuk është lëshuar ende leja e legalizimit, do të respektohet afati 6-mujor për shlyerjen e detyrimit, duke filluar nga data e njoftimit.

Në rast mospagese të detyrimit financiar, sipas afateve të përcaktuara në këtë pikë, ALUIZNI miraton lejen e legalizimit dhe e dërgon për regjistrim me hipotekë ligjore, sipas nenit 54, të ligjit nr.33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”

11. *Pas zbatimit të rregullave, sipas këtij kreu, mbi vlerën e mbetur të parcelës ndërtimore aplikohet një zbritje 10 për qind, për të nxitur poseduesit të zbatojnë detyrimet kontraktore të furnizimit me energji elektrike.*

11/1. *Të drejtat, detyrimet dhe procedurat e parashikuara në krerët II e III, të këtij vendimi, zbatohen si për objektet pa leje edhe për shtesat në ndërtime me leje, që i nënshtrohen kalimit të pronësisë mbi parcelën ndërtimore.*

11/2. *Në përputhje me nenin 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar, rregullat e parashikuara në kreun III, të këtij vendimi, aplikohen mbi vlerën e plotë të detyrimit financiar për parcelën ndërtimore. Me “vlerë të plotë” kuptohet vlera që i përket sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, pas zbatimit të rregullave të përcaktuara në shkronjat “a”, “b” dhe “c”, të pikës 1, të nenit të sipërpërmendur.*

11/3. *Rregullat e parashikuara në kreun III, të këtij vendimi, zbatohen edhe për objektet e tjera, sipas nenit 25, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar.*

12. Për detyrimet e parcelës ndërtimore, të llogaritura, por të pashlyera nga poseduesit deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, do të aplikohen çmimet, mënyra dhe afatet e përcaktuara në këtë vendim.

13. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban dhe Turizmit dhe Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave/Ndërtimeve Informale për zbatimin e këtij vendimi.⁷

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

⁷ Pikë e parashikuar me VKM nr. 368, datë 26.4.2017: “2. Për subjektet, të cilat përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi e kanë përfutur zbritjen si garanci për shlyerjen e detyrimeve të energjisë elektrike, kjo garanci falet. Në zbatim të kësaj pike, drejtoritë e ALUIZNI-t njoftojnë zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për të hequr kufizimin mbi pasurinë e legalizuar.”

VENDIM
Nr. 589, datë 10.9.2014

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË EVIDENTIMIT FAKTIK, NË
TERREN, TË NDËRTIMEVE PA LEJE/SHTESAVE NË NDËRTIME ME LEJE,
TË ORGANEVE DHE DOKUMENTACIONIT PËR PROPOZIMIN DHE
MIRATIMIN E ZONAVE INFORMALE⁸**
(ndryshuar me vendimin nr. 634, datë 7.9.2016)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 10 e 45/1, pika 1, të ligjit nr. 9482 datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

Përcaktimin e procedurave të evidentimit faktik në terren të ndërtimeve pa leje, shtesave në ndërtime me leje, të organeve dhe dokumentacionit për propozimin dhe miratimin e zonave informale.

I. EVIDENTIMI FAKTIK NË TERREN I NDËRTIMEVE PA LEJE/SHTESAVE NË NDËRTIME ME LEJE

1. Për ushtrimin e të gjitha përgjegjësiave të njësi të qeverisjes vendore dhe të këshillave të qarqeve, lidhur me evidentimin në terren të ndërtimeve pa leje, hartimin e dokumentacionit mbi bazën e gjendjes faktike dhe shqyrtimin e miratimit të procedurave të legalizimit, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI) zbaton vetëm procedurat e përcaktuara në këtë vendim. Si rregull, evidentimi në terren dhe hartimi i dokumentacionit të gjendjes faktike të objekteve dhe shtesave pa leje, në vijim të quajtura “ndërtime informale”, kryhet nga drejtoritë e varësisë të ALUIZNI-t, sipas njësisë strukturore “bllok kadastral”.

Në procedurat e evidentimit dhe hartimit të dokumentacionit të gjendjes faktike të ndërtimeve informale përfshihen:

- a) përditësimi i të dhënave të gjendjes ndërtimore;
- b) plotësimi i procesverbalit të konstatimit, sipas modelit të miratuar me urdhër të drejtorit të përgjithshëm të ALUIZNI-t;
- c) krijimi i hartës së përditësuar në formatin elektronik dhe *hard copy* dhe hartimi i dokumentacionit teknik (genplan, planimetri).

1/1. Kur nga evidentimi në terren, ALUIZNI nuk mund të përcaktojë funksionin e ndërtimit informal, sepse ai është i papërfunduar në vëllim, atëherë poseduesi i ndërtimit duhet të deklarojë destinacionin e përdorimit të tij, nëpërmjet një akti noterial. Në rast të kundërt, funksioni presumohet se është “social-ekonomik”.

1/2. ALUIZNI nuk është përgjegjës, në asnjë rast, për ndryshimet e gjendjes ndërtimore apo të funksionit të ndërtimit informal, të realizuara pas evidentimit në terren (plotësimit të procesverbalit të konstatimit).

2. Për ndërtimet informale, që përfshihen për herë të parë në procedurat e legalizimit, sipas pikës 1, të nenit 2, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, plotësohet deklarata për përfshirje në këtë proces nga subjektet poseduese.

Forma, mënyra e administrimit dhe afati kohor i plotësimit të deklaratës përcaktohen me udhëzim të drejtorit të Përgjithshëm të Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI).

⁸ Vendimi i KM-së nr. 589, datë 10.9.2014 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.141, datë 12 shtator 2014.

Vendimin i KM-së nr. 634, datë 7.9.2016 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 171, datë 15 shtator 2016.

3. Verifikimi i ndërtimeve informale, brenda periudhave kohore të përcaktuara në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, bëhet nëpërmjet të paktën njëres prej formave të mëposhtme:

a) Përdorimit të produktit të fotografimit ajror të territorit të Republikës së Shqipërisë, për periudhën kohore që ai mbulon.

b) Imazheve satelitore ose ajrore të përdorimit të përgjithshëm, sipas kushteve dhe detyrimeve të përcaktuara nga subjektet disponuese.

c) Përdorimit të planrilevimeve në kuadër të regjistrimit fillestar të pasurive të paluajtshme, të administruara nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

ç) Vërtetimit me mënyra alternative, nëpërmjet çdo dokumenti tjetër, juridikisht të vlefshëm, që provon ekzistencën e ndërtimit informal në momentin kohor të dhënë (në një datë dhe vend të caktuar).

Dokumentacioni, i cili provon periudhën në të cilën është ngritur ndërtimi informal, administrohet në praktikën dokumentare të legalizimit.

3/1. Kur nuk është plotësuar deklarata për përfshirje sipas pikës 2, të këtij vendimi, subjekti posedues i ndërtimit informal mund të paraqesë kërkesë pranë ALUIZNI-t. Në këtë rast, drejtoritë e ALUIZNI-t kryejnë paraprakisht verifikimet sipas pikës 3 të këtij vendimi, dhe nëse rezulton se ndërtimi është i përfshirë në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar, poseduesit i jepet mundësia për të plotësuar deklaratën për përfshirje.

4. Për kryerjen e procedurave të përcaktuara në pikën 1, të këtij vendimi, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI) mund të autorizojë subjekte private, të licencuara, në fushat përkatëse, në përputhje me legjislacionin në fuqi për prokurimin publik.

II. MIRATIMI I ZONAVE INFORMALE DHE DOKUMENTACIONI I ZBATUESHËM

5. Drejtoritë në varësi të Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI) duhet të kryejnë procedurat e evidentimit në terren, të përgatitin dokumentacionin e gjendjes faktike të ndërtimeve informale, si dhe të hartojnë dokumentacionin teknik e ligjor për zonën informale.

6. Zonë informale do të konsiderohet territori me sipërfaqe mbi 2 hektarë, i zënë nga ndërtime informale, procesi i legalizimit të të cilave nuk u nënshtrohet kushteve të dokumenteve të planifikimit të territorit.

Drejtoritë në varësi të Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI), për propozimin e zonës informale, orientohen nga:

a) evidentimi faktik i ndërtimeve informale në territorin përkatës;

b) vija kufizuese administrative e njësive të qeverisjes vendore;

c) morfologjia dhe kushtet e relievit;

ç) gjendja e pronësisë dhe cilësitë juridike të territorit.

7. Propozimi i zonës informale përbëhet nga dokumentacioni, si më poshtë vijon:

a) Harta e zonës informale e përditësuar në shkallën 1:1000 deri 1:2500, ku të pasqyrohet:

i) vija kufizuese e re e propozuar;

ii) vija kufizuese e rishikuar e zonës informale në lidhje me atë të mëparshme;

iii) vija kufizuese administrative e njësisë/ve së/të qeverisjes vendore;

iv) kufiri i zonave kadastrale;

v) kufiri i territoreve dhe objekteve që gëzojnë cilësi juridike të veçanta.

b) Tabela përmbledhëse, ku pasqyrohen të dhënat për ndërtimet informale;

c) Harta e shkallës 1:2500 deri në 1:25000, ku paraqitet zona e propozuar në raport me kufijtë administrativë.

ç) Relacioni përshkruues dhe argumentues i propozimit me të dhëna statistikore për zonën informale.

8. Propozimi për zonën informale dhe dokumentacioni i hartuar, sipas pikës 7, të këtij vendimi, depozitohet për shqyrtim në këshillin teknik, organ kolegjal pranë Drejtorisë së Përgjithshme të Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI).

9. Këshilli teknik ushtron përgjegjësitë e përcaktuara në këtë vendim dhe në aktet e tjera nënligjore. Përbërja dhe organizimi i tij përcaktohen me urdhër të Kryeministrit.

10. Kontrolli dhe vlerësimi i dokumentacionit sipas pikës 7, të këtij vendimi, kryhen nga këshilli teknik brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga data e depozitimit të tij.

11. Dokumentacioni i përpunuar nga këshilli teknik paraqitet për shqyrtim dhe miratim në Këshillin Kombëtar të Territorit, sipas përcaktimeve të nenit 11, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

12. Vendimi nr. 515, datë 13.5.2009, i Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e afateve, të mënyrës dhe kohës së ushtrimit nga ALUIZNI të përgjegjësive të zyrave të urbanistikës dhe këshillave të qarqeve gjatë procedurave të legalizimit të objekteve informale”, të ndryshuar, dhe udhëzimi nr. 6, datë 8.11.2006, i ministrit të Punëve Publike dhe Transportit, shfuqizohen.

13. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale dhe Këshilli Kombëtar i Territorit për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

VENDIM
Nr. 860, datë 10.12.2014

**PËR PËRCAKTIMIN E MËNYRËS SË MBLEDHJES DHE ADMINISTRIMIT TË
TË ARDHURAVE PËR NDËRTIMET PA LEJE DHE VLERAVE TË
ZBATUESHME PËR LEGALIZIM⁹**

(Ndryshuar me VKM nr.182, datë 9.3.2016)(I përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të neneve 32, pika 3, dhe 43, pika 2, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban dhe Turizmit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Të ardhurat për përballimin e shpenzimeve të evidentimit në terren dhe të hartimit të dokumentacionit, për ndërtimet pa leje, të përbëhen nga:

- a) 30 për qind e fondit të arkëtuar nga pagesa e parcelës ndërtimore;
- b) të ardhurat e arkëtuara nga pagesa e tarifës së shërbimit, për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik dhe të përzier, si dhe nga pagesa e penalteteve, në masën e vlerësuar nga ALUIZNI, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

2. Tarifa e shërbimit për legalizim, për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik, si dhe për objektet e dyta, në kuptim të nenit 25, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, është 8 000 (tetë mijë) lekë, për çdo kat të ndërtimit.

3. Për ndërtimet pa leje, me funksion të përzier, subjekti të paguajë tarifë shërbimi, në vlerën e përcaktuar në pikën 2, të këtij vendimi, vetëm për katin e shfrytëzuar për veprimtari social-ekonomike.

⁹ VKM nr. 860, datë 10.12.2014 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.193, datë 22 dhjetor 2014.
VKM nr.182, datë 9.3.2016 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.39, datë 15 mars 2016.

4. Pagesa e tarifës së shërbimit të kryhet brenda 30 ditëve nga data e njoftimit me shkrim të ALUIZNI-t.

4/1. Për ndërtimet pa leje, njoftimi për pagesën e tarifës së shërbimit (në rastet kur kjo tarifë aplikohet), i dërgohet subjektit në rrugë postare ose i jepet në dorëzim menjëherë pas kualifikimit të ndërtimit për legalizim (data e vendimit të kualifikimit).

Në rast mospagimi të tarifës, ALUIZNI, pas miratimit të lejes së legalizimit, e dërgon atë për regjistrim me hipotekë ligjore mbi ndërtimin, sipas nenit 54, të ligjit nr. 33/2012, "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme".

5. Taksa vendore e ndikimit në infrastrukturë, për ndërtimet e legalizuara, pavarësisht nga funksioni i tyre, të llogaritet, arkëtohet dhe administrohet nga njësitë e qeverisjes vendore, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006, "Për sistemin e taksave vendore", të ndryshuar.

Për zbatimin e kësaj pike, drejtoritë e ALUIZNI-t, të vënë në dispozicion të njërive të qeverisjes vendore, në momentin e dërgimit për regjistrim në ZVRPP, të dhënat e ndërtimeve që pajisen me leje legalizimi.

6. Për llogaritjen e penalitetit të legalizimit të shtesave të subjektit ndërtues, sipas nenit 43, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, si çmim minimal fiskal të përdoret vlera e kostos mesatare të ndërtimit të banesave për m², bazuar në udhëzimin e Këshillit të Ministrave, të miratuar në zbatim të shkronjës "db", të nenit 34/1, të ligjit nr. 9232, datë 13.5.2004. "Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane", të ndryshuar.

7. Për ndërtimet në zona ku nuk ka vlera të miratuara të kostos mesatare, përllogaritja të kryhet në bazë të mesatares aritmetike të kostove të zonave kufitare.

8. Vendimet e Këshillit të Ministrave nr. 1180, datë 5.8.2008, "Për përcaktimin e vlerës së tarifës së shërbimit për legalizim dhe mbledhjen e administrimit të ardhurave të procesit të legalizimit", të ndryshuar, dhe nr. 870, datë 27.12.2006, "Për koeficientin e shfrytëzimit të ndërtesës në legalizim, me destinacion social-ekonomik", shfuqizohen.

9. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban dhe Turizmit, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale dhe njësitë e qeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

VENDIM
Nr. 280, datë 1.4.2015

PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE, PROCEDURAVE E
DOKUMENTACIONIT TË ZBATUESHËM PËR TË KUALIFIKUAR NDËRTIMET
PA LEJE, SHITESAT ANËSORE DHE/OSE NË LARTËSI, NË NDËRTIME
ME LEJE¹⁰

(Ndryshuar me VKM nr.756, datë 26.10.2016)

(I përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe nenit 39, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. TË PËRGJITHSHME

1 Objektet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtime me leje, në vijim të quajtura "ndërtime informale", kualifikohen për legalizim kur nga pikëpamja ndërtimore:

¹⁰VKM nr.280, datë 1.04.2015 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.55, datë 10 prill 2015.

VKM nr.756, datë 26.10.2016 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.205, datë 3 nëntor 2016.

- a) kanë, minimalisht, të ndërtuar një kat mbi ose nën tokë;
- b) janë të ndërtuara me materiale të qëndrueshme, të ngritura të paktën në strukturë dhe plotësojnë kushtet për regjistrim, sipas legjislacionit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme;
- c) nuk janë në rrethanat e nenit 35, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Në kuptim të shkronjës "c", ndërtimi informal i ngritur në zonë, për të cilën dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë ndërtime mbi 6 kate, nuk gjendet në rrethanat e nenit 35, nëse plotësohet të paktën një nga këto kushte:

- i) më shumë se 50% e sipërfaqes së bazës së ndërtimit disponohet nga poseduesi i tij (në bazë të informacionit nga ZVRPP-ja ose dokumentit të pronësisë) apo është në pronësi shtetërore; ose
- ii) pronari i ligjshëm i truallit të zënë shpreh, nëpërmjet një deklarate noteriale, vullnetin për heqjen dorë nga e drejta e zhvillimit të parcelës ndërtimore apo miratimin e legalizimit në favor të poseduesit, duke pranuar trajtimin përmes kompensimit financiar; ose
- iii) poseduesi i ndërtimit informal është bashkëpronar në truall, pavarësisht nga masa e pjesës takuese ideale të tij; ose
- iv) ndërtimi informal është shtesë pa leje në lartësi; ose
- v) në rastin e shtesës anësore pa leje, sipërfaqja e bazës së shtesës është më e vogël se 50% e sipërfaqes së bazës së objektit/pallatit ekzistues.

1/1. Ndarjet e hapësirave të brendshme (që ndryshojnë sipërfaqen ndërtimore, brenda vëllimit ekzistues) në ndërtime të regjistruara, legalizohen pa iu nënshtruar kriterëve kualifikues të parashikuara në këtë vendim.

1/2. Legalizohen edhe objektet e ngritura para datës 10.8.1991, sipas kuptimit të vendimit nr. 608, datë 5.9.2012, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991, e të truallit funksional të tyre, kur nuk posedohen akte fitimi pronësie, si dhe për regjistrimin e tyre", i ndryshuar, nëse në to apo në truallin funksional të tyre gjenden zhvillime ndërtimore informale. Kriterëve kualifikues, sipas këtij vendimi, u nënshtrohet vetëm shtesa dhe/ose objekti pa leje.

1/3. Kualifikimi i ndërtimeve informale nga drejtoritë e ALUIZNI-t bazohet vetëm në kriteret e përcaktuara në mënyrë shteruese në këtë vendim. Për efekt të procedurave kualifikuese, drejtoritë e ALUIZNI-t bashkëpunojnë me institucione të tjera, duke iu përmbajtur parashikimeve të këtij vendimi.

1/4. Hipotekat dhe të drejtat e tjera të të tretëve mbi pasurinë, kufizimet e regjistruarit dhe lloji i pasurisë sipas informacionit mbi gjendjen juridike të pronës nuk pengojnë procedurën e kualifikimit të ndërtimit për legalizim.

II. KRITERET PËR LEGALIZIMIN E NDËRTIMEVE NË ZONAT INFORMALE TË MIRATUARA

2. Ndërtimi informal i llojit "objekt", i ngritur brenda vijës kufizuese të zonës informale të miratuar dhe i përfshirë në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, përjashtohet nga legalizimi në një nga rastet e mëposhtme:

a) Shkel distancat nga kufiri rrugor i rrugëve ekzistuese të kategorive A e B ose trupi i rrugëve ekzistuese të kategorive C, D dhe E. Për rrugët e kategorive A dhe B, distancat nga kufiri rrugor nuk mund të jenë më pak se:

- i) 30 metra për rrugët e kategorisë A;
- ii) 20 metra për rrugët e kategorisë B.

b) Cenon sistemin ose shkel brezin mbrojtës të vijës hekurudhore ekzistuese funksionale, të nivelit kombëtar, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9317, datë 18.11.2004, "Kodi Hekurudhor i Republikës së Shqipërisë", të ndryshuar;

c) Është ngritur brenda "territorit të institucioneve publike", sipas neneve 39 dhe 42, pika 2, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, me përjashtim të rasteve kur është ndërtuar nga vetë këto institucione. Në kuptim të këtyre neneve, "territori i institucionit publik" është 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;

c) 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, datë 30.4.2015, "Për sektorin e energjisë elektrike;

d) 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. 9048, datë 7.4.2003, "Për trashëgiminë kulturore", i ndryshuar dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

dh) Cenon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës të kategorisë II, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9048, datë 7.4.2003, "Për trashëgiminë kulturore", të ndryshuar, dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij;

e) Cenon integritetin e objekteve në grup të trashëgimisë kulturore, të shpallura sipas kategorive të mëposhtme:

i) zonë-muze;

ii) ansambël-muze;

iii) qendër historike;

iv) park arkeologjik;

v) zonë arkeologjike "A",

me përjashtim të rasteve kur shkalla e mbrojtjes është bequr ose kur në këto territore lejohen ndërtime të reja, në përputhje me legjislacionin përkatës;

ë) Është ngritur brenda zonave dhe/ose nënzonave të mbrojtura, shkalla e mbrojtjes të të cilave nuk lejon ndërtime, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr. 8906, datë 6.6.2002, "Për zonat e mbrojtura", të ndryshuar, dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij;

f) Është ngritur brenda sipërfaqes së truallit funksional të ndërtesave, objekt kulti, 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) Është ngritur në breg të detit, liqenit ose lumit, brenda distancës në të cilën nuk lejohen ndërtime, siç përcakton dokumenti i planifikimit të territorit, i miratuar në përputhje me legjislacionin në fuqi;

i) Autoriteti vendor ose institucioni shtetëror kompetent, për zbatimin e një projekti të infrastrukturës publike ka paraqitur kërkesë të argumentuar për përjashtim nga legalizimi, përpara se ALUIZNI të ketë miratuar lejen e legalizimit.

3. Ndërtimi informal i llojit "shtesë", si brenda dhe jashtë zonave informale, u nënshtrohet vetëm kritereve të përcaktuara në pikën 2, të këtij vendimi, me përjashtim të:

a) distancave nga rrugët ekzistuese, ku, si rregull, do të merret për bazë vetëm trupi i rrugës. Përjashtimisht, për akset rrugore jokombëtare, kur shtesat bien mbi trotuar, ato legalizohen në përputhje me nenin 42, pika 1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar. "Kërkesë për legalizim", në kuptim të këtij neni, konsiderohet aplikimi për legalizim; dhe

b) shkronjave "dh", "e" dhe "ë". Në këto raste, legalizimi lejohet vetëm me miratimin paraprak të autoriteteve përgjegjëse sipas ligjit nr. 9048, datë 7.4.2003, "Për trashëgiminë kulturore", ose sipas legjislacionit në fuqi për mjedisin. Këto autoritete duhet të shprehin mbi miratimin ose jo të legalizimit, brenda 45 ditëve nga data e kërkesës së drejtorisë së ALUIZNI-t.

III. KRITERET PËR LEGALIZIMIN E NDËRTIMEVE JASHTË ZONAVE INFORMALE TË MIRATUARA

4. Ndërtimi informal i llojit "objekt", i përfshirë në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, dhe që është ngritur jashtë vijës kufizuese të zonës informale të miratuar, përjashtohet nga legalizimi kur:

a) gjendet në kushtet përjashtuese të pikës 2, të këtij vendimi;

b) shkel distancat ndaj rrugëve ekzistuese, sipas përcaktimeve të mëposhtme:

i) 10 metra nga kufiri rrugor për rrugët e kategorisë C, brenda qendrave të banuara. Për rrugët e kategorive D dhe E, brenda qendrave të banuara, do të merret për bazë vetëm trupi i rrugës;

ii) distancat e përcaktuara në nenin 25, pika 2, të rregullores “Për zbatimin e Kodit Rrugor”, miratuar me vendimin nr. 153, datë 7.4.2000, të Këshillit të Ministrave, të ndryshuar, për objektet jashtë qendrave të banuara.

c) Shfuqizuar.

ç) është ngritur brenda kufirit të zonës ekonomike, sipas ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave ekonomike”, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

d) është ngritur në zonat arkeologjike të kategorisë “B”, të shpallura me vendim të Këshillit të Ministrave, dhe për të cilat nuk është miratuar procedura e legalizimit nga Këshilli Kombëtar i Arkeologjisë;

Në zbatim të kësaj shkronje, Këshilli Kombëtar i Arkeologjisë ka detyrimin për t’u shprehur mbi miratimin ose jo të legalizimit, brenda 30 ditëve nga data e kërkesës së drejtorisë të ALUIZNI-t.

dh) është ngritur në breg të rezervuarit, brenda distancës në të cilën nuk lejohen ndërtime, siç përcakton dokumenti i planifikimit të territorit, i miratuar në përputhje me legjislacionin në fuqi;

e) është ngritur brenda brezit mbrojtës të sistemeve kryesore të kullimit, të mbrojtura sipas ligjit nr. 8518, datë 30.7.1999, “Për ujitjen dhe kullimin”, të ndryshuar, si dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

ë) 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.

5. Shfuqizuar.

6. Ndërtime informale brenda kufirit të vijës turistike, në kuptim të nenit 38/1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, janë ato të ngritura brenda “vijës bregdetare” (jashtë qendrave urbane), të miratuar me vendimin nr. 1, datë 8.10.2013, të KKT-së. Këto ndërtime u nënshtrohen kritereve të legalizimit sipas këtij vendimi dhe projekteve të infrastrukturës rrugore, të parashikuara në dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit.

Përjashtimisht, kur nga zbatimi i projektit të infrastrukturës rrugore rezulton se ndërtimi informal nuk cenon veprën, atëherë ai legalizohet.

IV. PROCEDURAT DHE DOKUMEN-TACIONI PËR KUALIFIKIMIN E NDËRTIMEVE INFORMALE

7. Ndërtimet që nuk përfshihen në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, sipas përcaktimeve të nenit 2, të tij, nuk u nënshtrohen procedurave kualifikuese. Për këto ndërtime konstatohet mospërfshirja në procesin e legalizimit, me urdhër të drejtorit të varësisë së ALUIZNI-t, duke argumentuar shkakun ligjor.

8. Drejtoritë e ALUIZNI-t, bazuar në gjendjen faktike në terren, kryejnë procedurat kualifikuese për ndërtimin informal, brenda 60 ditëve nga data e evidentimit faktik në terren (data e “Procesverbalit të evidentimit në terren”). Për kryerjen e këtyre procedurave drejtoritë mbështeten në cilësitë e territorit, të paraqitura grafikisht.

Modeli i vendimit të kualifikimit, mënyra e plotësimit të tij si dhe procedura e pezullimit të legalizimit përcaktohen me udhëzim të drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZNI-t.

8/1. Në vlerësimin e kritereve për rrugët ekzistuese, verifikimi i trupit të rrugës kryhet mbi bazën e dokumentacionit të gjendjes faktike dhe të klasifikimit të rrugës, të vënë në dispozicion nga Autoriteti Rrugor Shqiptar ose nga autoriteti vendor i zhvillimit të territorit. Nëse nuk disponohet dokumentacion, konstatimi i trupit të rrugës bëhet sipas evidentimit faktik në terren, të kryer nga vetë drejtoria e ALUIZNI-t. Në kuadër të këtij vendimi, “qendra të banuara” konsiderohen zonat e urbanizuara (zonat e ndërtueshme), sipas vendimit nr. 5, datë 29.12.2014 të KKT-së.

8/2. Për zbatimin e pikave 3, shkronja “b”, dhe 4, shkronja “d”, të këtij vendimi, drejtoria e ALUIZNI-t vendos në dispozicion të autoriteteve përgjegjëse dokumentacionin e praktikës së legalizimit (genplan, planimetritë, prerjet tërthore dhe gjatësore dhe fotografi të ndërtimit). Vlerësimi i ndërtimit nga autoritetet përgjegjëse kryhet bazuar vetëm mbi këtë dokumentacion dhe mbi verifikimet e tyre. Kërkesa konsiderohet e miratuar në heshtje, sipas dispozitave të Kodit të Procedurave Administrative, nëse autoriteti nuk shprehet brenda 45 ditëve.

8/3. Në përputhje me nenet 141 dhe 144, të Kodit Civil, si dhe me nenin 560, të Kodit të Procedurës Civile, ndërtimi informal nuk përbën objekt të ekzekutimit të detyrueshëm dhe legalizimi i tij nuk ndërpritet për shkak të këtyre procedurave.

8/4. Kur poseduesi e ka ngritur ndërtimin në pronën e tij dhe kjo pronë rezulton e sekuestruar, ALUIZNI, brenda 30 ditëve nga data e marrjes dijeni për këtë fakt, kryen procedurat kualifikuese, miraton lejen e legalizimit (nëse përmbushen kriteret), si dhe njofton përmbaruesin gjyqësor përpara regjistrimit të pasurisë së legalizuar. Përgjashtimisht, nëse si pasojë e ekzekutimit të detyrueshëm poseduesi e ka humbur pronësinë përpara kualifikimit, kjo procedurë vijon vetëm me miratimin paraprak të subjektit që ka fituar pronësinë mbi truallin ose pasi konflikti për të drejtat mbi ndërtimin informal të jetë zgjidhur me vendim gjyqësor të formës së prerë.

8/5. Në rastin e pikës 8/4 dhe kur poseduesi është subjekt i ekzekutimit të detyrueshëm të një kredie, ALUIZNI, gjatë legalizimit, nuk merr parasysh asnjë veprim juridiko-civil për kalimin e të drejtave mbi ndërtimin të tretët.

8/6. Ekzekutimi i detyrueshëm nuk pengon procedurat e legalizimit as në rastin e objekteve me shtesa në tejkallim të lejes së ndërtimit dhe/ose me ndryshime të funksionit të hapësirave. Kur objekti dhe/ose trualli rezultojnë të sekuestruar, drejtoria e ALUIZNI-t procedon sipas përcaktimeve të pikës 8/4, të këtij vendimi.

Nëse ekzekutimi i detyrueshëm ka përfunduar më parë dhe karabinaja është tjetërsuar, objekti legalizohet në favor të subjektit që e ka përfutur atë, vetëm për ato njësi për të cilat nuk janë lidhur më parë akte noteriale mes investitorit dhe porositësve apo pronarëve të truallit.

8/7. Për situatat e pikave 8/4, 8/5 dhe 8/6, kur ZVRPP-ja nuk ka përcjellë informacion sipas kreut I, të vendimit nr. 1095, datë 28.12.2015, të Këshillit të Ministrave, ALUIZNI nuk mban përgjegjësi nëse nuk është njoftuar më parë nga përmbaruesi gjyqësor.

Nëse përmbaruesi pengon legalizimin apo pretendon pezullimin e procedurave, në kundërshtim me pikat 8/3 deri në 8/6, të këtij vendimi, ALUIZNI njofton ministrin e Drejtësisë për nisjen e procedimit disiplinor.

9. Shfuqizuar.

10. Shfuqizuar.

11. Për "shtesat" në ndërtime të regjistruara, marrëdhënia me ndërtimin e regjistruar shqyrtohet gjatë procedurave kualifikuese, vetëm nëse, sipas evidentimit në terren të kryer nga ALUIZNI, shtesa është e lidhur pazgjidhshmërisht nga ana funksionale me të. Në këto raste, kur ndërtimi i ligjshëm është tjetërsuar, procedurat e kualifikimit të shtesës kryhen në emër të pronarit të ri të tij. Përgjashtimisht, 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 kualifikimit për legalizim.

12. Përgjashtimi nga legalizimi i ndërtimeve informale, të ndodhura në kushtet e pikës 1, të nenit 35, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, kryhet vetëm pas miratimit të lejes zhvillimore dhe arritjes së marrëveshjes (ose realizimit të detyrimeve të pronarit), në përputhje me pikën 2, të të njëjtit nen.

13. 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 së ALUIZNI-t deklaratën noteriale në të cilën pranon faktin e shembjes. Kjo deklaratë dorëzohet përpara miratimit të lejes së legalizimit dhe një kopje e saj përcillet pranë ZVRPP-së.

Kur objekti i shembur rezulton në pronësi të të tretëve ose në pronësi shtetërore, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme ose çdo dokumenti ligjor pronësie, 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) detyrohet të kryejë procedurat për pasqyrimin e gjendjes ekzistuese në inventarin e pronave të paluajtshme të shtetit.

13/1. Për legalizimin e ndërtimeve informale, të ngritura mbi territoret e objekteve ish-ushtarake, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 8743, datë 22.1.2001, "Për pronat e paluajtshme të shtetit", të ndryshuar, ALUIZNI zbaton procedurat e përcaktuara në këtë vendim, duke bashkëpunuar me Ministrinë e Mbrotjtjes, në përputhje me pikën 17, të vendimit nr. 465, datë 22.6.2016, të Këshillit të Ministrave.

Për territoret ose për sipërfaqe të tjera në përgjegjësi administrimi të institucioneve shtetërore, procedurat e legalizimit kryhen duke njoftuar paraprakisht këto institucione.

14. Shfuqizuar.

15. Kur situata ndërtimore apo urbane e ndërtimeve informale rezulton e paqartë, e papërcaktuar, nuk ka rregullim të posaçëm ose ky rregullim është kontradiktor, Këshilli Teknik i formuar sipas vendimit nr. 589, datë 10.9.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurave të evidentimit faktik në terren të ndërtimeve pa leje/shtesave në ndërtim me leje, të organeve dhe dokumentacionit për propozimin dhe miratimin e zonave informale”, mund të shqyrtojë dhe të vendosë për mënyrën e trajtimit të unifikuar të tyre.

16. Vendimi nr. 438, datë 28.6.2006, i Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe dokumentacionit të zbatueshëm, për të kualifikuar objektet në ndërtim, që legalizohen ose jo”, të ndryshuar, dhe vendimi nr. 259, datë 4.5.2007, i Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e rregullores për normat dhe standardet minimale urbanistike, për urbanizimin e zonave informale”, shfuqizohen.

17. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban, ALUIZNI, Ministria e Kulturës, Ministria e Mjedisit, Shërbimi Gjeologjik Shqiptar dhe Instituti i Gjeoshkencave, Energjisë, Ujit dhe Mjedisit për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

VENDIM
Nr. 954, datë 25.11.2015

**PËR PËRCAKTIMIN E KRITEREVE, TË PROCEDURAVE DHE TË
FORMULARIT TË LEJES SË LEGALIZIMIT¹¹**

(Nryshuar me VKM nr.164, datë 2.03.2016; nr.660, datë 21.09.2016)

(i përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të nenit 28, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Leja e legalizimit miratohet për ndërtimin informal, që është kualifikuar për legalizim, në përputhje me përcaktimet e vendimit nr. 280, datë 1.4.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtimet me leje”.

2. Drejtoria e varësisë së ALUIZNI-t miraton lejen e legalizimit brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga momenti i kualifikimit të ndërtimit informal (data e vendimit të kualifikimit).

2/1. Leja e legalizimit miratohet pasi të jetë administruar dokumentacioni i vërtetimit për likuidimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë, vetëm nëse kjo taksë është llogaritur nga ALUIZNI dhe është arkëtuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 50/2014. Për rastet e tjera, ky dokumentacion administrohet nga njësitë e qeverisjes vendore, sipas përcaktimeve të nenit 23, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, dhe mungesa e tij nuk pengon miratimin e lejes së legalizimit.

2/2. Dokumentacioni i pronësisë së parcelës ndërtimore ose i ndërtimit ekzistues, për shtesat pa leje, administrohet përpara miratimit të lejes së legalizimit vetëm nëse subjekti e disponon atë, sipas përcaktimeve të neneve 27, shkronja “d”, dhe 28, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar. Mungesa e këtij

¹¹VKM nr.954, datë 25.11.2016 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.206, datë 2 dhjetor 2015.

VKM nr.164, datë 21.9.2016 është botuar ne Fletoren Zyrtare nr.38, datë 10 mars 2016.

VKM nr.660, datë 21.9.2016 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.181, datë 28 shtator 2016.

dokumentacioni nuk pengon miratimin e lejes së legalizimit.

I njëjti rregull vlen edhe për dokumentacionin e parashikuar në shkronjën “ë”, të nenit 27, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar.

3. Leja e legalizimit miratohet për subjektin përfitues, që është sipas rastit aplikuesi për legalizim ose/dhe personi të cilit i janë njohur të drejta mbi ndërtimin pa leje nëpërmjet:

a) veprimeve juridiko-civile (kontratë për kalimin e së drejtës për të legalizuar ndërtimin), trashëgimisë ose me anë të deklaratës së aplikuesit për njohjen e të drejtave mbi ndërtimin;

b) vendimit gjyqësor të formës së prerë.

Dokumentacioni sipas shkronjës “a” dorëzohet nga subjektet përpara përfundimit të procedurave administrative të miratimit të lejes së legalizimit.

4. Për shtesat informale, kur ndërtimi kryesor (ndërtimi me leje) është tjetërsuar apo nuk është në pronësi të aplikuesit për legalizim, për miratimin e lejes së legalizimit zbatohen përcaktimet e pikës 11, të vendimit nr. 280, datë 1.4.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”.

5. Brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e miratimit, leja e legalizimit, e shoqëruar nga dokumentacioni teknik, i dorëzohet ose i dërgohet në rrugë postare subjektit përfitues.

6. Për ndërtimet informale, që i nënshtrohen procedurës së kalimit të së drejtës së pronësisë, leja e legalizimit miratohet përpara kryerjes së këtyre procedurave dhe i dorëzohet subjektit përfitues, së bashku me dokumentacionin shoqërues.

7. Afatet dhe procedurat në zbatim të pikës 6 rregullohen me vendim të Këshillit të Ministrave, në përputhje me shkronjën “d”, të pikës 1, të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

8. Pezullimi i procedurave administrative dhe i miratimit të lejes së legalizimit bëhet vetëm në rastet kur:

a) për ndërtimet informale dhe shtesat anësore/në lartësi plotësohen kushtet e nenit 26, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, për ato shqyrtime gjyqësore që kanë si objekt mosmarrëveshjet për të drejtën e pronësisë mbi vetë ndërtimin/shtesën apo mbi parcelën ndërtimore;

b) për shtesat anësore/në lartësi plotësohen kushtet e nenit 40, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, kur nga gjykata është vendosur masë sigurimi padie, në kuadër të shqyrtimit të mosmarrëveshjeve midis subjekteve aplikuese dhe pronarit të truallit privat dhe/ose kufitar.

9. Lista e subjekteve përfituese të lejeve të legalizimit, shoqëruar me të dhënat e pasurive (adresa, zona kadastrale, numri i pasurisë), afishohet në ambientet e ALUIZNI-t dhe pranë njësisë së qeverisjes vendore, si dhe publikohet në:

a) Shfuqizuar.

b) Faqen zyrtare të internetit të ALUIZNI-t.

10. Subjektet e interesuara, në përputhje me afatet e përcaktuara në dispozitat e Kodit të Procedurave Administrative, kanë të drejtë të paraqesin ankim administrativ për lejen e legalizimit apo kur drejtoria e ALUIZNI-t nuk e miraton atë brenda afatit të përcaktuar në këtë vendim, në Drejtorinë e Përgjithshme të ALUIZNI-t.

11. Në rastet kur ka konflikt interesi, sipas kuptimit të ligjit nr. 9367, datë 7.4.2005, “Për parandalimin e konfliktit të interesave në ushtrimin e funksioneve publike”, të ndryshuar, me kërkesë paraprake të subjektit të interesuar, Drejtoria e Përgjithshme e ALUIZNI-t autorizon një drejtori tjetër varësie për kryerjen e procedurave të legalizimit të ndërtimit informal.

12. Formulari i lejes së legalizimit shoqërohet nga planvendosja (genplani) e nga planimetria dhe aty përcaktohen:

a) lloji dhe funksioni i objektit që legalizohet;

b) subjekti përfitues i lejes së legalizimit;

c) gjendja ndërtimore dhe vendndodhja e objektit;

ç) pronësia mbi truallin etj.

13. Paraqitja skematike dhe mënyra e plotësimit të lejes së legalizimit miratohen me urdhër të drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZNI-t.

14. Vendimi nr. 411, datë 19.5.2010, i Këshillit të Ministrave, “Për kriteret, procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit”, i ndryshuar, shfuqizohet.

15. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban dhe Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

VENDIM
Nr. 1095, datë 28.12.2015

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË BASHKËRENDIMIT TË PUNËS, NDËRMJET ALUIZNI-T DHE ZQRPP-së, DHE TË PROCEDURAVE APO KUFIZIMEVE QË ZBATOHEN PËR EFEKT TË REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË LEGALIZUARA¹²

(ndryshuar me vendimin e KM nr. 368, datë 26.4.2016)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe nenit 30, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integritin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. RREGULLAT DHE PROCEDURAT E SHKËMBIMIT TË INFORMACIONIT NDËRMJET ALUIZNI-T DHE ZRPP-SË

1. ALUIZNI dhe ZRPP-ja bashkërendojnë aktivitetin, për:

- a) verifikimin e gjendjes juridike të pronës ku janë ngritur ndërtimet informale;
- b) përmirësimin/përditësimin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, kartelave dhe hartave kadastrale, sipas blloqeve kadastrale ku janë ngritur ndërtimet informale;
- c) regjistrimin e lejes së legalizimit dhe të pasurisë së legalizuar.

2. Kërkesa për informacion, për verifikimin e gjendjes juridike të pronës (statusit juridik), dërgohet nga ALUIZNI pranë ZVRPP-së, jo më vonë se 10 ditë nga data e evidentimit faktik në terren (data e “Procesverbalit të evidentimit në terren”) dhe shoqërohet nga harta vektoriale në format shkresor dhe elektronik.

3. ZVRPP-ja, brenda 15 ditëve nga administrimi i kërkesës, dërgon informacionin mbi gjendjen juridike të pronave në bllokun kadastral, në të cilin përfshihen:

- a) të dhënat mbi pronarin e pasurisë,
- b) harta kadastrale, në format shkresor dhe elektronik,
- c) kartelat.

4. Informacioni mbi gjendjen juridike shërben vetëm për përcaktimin e titullarit të së drejtës së pronësisë, mbi parcelën ndërtimore të objektit informal, dhe për procedurën e kualifikimit, vetëm për ndërtimin informal që gjendet në kushtet e nenit 35, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

5. Kur ZVRPP-ja nuk dërgon informacion, sipas përcaktimeve të pikës 3, ALUIZNI vijon procedurat administrative për legalizimin e ndërtimit, duke kërkuar regjistrimin e tij, sipas kërësve II e III, të këtij vendimi.

6. Kur zona kadastrale nuk i është nënshtruar regjistrimit fillestar dhe poseduesi i ndërtimit

¹² Vendimi nr. 1095, datë 28.12.2015 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 243, datë 11 janar 2016.

nuk disponon dokumentacion që provon pronësinë mbi truallin, ALUIZNI vijon procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë, si në rastin e ndërtimeve informale të ngritura mbi truall “shtet”.

7. Përcaktimet e pikës 6, të këtij vendimi, në asnjë rast nuk cenojnë të drejtën e pronarit joposedues të truallit për kompensim, sipas nenit 15/1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar. Nëse, gjatë procedurave të regjistrimit fillestar, ka pretendime pronësie mbi truallin, të mbështetura mbi tituj më të hershëm se leja e legalizimit, atëherë ZVRPP-ja i kërkon ALUIZNI-t hartimin e propozimeve për procedurat e kompensimit për pronarin joposedues.

8. Përcaktimet e pikave 5 e 6 nuk zbatohen për territoret ku dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë ngritjen e ndërtimeve mbi gjashtë kate.

II. PARAQITJA E KËRKESËS PËR REGJISTRIMIN E LEJES SË LEGALIZIMIT

9. Kërkesa për shërbimin e regjistrimit të lejes së legalizimit dhe për lëshimin e certifikatës së pronësisë, për pasurinë e legalizuar, paraqitet nga ALUIZNI, në emër të përfituesit të lejes, sipas formularit të kërkesës, të miratuar nga ZRPP-ja.

10. Kërkesa për regjistrim paraqitet në ZVRPP nga ALUIZNI, brenda 5 ditëve nga data e miratimit të lejes së legalizimit, dhe shoqërohet me dokumentacionin, si më poshtë vijon:

- a) Leje legalizimi;
- b) Genplan i pasurisë së legalizuar, si fragment i hartës vektoriale të bllokut kadastral;
- c) Planimetri e ndërtimit informal (për çdo kat);
- ç) Kopje e certifikatës së gjendjes familjare të poseduesit, që disponon ALUIZNI, nga momenti i aplikimit për legalizim.

11. Në rastin kur poseduesi i ndërtimit të legalizuar gjendet në kushtet e nenit 16, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, apo kur ka lidhur me ALUIZNI-n kontratën e kalimit të pronësisë mbi parcelën ndërtimore, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, bashkë me dokumentacionin e pikës 10, të këtij vendimi, pranë ZVRPP-së dërgohet edhe dokumentacioni i pronësisë mbi parcelën ndërtimore.

12. Trajtimi i kërkesës së paraqitur nga ALUIZNI, sipas pikës 10, të këtij vendimi, nuk i nënshtrohet afateve dhe procedurave standarde, të përcaktuara në vendimin nr. 376, datë 6.6.2012, të Këshillit të Ministrave, “Për procedurën e lëshimit të dokumenteve nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar.

III. PROCEDURAT E REGJISTRIMIT TË LEJES SË LEGALIZIMIT

13. Regjistruesi, me paraqitjen e kërkesës, sipas pikës 10, të këtij vendimi, kryen, brenda 10 ditëve, regjistrimin e lejes së legalizimit, në përputhje me nenin 49, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”. Përcaktimi nëse pasuria (objekti i legalizuar) është individuale, familjare apo në bashkëpronësi (I/F/B) kryhet nga ZVRPP-ja, mbi bazën e lejes së legalizimit dhe certifikatës së gjendjes familjare, që përcillet nga ALUIZNI.

Procedurat e hollësishme të ofrimit nga ZVRPP-ja të shërbimit të regjistrimit dhe të lëshimit të certifikatës së pasurisë së paluajtshme të legalizuar përcaktohen me udhëzim të përbashkët të kryerregjistruarit dhe drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZNI-t.

14. Leja e legalizimit, e miratuar pa marrëdhënie pronësie me parcelën ndërtimore (truallin), regjistrohet nga ZVRPP-ja në një kartelë tjetër pasurie, nga ajo e truallit, duke bërë shënime përkatese në kartelë.

15. Heqja e shënimeve në kartelë dhe regjistrimi i pronësisë mbi parcelën ndërtimore, për lejen e regjistruar, sipas pikës 14, kryhet nga ZVRPP-ja menjëherë, me hyrjen në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave që miraton kalimin e të drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore dhe kompensimin e pronarëve.

16. Krahas procedurave të përcaktuara në pikat 14 e 15, të këtij vendimi, ZVRPP-ja bën edhe regjistrimin e hipotekës ligjore, sipas pikës 2/1, të nenit 30, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar. Regjistrimi i hipotekës ligjore bëhet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së legalizuar.

17. Për ndërtimet që posedohen nga më shumë se një subjekt, në rast mospagese të pjesës

takuese të detyrimit për parcelën ndërtimore, hipoteka ligjore vendoset për pjesën takuese të pasurisë së legalizuar.

18. Fshirja e hipotekës ligjore nga ZVRPP-ja kryhet jo më vonë se 5 ditë, nga data e njoftimit të ALUIZNI-t për shlyerjen e pagesave, njoftim që shoqërohet nga dokumentacioni provues.

19. Leja e legalizimit, e lëshuar për ndërtime, për të cilat subjekti disponon të drejtën e pronësisë mbi parcelën ndërtimore (truallin), sipas formës së kërkuar nga ligji, regjistrohet nga ZVRPP-ja në regjistrin e pasurive të paluajtshme, në përputhje me afatin e parashikuar në pikën 13, të këtij vendimi.

20. Leja e legalizimit regjistrohet në përputhje me dispozitat e Kodit të Familjes mbi regjimet pasurore martesore.

Për këtë qëllim, personat e interesuar, që përfitojnë lejen e legalizimit, dorëzojnë pranë ALUIZNI-t dokumentin që provon regjimin e veçantë martesor, i cili përcillet pranë ZVRPP-së. Në të kundërt, regjistrimi kryhet sipas regjimit të bashkësisë ligjore.

21. Kur leja e legalizimit është nxjerrë në favor të më shumë se një personi (fizik/juridik), për regjistrimin e saj zbatohen përcaktimet e pikës 2, të nenit 30, të ligjit nr.9482/2006, “Për legalizimin, urbanizmin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

IV. DISPOZITA TË FUNDIT

22. Shfuqizuar.

23. Shfuqizuar.

24. Leja e legalizimit, e lëshuar për projeksionin e soletës ose të volumit të mbështetur vetëm në një krah (konsolës), regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme, në përputhje me përcaktimet e këtij vendimi.

25. Për regjistrimin e shtesës informale në lartësi, në pallatet me leje, ZVRPP-ja procedon sipas përcaktimeve të këtij vendimi. Për këtë qëllim, ZVRPP-ja kryen shënimet përkatëse në regjistrin e pasurive të paluajtshme, për rishpërndarjen e kuotave të pjesëmarrjes mbi truallin e ndërtesës ekzistuese, si dhe mbi hapësirën e përbashkët (në bashkëpronësi të detyrueshme).

26. Vendimi nr. 258, datë 4.5.2007, i Këshillit të Ministrave, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të legalizuara”, shfuqizohet.

27. Ngarkohen Ministria e Drejtësisë, Ministria e Zhvillimit Urban, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale dhe Operatori i Shpërndarjes së Energjisë Elektrike për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

VENDIM
Nr. 465, datë 22.6.2016

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE DHE RREGULLAVE PËR KALIMIN E SË
DREJTËS SË PRONËSISË MBI PARCELËN NDËRTIMORE TË OBJEKTEVE
INFORMALE¹³**

(Ndryshuar me VKM nr.19, datë 11.1.2017)

(i përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të shkronjës “d”, të pikës 1, të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. E drejta e pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objektit të legalizuar transferohet nëpërmjet aktit administrativ (vendim i Këshillit të Ministrave), sipas përcaktimeve të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

2. Kur parcela e ndërtimit të legalizuar shtrihet mbi pasuri të paluajtshme në pronësi private, të subjekteve joposeduese të ndërtimit, nëpërmjet të njëjtit akt administrativ miratohet masa dhe vlera e kompensimit financiar për sipërfaqet takuese, pronë private, që preken nga ndërtimi.

3. Vendimi i Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit për sipërfaqet, pronë private, që preken nga ndërtimet e legalizuara, është i vlefshëm për regjistrimin përfundimtar të parcelës ndërtimore në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

II. PROCEDURAT E KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË DHE MIRATIMIT TË MASËS E VLERËS SË KOMPENSIMIT

4. Propozimi për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit financiar përgatitet nga drejtoritë e ALUIZNI-t, pranë ministrisë përgjegjëse për zhvillimin urban, pas miratimit të lejes së legalizimit. Paraqitja skematike e të dhënave për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe kompensimin financiar përcaktohet me udhëzim të drejtorit të përgjithshëm të ALUIZNI-t.

5. Në hartimin e propozimit drejtoritë e ALUIZNI-t bazohen në dokumentacionin teknik (genplan) dhe në informacionin mbi gjendjen juridike të pronës, pavarësisht nga lloji i pasurisë.

Përcaktimet e këtij vendimi, në asnjë rast, nuk cenojnë të drejtën e pronarit joposedues të truallit për kompensim, sipas nenit 15/1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar. Nëse pas përfundimit të procedurave, sipas këtij vendimi, ka pretendime pronësie të mbështetura mbi tituj të paregjistruar dhe më të hershëm, atëherë ZVRPP-ja i kërkon ALUIZNI-t hartimin e propozimeve për procedurat e kompensimit të pronarit joposedues.

6. Procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe miratimit të masës e vlerës së kompensimit financiar zbatohen pavarësisht se parcela ndërtimore u përket anëtarëve të familjes të poseduesit të ndërtimit të legalizuar apo personave me të cilët ai ka lidhje fisnore/gjinore. Bën përjashtim rasti kur pasuria përfshihet në bashkësinë ligjore të poseduesit, sipas përcaktimeve të Kodit të Familjes.

7. Nëse poseduesi është bashkëpronar në pasurinë ku ndodhet ndërtimi i legalizuar, për rregullimin e pronësisë në parcelën ndërtimore zbatohen këto rregulla:

¹³VKM nr. 465, datë 22.6.2016 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.120, datë 28 qershor 2016.

VKM nr.19, datë 11.1.2017 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.3, datë 17 janar 2017.

a) Kur pjesët takuese ideale të bashkëpronësisë janë të papërcaktuara, ato prezumohen të barabarta (në përpjesëtim me numrin e të gjithë bashkë-pronarëve);

b) Pjesa takuese ideale e poseduesit llogaritet në sipërfaqen e parcelës ndërtimore. Nëse, pas kësaj, nuk plotësohet sipërfaqja e parcelës ndërtimore, për sipërfaqen e mbetur të saj kryhet kalimi i pronësisë në favor të poseduesit, si dhe kompen-simi i bashkëpronarëve të tjerë, sipas pjesëve të tyre ideale;

c) Mosmarrëveshjet për ndarjen e parcelës dhe për masat e pjesëve takuese zgjidhen nga gjykata.

8. Nëse një nga bashkëposeduesit e ndërtimit të legalizuar është pronar i vetëm i pasurisë ku ndodhet parcela, krijohet bashkëpronësia mbi parcelën ndërtimore, duke u transferuar poseduesve të tjerë pjesët takuese (ideale), të parcelës. Nëpërmjet të njëjtit vendim të Këshillit të Ministrave miratohet edhe masa e vlera e kompen-simit financiar për këto pjesë takuese.

I njëjti parim zbatohet edhe kur pronarë të pasurisë janë disa nga bashkëposeduesit e ndërtimit.

9. Për rastet e parashikuara në pikat 6, 7 dhe 8, të këtij vendimi, palët mund të realizojnë, paraprakisht, marrëveshje civile për rregullimin e raporteve të pronësisë në parcelën ndërtimore, të cilën duhet ta dorëzojnë pranë drejtorisë së varësisë së ALUIZNI-t ose ZVRPP-së, brenda 60 ditëve nga data e miratimit të lejes së legalizimit. Në të kundërt, vijohet me procedurat sipas pikave 6, 7 dhe 8 të vendimit.

10. Kur parcela e ndërtimit të legalizuar shtrihet mbi pasuri të paluajtshme, e cila, sipas informacionit mbi gjendjen juridike, rezulton “pronar i pavërtetuar” (PPV), procedurat e kalimit të pronësisë vijnë në përputhje me përcaktimet e këtij vendimi, si për pasuritë “shtet”.

11. Për shtesat anësore në tejkallim të lejes së ndërtimit, të miratuar nga autoriteti përgjegjës, procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe miratimit të masës e vlerës së kompensimit financiar zbatohen vetëm kur tejkalohej gjurma e sheshit të ndërtimit, përcaktuar në dokumentacionin e lejes përkatëse *ose kur gjendja juridike e pronësisë së sheshit të ndërtimit ka ndryshuar*.

12. Hipotekat që rëndojnë mbi parcelën ndërtimore nuk pengojnë kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit financiar. Kreditori hipotekar ka të drejtë garancie mbi shumën e kompensimit financiar. E drejta e garancisë pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave, në një seksion të veçantë, për efekt të zbatimit të vendimit nga ATP-ja. ATP-ja detyrohet të caktojë shumën e kompensimit financiar në një llogari bankare të posaçme. Kjo shumë nuk mund të vendoset në dispozicion të subjektit përfitues ose të tretëve pa miratimin apo marrëveshjen e kreditorit.

13. Kur ndërtimi i legalizuar është ngritur mbi pasurinë në pronësi të të tretëve, i sekuestruar sipas nenit 560, të Kodit të Procedurës Civile, ALUIZNI-i njofton përmbaruesin gjyqësor për të vijuar me ekzekutimin e detyrueshëm mbi shumën e kompensimit financiar, sipas pjesës IV, të titullit II, të kreut IV, të këtij Kodi.

Procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe kompensimit financiar vazhdojnë pas konfirmimit, brenda 30 ditëve, nga përmbaruesi.

Në seksionin e veçantë të vendimit të Këshillit të Ministrave pasqyrohen shënimet për ekzekutimin e detyrueshëm mbi shumën e kompensimit financiar. Agjencia e Trajtimit të Pronës detyrohet të caktojë këtë shumë në një llogari bankare të posaçme dhe ajo nuk mund të vendoset në dispozicion të subjektit përfitues (debitorit) pa përfunduar procedura e ekzekutimit të detyrueshëm.

Nëse përmbaruesi nuk konfirmon brenda 30 ditëve apo pretendon pezullimin e procedurave të kalimit të pronësisë dhe kompensimit, drejtorja e ALUIZNI-t njofton ministrin e Drejtësisë për nisjen e procedimit disiplinor.

14. Në rastin e të drejtave të tjera të të tretëve (qira, enfiteozë, uzufrukt etj.) zbatohen të njëjtat rregulla si ato të pikës 12, të këtij vendimi.

15. Kur ka kufizim mbi pasurinë, sipas neneve 59 dhe 75, pika 2, të ligjit nr. 33/2012, “Për

regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, për arsye që lidhen me vlefshmërinë e titullit të pronësisë, shuma e kompensimit financiar vendoset nga Agjencia e Trajtimit të Pronës në një llogari bankare të posaçme dhe nuk mund të disponohet nga subjekti përfitues pa zgjidhjen e shkakut të kufizimit në rrugë gjyqësore. Në këto raste, kufizimi pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave, në një seksion të veçantë, për efekt të zbatimit të vendimit nga Agjencia e Trajtimit të Pronës.

Pavarësisht sa më sipër, kufizimet, në asnjë rast, nuk pengojnë kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit financiar.

16. Situata e mbivendosjes së titujve nuk pengon procedurat, sipas këtij vendimi. Mbiven-dosja në parcelën ndërtimore shuhet me hyrjen në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave që miraton kalimin e së drejtës së pronësisë dhe vlerën e masën e kompensimit financiar. Në këto raste, kompensimi financiar miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues të tij, duke pasqyruar faktin e mbivendosjes së titujve në seksionin e veçantë të vendimit të Këshillit të Ministrave.

Për zbatimin e kësaj pike, Agjencia e Trajtimit të Pronës detyrohet të caktojë, në një llogari bankare të posaçme, shumën e miratuar të kompensimit financiar. Ajo do të vendoset në dispozicion të subjektit që do të rezultojë përfitues pasi të jetë zgjidhur, në rrugë gjyqësore, mosmarrëveshja për të drejtat mbi këtë shumë mes zotëruesve të titujve që krijojnë mbivendosje.

17. Për parcelat e ndërtimeve të legalizuara, të cilat janë brenda territoreve apo objekteve ish-ushtarake, në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Mbrojtjes, ALUIZNI-i, përpara se të nisë procedurat e kalimit të pronësisë, i paraqet kërkesë për procedim ministrit të Mbrojtjes. Në mbështetje të kësaj kërkeje, kur territoret nuk do t’u mbeten Forcave të Armatosura, Ministria e Mbrojtjes, brenda 30 ditëve, nis procedurat për pasqyrimin e ndryshimeve në inventarin e pronave të paluajtshme të shtetit dhe/ose ndryshimin e përgjegjësisë së administrimit.

Për territoret apo objektet ish-ushtarake që nuk janë në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Mbrojtjes, ose për territore të tjera në përgjegjësi administrimi të institucioneve qendrore, projekt-vendimi i Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë i përcillet për bashkërendim këtyre institucioneve. Përcaktimet për ndryshimin/ shuarjen e përgjegjësisë së administrimit pasqyrohen në vendimin e Këshillit të Ministrave, në një seksion të veçantë. Në zbatim të vendimit individual, kryhen ndryshimet përkatëse në inventarin e pronave të paluajtshme të shtetit.

18. Procedurat për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën e objektit të legalizuar, sipas këtij vendimi, zbatohen edhe për rastet, kur:

a) ndërtimi i legalizuar gjendet brenda apo në lidhje funksionale me sipërfaqen e oborrit në përdorim, sipas 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;

b) ndërtimi i legalizuar gjendet brenda apo në lidhje funksionale me truallin e objekteve të ngritura para datës 10.8.1991, për të cilat nuk zotërohen akte të fitimit të pronësisë, sipas vendimit nr. 608, datë 5.9.2012, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991, e të truallit funksional të tyre, kur nuk posedohen akte fitimi pronësie, si dhe për regjistrimin e tyre”, të ndryshuar.

Në këto raste, çmimi i parcelës ndërtimore, mënyrat dhe rregullat e tjera të pagesës zbatohen sipas legjislacionit për legalizimin e ndërtimeve pa leje.

19. Kërkesa për miratim nga bashkia kompetente, sipas pikës 2, të nenit 15/1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, paraqitet nga drejtoritë e varësisë së ALUIZNI-t, përpara miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe masës e vlerës së kompensimit financiar. Kjo kërkesë paraqitet për të gjitha parcelat ndërtimore në pasuritë e transferuara në pronësi të bashkisë, brenda territorit të njësisë administrative përbërëse.

Kërkesa merret në shqyrtim nga këshilli bashkiak, i cili duhet të vendosë për miratimin e tjetërsimit, duke nxjerrë pasuritë (ose pjesë të tyre) nga inventari i pronave të bashkisë.

Kur bashkia ka vetëm të drejta administrimi mbi pasurinë, ajo njoftohet për faktin e kalimit të pronësisë përpara miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave, me qëllim nxjerrjen e pasurisë (ose pjesës së saj) nga inventari i pronave të bashkisë.

20. Nuk i nënshtrohen kalimit të së drejtës së pronësisë parcelat e ndërtimeve të legalizuara që “disponohen sipas një akti të ligjshëm, të paregjistruar”, në përputhje me përcaktimet e nenit 16, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

21. Nëse konsolat (volumet ndërtimore të mbështetura vetëm në një krah) projektohen në trotuare, këto sipërfaqe nuk u nënshtrohen procedurave të kalimit të pronësisë.

22. Për ndërtimet e llojit “shtesë në lartësi”, në pallate të regjistruara, kur poseduesi i shtesës nuk është pronar i njësisë ndërtimore në objektin ekzistues, kryhet kalimi i së drejtës së pronësisë për pjesën takuese ideale që i transferohet poseduesit, në hapësirën e përbashkët (në bashkëpronësi të detyrueshme) dhe kompensimi i banorëve të tjerë, sipas procedurave të këtij vendimi.

Pas miratimit të vendimit përkatës të Këshillit të Ministrave, ZVRPP-ja zbaton përcaktimet e pikës 25, të vendimit nr. 1095, datë 28.12.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”.

III. RREGULLIM I POSAÇËM PËR VENDIMET E MIRATUARA TË KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË/KOMPEN-SIMIT FINANCIAR DHE DISPOZITA TË FUNDIT

23. Për vendimet e Këshillit të Ministrave, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, kalimi i së drejtës së pronësisë është i vlefshëm, pa qenë nevoja për lidhjen e kontratës. Kur leja e legalizimit nuk është nxjerrë ende, procedurat e kalimit të pronësisë konsiderohen të përfunduara në momentin e miratimit të lejes.

Masa përfundimtare e parcelës, për të cilën fitohet dhe regjistrohet titulli i pronësisë, është ajo e përcaktuar në lejen e legalizimit, sipas genplanit shoqërues.

24. Kur të drejtat mbi ndërtimin informal janë transferuar më parë, nëpërmjet veprimeve juridiko-civile, të realizuara pas miratimit të kalimit të së drejtës së pronësisë, drejtoritë e varësisë së ALUIZNI-t përgatitin propozimet e ndryshimit të vendimit përkatës të Këshillit të Ministrave, përpara se të legalizohet ndërtimi.

25. Vendimet e Këshillit të Ministrave, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 50/2014, “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar”, që kanë transferuar të drejtën e pronësisë mbi parcelën ndërtimore, nuk rishikohen, për efekt të zbatimit të kufizimeve mbi sipërfaqen, sipas pikës 1, të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

26. Kur është i nevojshëm ndryshimi i vendimeve të Këshillit të Ministrave, që kanë të përcaktuar masën dhe vlerën e kompensimit financiar, zbatohen këto rregulla:

a) Në rastin e zvogëlimit të sipërfaqes për kompensim, të korrigjimit të listës emërore të bashkëpronareve dhe të numrave të pasurisë apo zonës kadastrale, çmimi që do të përdoret për llogaritjen e vlerës së kompensimit financiar do të jetë ai i përdorur në vendimin fillestar të Këshillit të Ministrave;

b) Në rastin e zmadhimit të masës (sipërfaqes) së kompensimit për të njëjtën pasuri, çmimi që do të përdoret, për pjesën e sipërfaqes shtesë, do të jetë ai i përcaktuar në bazë të vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, në fuqi në momentin e ndryshimit.

27. Pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi, për parcelat ndërtimore që ndodhen në toka bujqësore, të fituara nëpërmjet akteve të marrjes së tokës në pronësi (AMTP), ALUIZNI do të kryejë procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe të miratimit të masës e vlerës së kompensimit financiar pasi të jenë zbatuar parashikimet e vendimit nr. 994, datë 9.12.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për procedurën e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi”, të ndryshuar,

nëse është rasti.

Kur AMTP-ja figuron e regjistruar, pas paraqitjes nga ALUIZNI të kërkesës për informacion mbi gjendjen juridike, ZVRPP-ja detyrohet të nisë menjëherë procedurat e parashikuara në vendimin e sipërpërmendur, për verifikimin e titullit të pronësisë mbi tokën bujqësore, nëse ky verifikim nuk është kryer më parë.

28. Për parcelat ndërtimore që shtrihen në prona të të tretëve, për të cilat është miratuar kalimi i së drejtës së pronësisë, ALUIZNI, brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, përgatit propozimet për miratimin e masës dhe vlerës së kompensimit financiar të pronarëve joposedues, pasi të jetë miratuar leja e legalizimit në favor të poseduesve të ndërtimeve informale.

29. Në çdo rast, deri në përfundimin e procedurave të kalimit të së drejtës së pronësisë dhe/ose kompensimit të pronarëve joposedues apo rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë mbi parcelën ndërtimore në rrugë juridiko-civile apo gjyqësore, ndërtimi i legalizuar qëndron i regjistruar sipas pikës 14, të vendimit nr. 1095, datë 28.12.2015, të Këshillit të Ministrave.

30. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban, Ministria e Drejtësisë, Ministria e Mbrojtjes, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave/Ndërtimeve Informale, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Agjencia e Trajtimit të Pronës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi në datën 15 korrik 2016.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

VENDIM **Nr. 19, datë 11.1.2017**

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË LEGALIZIMIT TË OBJEKTEVE ME LEJE NDËRTIMI, NË TË CILAT JANË KRYER SHITESA ANËSORE DHE/OSE NË LARTËSI OSE NDRYSHIME TË FUNKSIONIT TË HAPËSIRAVE DHE TË OBJEKTEVE SHUMËKATËSHE PA LEJE, TË DESTINUARA PËR KALIMINE SË DREJTËS SË PRONËSISË APO QIRADHËNIEN¹⁴

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

VENDOSI:

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

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

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

b) Subjekti ndërtues/investitori nuk dorëzon brenda 30 (tridhjetë) ditësh nga data e njoftimit dokumentacionin e kërkuar zyrtarisht nga ALUIZNI sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për

¹⁴ VKM nr.19, datë 11.1.2017 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.3, datë 17 janar 2017.

legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, ose nuk shlyen, brenda të njëjtit afat, detyrimet financiare sipas nenit 43, të të njëjtit ligj. Këtu përfshihet dhe rasti kur subjekti rezulton me veprimtari të pezulluar prej të paktën 1 viti, sipas informacionit të administruar nga Qendra Kombëtare e Biznesit; ose

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

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

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

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

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

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

5. U nënshtrohen kriterëve kualifikuesë të parashikuara në vendimin nr. 280, datë 1.4.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, vetëm shtesat në tejkalim të lejes së ndërtimit. Nëse shtesa gjendet në kushtet e përjashtimit nga legalizimi, legalizohet dhe regjistrohet vetëm objekti kryesor.

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

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

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

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

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

10. Kur për të njëjtën njësi individuale ka pretendime pronësie nga dy apo më shumë persona,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. LEGALIZIMI NË EMËR TË SUBJEKTTT NDËRTUES/INVESTITOR

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

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

b) vendimit gjyqësor të formës së prerë.

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

tatimeve.

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Nëse për legalizimin e objektit shumëkatësh kanë aplikuar si ndërtuesi ashtu dhe banorët, procedurat e legalizimit për objektin kryhen vetëm në emër të ndërtuesit. Përfundimisht, kur subjekti, që ka ngritur ndërtimin, u ka kaluar të drejtat mbi njësitë individuale përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi ose kur nuk plotëson dokumentacionin e nevojshëm për legalizim, procedurat vijnë në favor të banorëve.

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

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

IV. DISPOZITA TË FUNDIT

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

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

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

27. Për efekt të llogaritjes dhe arkëtimit të taksës së ndikimit në infrastrukturë nga njësitë e qeverisjes vendore, për të gjitha ndërtimet që trajtohen sipas këtij vendimi, drejtoritë e

ALUIZNI-t zbatojnë procedurat e parashikuara në pikën 5, të vendimit nr. 860, datë 10.12.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim”, të ndryshuar.

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

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

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

UDHËZIM
Nr.7, datë 8.11.2006

**PËR MËNYRËN E PLOTËSIMIT DHE RUAJTJEN E TË DHËNAVE
PËR NDËRTIMET PA LEJE¹⁵**

Në mbështetje të pikës 4 të nenit 102 të Kushtetutës dhe pikës 2 të nenit 12 të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”,

UDHËZOJ:

1. Përzgjedhja dhe mbledhja e të dhënave për ndërtimet pa leje
 - a) Njësia e qeverisjes vendore, për të realizuar përzgjedhjen dhe mbledhjen e të dhënave të nevojshme për procesin e legalizimit të ndërtimeve pa leje, shfrytëzon:
 - i) të dhënat e përfthuara nga/gjatë etapës së vetëdeklarimit;
 - ii) të dhënat e përfthuara nga/gjatë etapës së identifikimit në terren;
 - iii) të dhënat e përfthuara nga/gjatë etapës së plotësimit të dokumentacionit tekniko-ligjor.
 - b) Këto të dhëna kanë të bëjnë me vetëdeklaruesin e ndërtimit pa leje, ndërtimin/objektin pa leje dhe me parcelën ndërtimore.
 - c) ALUIZNI përpunon të dhënat e mbledhura nga njësitet e qeverisjes vendore, të cilat do të shërbejnë për monitorimin, realizimin e procesit të legalizimit, regjistrimin fillestar të ndërtimeve pa leje, kompensimin dhe për urbanizimin e integrimin e territoreve informale.
 - d) Me të dhënat e mbledhura nga njësitet e qeverisjes vendore gjatë etapave të ndryshme, ALUIZNI do të krijojë bazën e të dhënave (*data base*) të procesit të legalizimit.
2. Të dhënat e përfthuara nga/gjatë etapës së vetëdeklarimit

Nga regjistri i të dhënave të formularëve “Vetëdeklarim për legalizim objekti” (A dhe A1), i cili përbën një bazë të rëndësishme të dhënash për vazhdimësinë e procesit, njësia e qeverisjes vendore selekton dhe shfrytëzon këto elemente:

 - a) numrin e dosjes së vetëdeklarimit të ndërtimit pa leje, i cili është numër unik brenda bashkisë/komunës dhe do të shërbejë si element identifikues për objektin deri në përfundim të procesit;
 - b) emrin, atësinë dhe mbiemrin e plotë të vetëdeklaruesit;
 - c) datën e vetëdeklarimit, e cila do të shërbejë për përcaktimin e sanksioneve financiare të zbatueshme për etapën e vetëdeklarimit.
3. Të dhënat e përfthuara nga/gjatë etapës së identifikimit në terren

¹⁵ Udhëzimi nr.7, datë 8.11.2006 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.119, datë 20 nëntor 2006.

a) Grupet e punës të ngritura nga njësia e qeverisjes vendore, përmes hartimit të procesverbalit të konstatimit, saktësojnë dhe grumbullojnë në terren të dhëna reale për gjendjen ndërtimore të objekteve dhe gjendjen e parcelave ndërtimore.

Këto të dhëna janë:

- i) sipërfaqja e parcelës ndërtimore;
- ii) sipërfaqja totale e ndërtimit;
- iii) sipërfaqja e bazës së objektit;
- iv) numri i kateve të objektit pa leje;
- v) funksioni i hapësirave të objektit pa leje;
- vi) qëllimi i shfrytëzimit të objektit pa leje (qiradhënie/shitblerje);
- vii) kualifikimi paraprak për ndërtimet pa leje (vazhdojnë procedurat e legalizimit/nuk legalizohen/pezullohen);
- viii) data e identifikimit në terren.

b) Të dhënat e grumbulluara do të paraqiten në formë tabelore (tabela nr.1 bashkëngjitur këtij udhëzimi) dhe plotësimi i saj do të realizohet sipas grupimevezone /vendbanim/ bllokbanim /ndërtim informal dhe teritore të tjera, si dhe për shtesat pa leje në objekte me leje.

c) Përpunimi i të dhënave të përfituara nga tabela nr.1 dhe nga hartat dixhitale, produkt i fotografisë ajrore, do të shërbejnë për hartimin dhe përputhjen e plotë të parcelave ndërtimore (genplaneve).

4. Të dhënat e përfituara pas vendimmarrjes në KRRT / KRRTRSH

Këto të dhëna kanë të bëjnë me:

- a) emërtimin e territorit informal;
- b) kualifikimin e objekteve për legalizim (po, jo, pezullohen);
- c) ridimensionimin e sipërfaqeve të parcelave ndërtimore dhe/ose sipërfaqes së ndërtimit.

5. Të dhënat e përfituara përmes procedurave për plotësimin e dokumentacionit tekniko-ligjor

a) Gjatë plotësimit të dokumentacionit tekniko-ligjor, njësia e qeverisjes vendore grumbullon të dhënat e mëposhtme:

- i) numrin e zonës kadastrale;
- ii) numrin e pasurisë;
- iii) adresën e plotë të pasurisë (qarku, qyteti/fshati, rruga/lagjja, pallati/godina, shkalla/kati, apartamenti);
- iv) sipërfaqen e parcelës ndërtimore;
- v) sipërfaqen totale të ndërtimit;
- vi) sipërfaqen e bazës së objektit;
- vii) dokumentin me të cilin gëzon/fiton pronësinë mbi tokën (ligj, vendim, kontratë, trasaksion etj.);
- viii) pjesëmarrjen në bashkëpronësi;
- ix) vlerën e paguar për parcelën ndërtimore.

b) Të dhënat e grumbulluara do të pasqyrohen në tabelën nr.2 bashkëngjitur këtij udhëzimi, me përjashtim të rubrikës “Kufizimet D/E”. Këto të dhëna, së bashku me ato të përfituara nga leja e legalizimit, do të shërbejnë për regjistrimin fillestar të pasurisë.

6. Administrimi dhe ruajtja e të dhënave të grumbulluara

a) Të gjitha të dhënat e përmendura në këtë manual do të plotësohen, administrohen dhe ruhen nga njësitë e qeverisjes vendore, në formë dixhitale (*cd*) dhe shkresore (*hard copy*).

b) Të dhënat duhet të jenë të sakta, të plota dhe nuk mund të përdoren për qëllime që nuk janë parashikuar në këtë udhëzim.

c) Informacioni për ecurinë do t’u përcillet në mënyrë periodike drejtorive rajonale të ALUIZNI-t.

d) Njësitë e qeverisjes vendore, të dhënat përfundimtare sipas zonimeve do t’ia përcjellin drejtorive rajonale të ALUIZNI-t, në dy kopje, në formë dixhitale (*cd*) dhe shkresore (*hard copy*).

Materialet shkresore duhet të mbajnë firmën e kryetarit dhe vulën e njësisë së qeverisjes vendore.

e) Drejtoria e Përgjithshme e ALUIZNI-t krijon sistemin e saj të përpunimit dhe administrimit të të dhënave, që do të shërbejë për legalizimin e objekteve pa leje dhe për regjistrimin fillestar, si dhe për ecurinë e të gjitha etapave të procesit.

f) Hartat dixhitale, produkt i fotografimit ajror, së bashku me infomacionet e mbledhura gjatë etapave të ndryshme, janë të dhënat bazë që do të shërbejnë për realizimin e procesit të legalizimit, regjistrimit fillestar, urbanizimit dhe integritit të territoreve me ndërtime pa leje.

7. Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTRI I PUNËVE PUBLIKE, TRANSPORTIT
DHE TELEKOMUNIKACIONIT
Lulzim Basha

TABELA Nr.1

Qarku _____ Bashkia/Komuna _____ Fshati/Rajoni _____
Zona _____

Nr.	Nr. i dosjes	Emër	Adesi	Mbiemër	Data e vetdeklarimit	Sipërfaqjet			Nr.kateve	Funksioni/Qëllimi			Data e identifikimit në terren	Kualifikimi paraprak
						parcela	ndërtimi	baza		banesë	funkcion social-ekonomik	e kombinuar		
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														
25														
26														
27														

Për Njësinë e Qeverisjes Vendore

UDHËZIM
Nr.37, datë 20.11.2008

PËR PËRDORIMIN E TË ARDHURAVE NGA PROCESI I LEGALIZIMIT¹⁶

Në mbështetje të nenit 32 dhe 43 të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, Ministri i Financave

UDHËZON:

1. Të ardhurat e arkëtuara nga ALUIZNI në procesin e legalizimeve do të ndahen dhe përdoren si më poshtë:

a) Të ardhurat e arkëtuara nga transferimi i pronësisë së parcelës ndërtimore, sipas nenit 32 pika “a”, do të ndahen:

- 20% për buxhetin e njësisë së qeverisjes vendore. Këto fonde njësitë e qeverisjes vendore do t’i përdorin këto të ardhura për investime në infrastrukturë e shërbime për zonën/bllokun me ndërtime të legalizuara dhe për sistemin me banesë të familjeve të pastreha;

- 80% për Buxhetin e Shtetit dhe do të përdoren për fondin e kompensimit financiar, të parashikuar nga ligji nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”.

b) Të ardhurat e arkëtuara sipas pikës 1 të nenit 32, pra ato nga pagesa e taksës së ndikimit në infrastrukturë, kalojnë për llogari të njësisë së qeverisjes vendore ku ndodhet objekti pa leje. Këto të ardhura përdoren për zhvillimin e infrastrukturës dhe urbanizimit të territoreve që legalizohen.

c) Të ardhurat e arkëtuara sipas nenit 43, i kalojnë plotësisht njësisë së qeverisjes vendore.

d) Të gjitha të ardhurat e arkëtuara të vëna në dispozicion sipas pikave të mësipërme, njësitë e qeverisjes vendore duhet t’i përdorin vetëm sipas destinacionit të përcaktuar në ligj, por pas vendimit të këshillit përkatës.

2. Zyrat rajonale të ALUIZNI-t duhet të udhëzojnë qytetarët që të ardhurat për procesin e legalizimit, të derdhen në llogarinë e të ardhurave të degës përkatëse të thesarit.

3. Me arkëtimin e të ardhurave, të përcaktuar në nenet 32 dhe 43 të ligjit nr.9482 datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, dega e thesarit të qendrës rajonale dhe zyra rajonale e ALUIZNI-t bëjnë aktrakordin mujor, të cilit i bashkëlidhet lista e njësisë vendore ku ndodhet objekti informal (lista përpilohet në bazë të rakordimit të zyrës rajonale të ALUIZNI-t me njësitë vendore përkatëse).

Zyra rajonale e ALUIZNI-t do ta përcjellë një kopje të konfirmuar zyrtarisht nga dega përkatëse e thesarit të aktrakordimit dhe kërkesën për rritjen e autorizuar të fondeve buxhetore në zyrën qendrore të ALUIZNI-t në Tiranë. Dega e thesarit të qendrës rajonale do të kryejë autorizimin në bazë të kërkesës së rritjes së autorizuar të konfirmuar zyrtarisht nga drejtori i përgjithshëm i Zyrës Qendrore të ALUIZN-it.

Për fondet që shpenzohen nga njësitë vendore, kërkesa e rritjes së autorizuar të konfirmuar zyrtarisht nga Drejtori i Përgjithshëm i zyrës qendrore të ALUIZNI-t do të dërgohet në degën e thesarit të distriktit ku ndodhen njësitë vendore nga zyra përkatëse rajonale e ALUIZNI-t. Dega e thesarit të distriktit (jo e qendrës rajonale) do t’i akordojë fondet njësisë vendore sipas shumave të autorizuar në kërkesën e rritjes së autorizuar të konfirmuar zyrtarisht nga Drejtori i Përgjithshëm i Zyrës Qendrore të ALUIZN-it.

4. Për të gjitha derdhjet e arkëtuara deri tani në llogaritë bankare të të ardhurave të degës së thesarit në distrikt (jo në qendrën e rajonit) do të bëhet aktrakordin (bashkëlidhur fotokopje të dokumentit bankar të derdhjes) me përfaqësuesin e zyrës rajonale të ALUIZNI-t. Aktrakordini depozitohet në degën e thesarit të qendrës rajonale. Dega e thesarit e qendrës rajonale operon sipas procedurës së mësipërme.

MINISTRI I FINANCAVE
Ridvan Bode

¹⁶ Udhëzimi nr.37, datë 20.11.2008 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.177, datë 2 dhjetor 2008.

UDHËZIM
Nr. 1451, datë 22.9.2016

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË HARTIMIT TË PROPOZIMIT, PËR
KALIMIN E SË DREJTËS SË PRONËSISË MBI PARCELËN NDËRTIMORE DHE
MIRATIMIN E MASËS DHE VLERËS SË KOMPENSIMIT FINANCIAR¹⁷**

Në mbështetje të nenit 4, pika 2, germa “ç”, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, dhe në zbatim të pikës 4, të vendimit nr. 465, datë 22.6.2016, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”,

UDHËZOJ:

I. TË PËRGJITHSHME

1. Dokumentacioni për propozimin e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe miratimit të masës dhe vlerës së kompensimit financiar, nga drejtoritë e varësisë të ALUIZNI-t, hartohet duke organizuar, si rregull, në mënyrë të ndarë:

a) parcelat ndërtimore që gjenden juridike të pronësisë e kanë “shtet” (nuk kanë nevojë për kompensim);

b) parcelat ndërtimore që rezultojnë (tërësisht ose pjesërisht) në pasuri të të tretëve, ku lista e emërore e kalimit të pronësisë shoqërohet gjithmonë me të dhënat për kompensimin e pronarëve;

c) parcelat ndërtimore që gjenden në kushtet e pikave 7, 8, 12 deri 17 dhe 19, të VKM-së nr. 465, datë 22.6.2016, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”.

2. Në përputhje me pikën 4, të VKM-së nr. 465, datë 22.6.2016, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, drejtoritë e varësisë së ALUIZNI-t përgatitin propozimin për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës dhe vlerës së kompensimit financiar, pasi të jetë miratuar leja e legalizimit.

Në rastet e parcelave ndërtimore, që shtrihen në prona të të tretëve, lista e subjekteve përfituese të kalimit të pronësisë shoqërohet gjithmonë me të dhënat për kompensimin e pronarëve joposëdues, në përputhje me pikën 2 të VKM-së së sipërpërmendur.

II. HARTIMI I PROPOZIMIT, DOKUMENTACIONI DHE MËNYRA E PARAQITJES SË TË DHËNAVE

3. Propozimi që hartohet nga drejtoritë e varësisë, për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimit të masës dhe vlerës së kompensimit financiar përbëhet nga:

a) harta vektoriale (genplani) sipas pikës 4 të këtij udhëzimi;

b) lista e subjekteve përfituese sipas shtojcës 1 që i bashkëlidhet këtij udhëzimi;

c) relacion shpjegues i propozimit sipas shtojcës 2 që i bashkëlidhet këtij udhëzimi;

ç) dokumentacioni i vënë në dispozicion nga ZVRPP-ja për gjendjen juridike të parcelës ndërtimore, si dhe çdo dokumentacion shtesë, nëse është rasti;

d) kopjet e lejeve të legalizimit, të lëshuara për subjektet përfituese.

Propozimi dërgohet pranë Drejtorisë së Përgjithshme të ALUIZNI-t në tri kopje me vlerë të njëjtë dhe dokumentacioni i parashikuar në gerrat “a”, “b”, “c” dhe “ç” të kësaj pike përcillet edhe në format elektronik.

4. Harta vektoriale si pjesë e propozimit përgatitet si rregull, për një numër të caktuar parcelash ndërtimore “fqinje”, duke pasqyruar qartë të dhënat e hartës treguese (kadastrale) të vënë në dispozicion nga ZVRPP-ja, ku të konturohen në mënyrë të dallueshme pasuritë ku shtrihet parcela ndërtimore dhe duke bërë të dukshme sipërfaqen në pronësi shtetërore apo pasuri e të tretëve (që kompensohet).

¹⁷ Udhëzimi nr. 1451, datë 22.9.2016 është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 184, datë 4 tetor 2016.

Harta vektoriale plotësohet edhe me elementet e tjera, si: përfituesi i ndërtimit të legalizuar, pronarët e pasurive që preken nga parcela, numri i pasurisë etj.

Si rregull, paraqitja dhe llogaritja e sipërfaqeve të parcelave për të cilat do të kryhet kalimi i pronësisë dhe/ose kompensimi i pronarëve joposedues, bëhet duke përputhur hartën dixhitale të ZVRPP-së dhe hartën vektoriale nëpërmjet kopjimit me koordinata.

Nëse ZVRPP-ja nuk e disponon hartën kadastrale në formën e sipërpërmendur dhe është në pamundësi për ta realizuar atë, atëherë kryhet përputhja nga punonjësit e ALUIZNI-t, duke paraqitur në hartën vektoriale në mënyrë qartë dhe të dukshme pikat e referimit të përputhjes për objektin/objektet, që janë marrë si referues.

Përjashtimisht, për rastet e parashikuara në pikën 6 të VKM-së nr. 1095, datë 28.12.2015, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara” përputhja nuk realizohet duke pasqyruar në hartë vetëm pozicionimin e parcelës ndërtimore.

5. Lista e përfituesve që plotësohet sipas tabelës model (shtojca 1), ndahet sipas ZVRPP-së përkatëse dhe sipas zonave kadastrale (çdo ZVRPP-je i korrespondojnë tabelat sipas zonave kadastrale në kompetencën e saj). Të dhënat që plotësohen nga drejtoritë e varësisë të ALUIZNI-t, janë:

- a) Gjeneralitetet e përfituesit, numri dhe data e lejes së legalizimit.
- b) Gjendja juridike e parcelës ndërtimore duke plotësuar sipas rastit:
 - i) “shtetërore”;
 - ii) “e të tretëve”;
 - iii) “shtetërore dhe e të tretëve”;
 - iv) “bashkëpronësi me poseduesin” (në rastet sipas pikës 7 të VKM-së nr. 465, datë 22.6.2016);
 - v) “mbivendosje”. (në rastet e pikës 16 të VKM-së nr. 465/2016);
- c) Sipërfaqen e përgjithshme për të cilën propozohet kalimi i të drejtës së pronësisë.
- d) Gjeneralitetet e pronarëve jo posedues që kompensohen, sipërfaqen që kompensohet, çmimin për m² dhe shumën e kompensimit.

dh) Seksioni i veçantë, që plotësohet vetëm në rastet e përcaktuara në pikat 12 deri në 17 të VKM-së nr. 465, datë 22.6.2016, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, duke shënuar sipas rastit, të dhënat që kanë të bëjnë me hipotekën, të drejtat e tjera, kufizimet, sekuestron apo mbivendosjen që rëndojnë mbi parcelën ndërtimore ose të dhënat për ndryshimin/shuarjen e përgjegjësisë së administrimit mbi pronën shtetërore (në rastet e pikës 17 të VKM-së të sipërpërmendur).

Pjesa takuese në m² e përfituesit të lejes, e llogaritur në parcelën ndërtimore, plotësohet vetëm për rastet e përcaktuara në pikën 7 të VKM-së nr. 465, datë 22.6.2015, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”.

6. Në relacionin shpjegues, që dërgohet nga drejtoritë e varësisë, sqarohen në mënyrë sintetike të dhënat e parcelave ndërtimore për të cilat propozohet miratimi i kalimit të së drejtës së pronësisë dhe kompensimit, për gjendjen juridike të pronësisë, argumentimi teknik për sipërfaqen e parcelave të propozuara, argumentimi ligjor (bazuar në dokumentacionin shoqërues) në raport me përcaktimet e neneve 15/1 dhe 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, dhe të VKM-së nr. 465, datë 22.6.2016, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”.

Për procedurat e kryera nga drejtoritë e varësisë të ALUIZNI-t, që lidhen me pjesët takuese ideale, (pikat 7, 8 dhe 22, të VKM-së nr. 465/2016) dhe që nuk mund të pasqyrohen grafiksht, paraqitet shpjegimi përkatës në relacion, duke sqaruar veprimet konkrete.

Për rastet e pikave 17, 18 dhe 19 të VKM-së nr. 465/2016, pjesë e propozimit duhet të jetë edhe kopje e korespondencës së mbajtur me institucionet përkatëse.

Relacioni shpjegues paraqitet sipas modelit të shtojcës 2 dhe nënshkruhet nga specialisti/ët dhe përgjegjësi i strukturës së ngarkuar me çështjet e pronësisë.

7. Në zbatim të pikës 27, të VKM-së nr. 465, datë 22.6.2016, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, për parcelat që ndodhen në toka bujqësore të fituara me AMTP-në, drejtoritë e varësisë së ALUIZNI-t do të përgatitin propozimet për projektvendim vetëm pasi të jenë plotësuar kushtet e përcaktuara në këtë dispozitë. Për këtë qëllim, pjesë e dokumentacionit të propozimit do të jetë edhe kopja e korrespondencës së mbajtur me ZVRPP-në, në të cilën konfirmohet se procedurat sipas VKM-së nr. 994/2015 janë përfunduar (ose nuk janë të nevojshme).

8. Në rastin e propozimeve për ndryshime në VKM-në e miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij udhëzimi, paraqitja e tabelave që shoqërojnë propozimin është e njëjtë me ato të përdorura në VKM-në fillestare. Edhe për parcelat ndërtimore që u është miratuar kalimi i pronësisë përpara hyrjes në fuqi të këtij udhëzimi, tabelat me të dhënat e kompensimit të pronarëve janë të njëjta me ato të mëparshmet, duke shtuar seksionin për të dhënat e pasurive të legalizuara dhe seksionin e veçantë (nëse është rasti).

9. Propozimet e drejtorive të varësisë shqyrtohen jo më vonë se 30 ditë nga paraqitja e tyre, prej strukturave kompetente në Drejtorinë e Përgjithshme të ALUIZNI-t dhe përcillen pranë MZHU-së në trajtën e projektvendimit. Për propozimet e drejtorive të varësisë, që nuk janë hartuar në formën dhe përmbajtjen e përcaktuar në këtë udhëzim, kërkohet plotësimi dhe ridërgimi i materialit brenda 5 ditëve nga data e njoftimit.

10. Udhëzimi nr. 958, datë 18.12.2012, i drejtorit të përgjithshëm të ALUIZNI-t, “Për mënyrën e hartimit, paraqitjen dhe përmbajtjen e dokumentacionit tekniko-ligjor për propozimin e kalimit të së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objektit informal dhe për kompensimin financiar të pronarëve”, shfuqizohet.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

DREJTOR I PËRGJITHSHËM
Artan Lame

Shtojca 1

LISTA EMERORE E PERFITUESVE TE KALIMIT TE SE DREJTËS SE PRONËSISË DHE MASA E VLERA E SHPERBLIMIT PER SUBJEKTET QE KOMPENSOHEN

DREJTORIA E ALLIZNIT _____

Qarku Tiranë, Bashkia Tiranë

QARKU _____, ZONA KADASTRALE _____, ZVRPP _____

Nr. rendor	Të dhënat e Pasurisë së Legalizuar		Gjendja juridike (pronësia)	Pjesa takuese në parcelë (m²)	Sipërfaqja për kalim pronësie (m²)	Kompensimi i Pronarëve					Seksioni i Veçantë
	Perfitues (Emër, Atësi, Mbiemër)	Leja e legalizimit				Emër, Atësi, Mbiemër	Nr. i pasurisë	Masa e kompensimit (m²)	Çmimi (leke për m²)	Shuma (Vlera e kompensimit)	

SHTOJCA 2

RELACION

PËR PROPOZIMIN E KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË DHE MIRATIMIN E MASËS DHE VLERËS SË KOMPENSIMIT FINANCIAR

1. ARGUMENTIMI I KALIMIT TË PRONËSISË MBI PARCELAT NDËRTIMORE¹⁸

A) Të dhënat për numrin e përgjithshëm të parcelave ndërtimore, sipërfaqen e përgjithshme për kalim pronësie, shpërndarjen e tyre sipas njësive administrative (qark/bashki) dhe ndarjen sipas ZVRPP-ve përkatëse.

...

B) Argumentimi teknik i kalimit të pronësisë sipas listës, hartës vektoriale (planvendosjes), të dhënave në lejet e legalizimit dhe gjendja juridike e parcelave ndërtimore.

...

C) Argumentimi ligjor i kalimit të së drejtës së pronësisë (respektimi i kritereve sipas nenit 17 të ligjit...)

¹⁸ 1. Lloji i shkrimit në të gjithë dokumnetin është “Times New Roman”, madhësia e shkrimit 14, hapësira mes rreshtave 1.

2. Titulli i dokumentit dhe titujt e rubrikave shkruhen me shkronja të mëdha “Bold” me hapësirë 1 mes rreshtave, e vendosur në qendër.

D) Sqarime për seksionin e veçantë.

II. ARGUMENTIMI I KOMPENSIMIT TË PRONARËVE JOPOSEDUES

A) Të dhënat për numrin total të pasurive (pronë e të tretëve), që preken nga parcelat ndërtimore, sipërfaqja e përgjithshme për kompensim dhe vlera totale e shpërblimit.

...

B) Argumentimi teknik i përlogaritjes së masës dhe vlerës së kompensimit në bazë të listës, hartës vektoriale (planvendosjes), të dhënave në lejet e legalizimit dhe gjendjes juridike të parcelave ndërtimore.

...

C) Argumentimi ligjor i kompensimit të pronarëve (baza ligjore për përcaktimin e çmimit dhe referenca të tjera).

D) Sqarime për seksionin e veçantë.

Hartoi: Specialisti i Sektorit të Çështjeve të Pronësisë

Pranoi: Përgjegjësi i Sektorit të Çështjeve të Pronësisë

UDHËZIM I PËRBASHKËT
Nr. 4695, datë 31.5.2016

**PËR PROCEDURAT E HOLLËSISHME TË REGJISTRIMIT DHE LËSHIMIT
TË CERTIFIKATËS SË PASURISË SË PALUAJTSHME TË LEGALIZUAR**¹⁹

(Ndryshuar me udhëzimin nr.4695/4, datë 2.11.2016)

(I përditësuar)

Në mbështetje të neneve 17 dhe 49, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, neneve 4, 29 dhe 30, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, si dhe në zbatim të pikës 13, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”, kryeregjistruesi dhe drejtori i përgjithshëm i ALUIZNI-t,

UDHËZOJNË:

KREU I
PROCEDURAT E REGJISTRIMIT TË PASURISË SË LEGALIZUAR

1. Drejtoritë e varësisë së ALUIZNI-t, paraqesin kërkesën (aplikimin) për regjistrim të lejes së legalizimit dhe për lëshim të certifikatës së pronësisë, në emër të përfituesit të lejes.

2. Aplikimi për regjistrim bëhet nga drejtoritë e ALUIZNI-t nëpërmjet formularit “Tip”, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi, pa pagesë “aplikim zero”, në mënyrë elektronike, nëpërmjet sistemit dixhital (IPS). Në zbatim të kësaj pike, autori-zohet akses i drejtorive të ALUIZNI-t në këtë sistem, në përputhje me rregullat e sigurisë sipas legjislacionit në fuqi.

3. Aplikimi për regjistrim përmban emrin, mbiemrin, orientimin faktik të vendndodhjes, numrin e telefonit celular dhe ka të përcaktuar si datë aplikimi, atë të plotësimit të tij në sistemin dixhital (IPS).

4. Njëkohësisht, me aplikimin elektronik, drejtorja e ALUIZNI-t përcjell dokumentacionin e përcaktuar në pikën 10 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së, dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”. Dokumentacionit sipas kësaj pike, i bashkëlidhet dhe një kopje e printuar e formularit “Tip” të aplikimit.

5. Aplikimi kryhet vetëm një herë dhe është i vlefshëm për zënien e afatit të kërkesës për regjistrim, në kuptim të nenit 38, të ligjit nr. 33/2012, datë 21.3.2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”. Veprimet e mëtejshme për plotësimin e mangësive/pasaktësive të mundshme në dokumentacionin bashkëlidhur “kërkesës për regjistrim”, kryhen nëpërmjet korrespondencës shkresore mes dy institucioneve.

6. Regjistruesi brenda 10 ditëve punë nga data e paraqitjes së kërkesës, është i detyruar të kryejë regjistrimin, pasi ka verifikuar nëse dokumentacioni i dorëzuar është i plotë dhe i saktë, mbështetur në përcaktimet e kreut II të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015.

7. Brenda 5 ditësh nga data e regjistrimit të lejes së legalizimit, ZVRPP-ja i kërkon ALUIZNI-t të njoftojë subjektin përfitues për të kryer pagesën e tarifave të shërbimit në llogarinë bankare të ZVRPP -së.

¹⁹ Udhëzim i përbashkët nr. 4695, datë 31.5.2016 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.116, datë 23 qershor 2016.
Udhëzim i përbashkët nr. 4695/4, datë 2.11.2016 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.221, datë 17 nëntor 2016.

8. Regjistruesi, në rast se konstaton se ka mangësi në dokumentacionin që shoqëron lejen e legalizimit apo pasaktësi, që e detyrojnë të mos kryejë regjistrimin, njofton drejtorinë e ALUIZNI-t, për plotësimin e tyre brenda afatit të përcaktuar në pikën 6 të këtij udhëzimi.

9. Në rastet e parashikuara në pikën 8 të këtij udhëzimi, drejtoria e ALUIZNI-t kryen procedurat e nevojshme, plotëson dhe ridërgon dokumentacionin, brenda 10 ditëve pune nga data e administrimit të njoftimit me shkrim të regjistruesit.

10. Regjistruesi është i detyruar të kryejë regjistrimin, brenda 10 ditëve nga data e plotësimit dhe ridërgimit të dokumentacionit nga drejtoria e ALUIZNI-t, sipas pikës 9 të këtij udhëzimi.

11. Me konfirmimin e kryerjes nga subjekti të pagesës për tarifat e shërbimit, ZVRPP-ja dërgon në rrugë postare certifikatën përkatëse të pronë-sisë.

12. *Regjistruesi vijon me regjistrimin e lejes së legalizimit për ndërtimin e ngritur mbi truallin e një objekti që rezulton i shembur, mjafton që subjekti të depozitojë pranë ALUIZNI-t deklaratën noteriale të prishjes së objektit. Ky dokumentacion përcillet pranë ZVRPP-së së bashku me atë të përcaktuar në pikën 10, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015.*

KREU II

REGJISTRIMI I LEJEVE TË LEGALIZIMIT PA MARRËDHËNIE ME TRUALLIN

13. Regjistrimi i lejes së legalizimit të miratuar për objekte, të cilat nuk kanë të përcaktuara marrëdhëniet me parcelën ndërtimore (truallin), bëhet nga regjistruesi në një kartelë tjetër pasurie duke bërë dhe shënimet përkatëse, brenda afateve të përcaktuara, sipas rastit në pikat 6 dhe 10 të këtij udhëzimi. Regjistruesi është i detyruar të lëshojë certifikatë pronësie për objektin e legalizuar sipas radhës procedurale, të parashikuara në kreun I të këtij udhëzimi.

14. Për rastet e parashikuara në pikën 13 të këtij udhëzimi, regjistruesi është i detyruar të kryejë regjistrimin përfundimtar të parcelës ndërtimore brenda 5 ditëve pune nga përcjellja e ZQRPP-së të VKM-së, që miraton kalimin e të drejtës së pronësisë dhe kompensimin e pronarëve.

KREU III

HIPOTEKA LIGJORE DHE KUFIZIMET

15. Për rastet e parashikuara në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar, dhe në aktet nënligjore, ALUIZNI në aplikimin për regjistrim të lejes së legalizimit, kërkon edhe regjistrimin e hipotekës ligjore mbi pasurinë e legalizuar, që në momentin e aplikimit *online* nëpërmjet sistemit IPS, sipas pikës 2 të këtij udhëzimi.

16. Për rastet e trajtuara në kreun II të këtij udhëzimi, krahas regjistrimit të lejes së legalizimit, kryhet gjithmonë edhe regjistrimi i hipotekës ligjore mbi ndërtimin e legalizuar.

17. Në momentin e regjistrimit të pronësisë mbi parcelën ndërtimore, sipas pikës 14 të këtij udhëzimi, ZRPP-ja është e detyruar të plotësojë shënimet për hipotekën ligjore mbi këtë parcelë (pasuri).

18. Me kërkesë zyrtare me shkrim të drejtorisë së ALUIZNI-t, regjistruesi vendos kufizimin mbi pasurinë e legalizuar, të subjektit debitor, sipas përcaktimeve të bëra në pikat 22, 23 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015.

19. Heqja e këtij kufizimi nga regjistruesi bëhet pas njoftimit zyrtar me shkrim nga ALUIZNI, mbi shlyerjen nga subjekti të detyrimit financiar.

20. Fshirja e hipotekës ligjore i njoftohet zyrtarisht me shkrim ZVRPP-së nga ALUIZNI, jo më vonë se 5 ditë pune nga dorëzimi i vërtetimit të pagesës së detyrimit financiar nga subjekti përfitues. Njoftimi shoqërohet nga kopje e vërtetimit të pagesës dhe kopje e formularit “Tip” të aplikimit.

21. Brenda 5 ditëve pune, nga data e njoftimit zyrtar me shkrim të drejtorisë së ALUIZNI-t, regjistruesi bën fshirjen e hipotekës ligjore.

KREU III RREGULLA TË VEÇANTA

22. ZVRPP-ja përcakton nëse pasuria e legalizuar do të jetë individuale apo në bashkë-pronësi (I/B), nisur nga numri i personave përfitues të lejes së legalizimit.

23. Për ndërtimin e legalizuar në favor të dy ose më shumë subjekteve, në përputhje me nenin 30, pika 2, të ligjit nr. 9482/2006, të ndryshuar, regjistrimi i pjesëve takuese bëhet:

a) në pjesë të pandara, ideale, sipas numrit të përfituesve të lejes;

b) në pjesë takuese të ndara (fizike ose jo) sipas marrëveshjes së nënshkruar ndërmjet përfituesve dhe të përcjellë nga ALUIZNI.

24. ZVRPP-ja, për të përcaktuar nëse pasuria e legalizuar (apo pjesa takuese e saj) është familjare (F) bazohet në kopjen e certifikatës familjare të momentit të aplikimit për legalizim. Nëse përfituesi i lejes së legalizimit i nënshtrohet një regjimi pasuror martesor të veçantë, pjesë e dokumentacionit të përcjellë sipas pikës 2 të këtij udhëzimi, do të jetë edhe dokumenti zyrtar që provon regjimin martesor të veçantë. Në të kundërt, regjistrimi kryhet sipas regjimit të bashkësisë ligjore.

25. Nëse ZVRPP-ja, pas kërkesës për informacion mbi gjendjen juridike, i komunikon ALUIZNI-t se për bllokun kadastral duhet të realizohen procedurat e korigjimit apo të përmirësimit/përditësimit, vijimi i procedurave të legalizimit të objektit bëhet pas kalimit të afatit 60-ditor, të përcaktuar në pikën 2.4 të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 332, datë 12.3.2008, “Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme për ruajtjen dhe administrimin e informacionit hartografik, të përfutur nga fotografimi ajror, dixhital i territorit të Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar.

26. Kur ALUIZNI, përpara hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095, datë 28.12.2015, ka përcjellë dokumentacionin për regjistrim në përputhje me nenin 49 të ligjit nr. 33/2012, por procedurat e regjistrimit nuk janë zbatuar ende, do të veprohet si më poshtë:

a) Nëse poseduesi i ndërtimit të legalizuar e ka të rregulluar marrëdhënien e pronësisë me parcelën ndërtimore (ndërtimi është në truall-pronë e tij ose është miratuar VKM “Për kompensimin e pronarëve”), ALUIZNI njofton ZVRPP-në për kryerjen e procedurave të regjistrimit, të cilat duhet të përmbyllen brenda 10 ditëve nga paraqitja e këtij njoftimi;

b) *Kur marrëdhënia e pronësisë me truallin nuk është rregulluar ende, ZVRPP-ja zbaton rregullin e përcaktuar në pikën 13 të këtij udhëzimi dhe detyrohet të kryejë regjistrimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore, menjëherë pas miratimit të VKM-së “Për kompensimin e pronarëve”.*

27. Kërkesat për regjistrim, të paraqitura nga ALUIZNI, pas datës 11 janar 2016 (momenti i hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 1095/2015, por përpara hyrjes në fuqi të këtij udhëzimi, konsiderohen të mirëqena. Në rast se nga regjistruerit nuk janë kryer procedurat e regjistrimit, ato vijojnë menjëherë.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEREGJISTRUESI
Ilirjan Muho

DREJTOR I PËRGJITHSHËM
Artan Lame

KËRKESË	Nr i kërkesës _____	Data e aplikimit _____	Data e përfundimit _____	Rrethi _____	Zona _____
----------------	---------------------	------------------------	--------------------------	--------------	------------

1. Informacion mbi pasuritë e përfshira në aplikim

Rrethi _____

Bashkia/Komuna _____

Nënjësia/Fshati _____

ZK	Nr.Pasurisë	Volumi	Faqja

3. Shërbimet dhe pagesat

Kodi	Emri	Nësi	Tarifa	Taksa	Tarifatotale	Takototale	Gjoha	Afati
Totali								

Afati _____ ditë pune

2. Kërkuesi

Emri i plotë: _____

ID: _____ Kartidentiteti

Lloji i dokumentit të identifikimit: _____

Nr i dokumentit të identifikimit: _____

Adresa: _____

Nëshkrimi i kërkuesit ose _____ Emri dhe firma

2.1 Përfaqësuar nga:

Emri i plotë: _____

ID: _____ Kartidentiteti

Lloji i dokumentit të identifikimit: _____

Nr i dokumentit të identifikimit: _____

Adresa: _____

Nëpërmjet prokurës me numër: _____

Datë: _____

4. Dokumentat

Nr	Emri	Faqe	Burimi	Data

5. Pranimi i kërkesës:

Vërtetoj se dokumentat e paraqitura nga kërkuesi janë të mjaftueshme për fillimin e procedurës dhe u morën në dorëzim nga: _____

Punonjësi: _____

Data: _____ Ora _____

Shënime të pranuesit: _____

Email: ankesazvrp@zrpp.gov.al

6. Për ndjekjen e aplikimit në web: www.zrpp.gov.al

Përdoruesi: _____

Fjalëkalimi: _____

7. Verifikim i pagesës dhe aplikimit

Pagesa totale për aplikimin: _____

Verifikoi pagesën dhe aplikimin _____ Firma _____

FATURË PËR ARKËTIM		Nr : _____	Date _____
Me anë të kësaj fature kërkohet që Banka juaj të pranojë nga klientë (persona/persona fizik/persona juridik) arkëtime, për llogari të institucionit tonë, me emërtim, kod, numër identifikimi dhe shuma si më poshtë:			
Institucioni përfitues:	Nr Të ardhura nga:	Kodi i llogarisë	Shuma në (Lekë)
Emri _____	1 Shërbimet		
Kodi _____	2 Gjoha		
Nr. llogarisë _____	3 Taksa e kalimit të pronësisë (3%)		
IBAN _____			
Totali i Faturës për Arkëtim			
PERFAQËSUESI I INSTITUCIONIT	Firma _____	KLIENI:	Firma _____

Pagesa të tjera				
Të ardhurat	Përfituesi	IBAN	Numri llogarisë	Shuma në (Lekë)



Pagesa totale për aplikimin _____

CIP Katalogimi në botim BK Tiranë

RSH. Kuvendi

Përmbledhje legjislacioni për legalizimet / RSH. Kuvendi. –

Tiranë : Qendra e Botimeve Zyrtare, 2018

... f. ; ... cm.

ISBN 978-9928-01-087-2

1.Pasuria e patundshme 2.E drejta e pronës
3.Ligje 4.Shqipëri

347 .23/.27(496.5) (094.4)