LIGJ
Nr.10 186, datë 5.11.2009

PËR RREGULLIMIN E PRONËSISË MBI TRUALLIN SHTETËROR NË ZONAT ME PËRPARËSI TURIZMIN

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

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Objekti

Ky ligj rregullon marrëdhëniet e pronësisë mbi truallin dhe objektet e ndërtuara në zonat e stimuluara me përparësi turizmin, që janë dhënë për realizimin e veprimtarive të stimuluara, të krijuara para hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 2
Përkufizime

1. Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

a) "Zonë e stimuluar" është çdo pjesë e territorit të Republikës së Shqipërisë, ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, të dhëna për kryerjen e veprimtarive të stimuluara.

b) "Veprimtari e stimuluar" është çdo nismë për sigurimin e përfitimeve monetare, nëpërmjet industrisë së turizmit, e kryer në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 7665, datë 21.01.1993 "Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin", të shfuqizuar.

c) "Person i stimuluar" është personi fizik ose juridik, i cili ka lidhur marrëveshje qiraje dhe zhvillimi me qiradhënësin për një veprimtari të stimuluar.

ç) "Marrëveshje qiraje dhe zhvillimi" është marrëveshja e lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, ku përcaktohen kushtet specifike për realizimin e veprimtarisë së stimuluar.

d) "Njësi e ndërtuar" është objekti ose tërësia e objekteve të ndërtuara nga personi i stimuluar në zonën e stimuluar, nëpërmjet marrëveshjes së qirasë dhe zhvillimit, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.10023, datë 27.11.2008 "Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.7895, datë 27.1.1995 "Kodi Penal i Republikës së Shqipërisë", të ndryshuar".

dh) "Subjekt i interesuar" është personi fizik ose juridik, i cili gëzon njësinë e ndërtuar dhe që ka kryer një veprim juridik të drejtpërdrejtë ose të rrjedhur me personin e stimuluar për kalimin e të drejtave reale mbi njësinë e ndërtuar, të ngritur brenda zonës së stimuluar, përpara datës së hyrjes në fuqi të këtij ligji.

e) "Qiradhënës" është autoriteti, i cili ka lidhur marrëveshjet e qirasë dhe të zhvillimit me personin e stimuluar.

ë) "Truall" është e gjithë sipërfaqja e tokës së zonës së stimuluar, brenda së cilës është ngritur njësia apo njësitë e ndërtuara, sipas marrëveshjes së qirasë dhe zhvillimit.

f) "Fshirje regjistrimi" është shënimi në kolonën përkatëse të regjistrit të Zyrës së

Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, bazuar në vendimin e Kryeregjistruesit, pas verifikimit të të dhënave mbi gjendjen juridike të njësisë së ndërtuar dhe truallit.

g) "Ministër përgjegjës" është ministri, në varësinë e të cilit është ALUIZNI.

2. Institucioni përgjegjës për kryerjen e procedurave për kalimin e pronësisë subjekteve të interesuara, mbi njësitë e ndërtuara dhe truallin brenda zonës së stimuluar, është Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integrimit të Zonave/Ndërtimeve Informale", më poshtë ALUIZNI, e krijuar me ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" të ndryshuar.

Neni 3
Fusha e zbatimit

Ky ligj zbatohet për kalimin e së drejtës së pronësisë subjekteve të interesuara apo personave të stimuluar mbi njësitë e ndërtuara dhe truallin brenda zonës së stimuluar.

KREU II
PROCEDURA E KALIMIT TË PRONËSISË

Neni 4
Dokumentet që duhet të paraqesë subjekti i interesuar

1. Subjekti i interesuar, që gëzon njësinë e ndërtuar, duhet të paraqesë pranë ALUIZNI-it, brenda 60 ditëve pas njoftimit publik, dokumentet e mëposhtme:

a) kërkesën për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin, të plotësuar sipas formularit tip të miratuar nga ministri përgjegjës;

b) kontratën e lidhur me personin e stimuluar për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi njësinë e ndërtuar;

c) planimetrinë dhe sipërfaqen në m^2 të njësisë së ndërtuar;

ç) dokumentet e pronësisë për njësinë e ndërtuar, nëse ka;

d) kopje të dokumentit të identifikimit ose ekstrakt të regjistrit tregtar.

2. Në rast se njësia apo njësitë e ndërtuara gëzohen nga dy ose më shumë subjekte të interesuara, atëherë kërkesa paraqitet për kalimin e së drejtës së bashkëpronësisë në tërësi mbi truallin.

Neni 5
Dokumentet që duhet të paraqesë personi i stimuluar

1. Personi i stimuluar që gëzon njësinë e ndërtuar brenda zonës së stimuluar, duhet të paraqesë pranë ALUIZNI-it, brenda 60 ditëve pas njoftimit publik, dokumentet e mëposhtme:

a) kërkesën për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin, sipas formularit tip të miratuar nga ministri përgjegjës;

b) marrëveshjen e qirasë apo të zhvillimit të lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit;

c) lejen e ndërtimit për njësinë e ndërtuar;

ç) planimetrinë dhe sipërfaqen në m^2 të njësisë së ndërtuar;

d) dokumentet e pronësisë për njësinë e ndërtuar, nëse ka;

dh) kopje të dokumentit të identifikimit ose ekstrakt të regjistrit tregtar.

2. Në rast se njësia apo njësitë e ndërtuara gëzohen nga dy ose më shumë persona të stimuluar, atëherë kërkesa paraqitet për kalimin e së drejtës së bashkëpronësisë në tërësi mbi truallin.

Neni 6
Njoftimi publik

1. Për sigurimin e dokumentacionit të përcaktuar në nenet 4 dhe 5 të këtij ligji, ALUIZNI, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, njofton në mënyrë publike subjektet e interesuara dhe personat e stimuluar.

2. Rregulla më të hollësishme për afatin, përmbajtjen dhe mënyrën e njoftimit publik përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 7
Verifikimi i të dhënave

1. Me depozitimin e dokumentacionit të përcaktuar në nenet 4 dhe 5 të këtij ligji, ALUIZNI bën hedhjen e të dhënave, sipas formularit të përcaktuar në udhëzimin e ministrit përgjegjës.

2. ALUIZNI bashkërendon punën me Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për verifikimin e gjendjes juridike dhe në terren të njësive të ndërtuara dhe me Agjencinë e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, për të evidentuar nëse ka kërkesa të depozituara nga subjekte, të cilat pretendojnë të drejtën e pronësisë mbi zonën e stimuluar.

3. ALUIZNI, në përfundim të verifikimeve të kryera me institucionet e përmendura në pikën 2 të këtij neni, harton një relacion shpjegues mbi procesin e verifikimit të kryer dhe një plan rilevimi, duke pasqyruar të dhënat urbanistike të zonës së stimuluar.

4. Rregullat e hollësishme për bashkërendimin e punës, sipas pikës 2 të këtij neni, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 8
Fshirja e regjistrimit të veprimit juridik

1. Relacioni shpjegues, i hartuar sipas nenit 7 të këtij ligji, i njoftohet menjëherë Zyrës Qendrore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, që verifikon nëse njësia e ndërtuar është e regjistruar. Në këtë rast, me paraqitjen e relacionit, regjistruesi bën pezullimin e regjistrimit dhe mbi pasurinë nuk mund të kryhen veprime, deri në përfundimin e procesit, sipas këtij ligji.

2. Në përfundim të procesit, Kryeregjistruesi vendos fshirjen e regjistrimit të veprimit juridik për kalimin e të drejtave reale mbi njësinë e ndërtuar, me qëllim regjistrimin e së drejtës së pronësisë mbi pasurinë, sipas këtij ligji.

Neni 9
Pronësia dhe bashkëpronësia në tërësi mbi truallin

1. Subjekti i interesuar ose personi i stimuluar ka të drejtë të kërkojë blerjen e truallit të njësisë së ndërtuar, të cilën provon se e gëzon mbi bazën e dokumenteve të paraqitura në përputhje me nenet 4 dhe 5 të këtij ligji.

2. Nëse njësia e ndërtuar gëzohet nga dy ose më shumë subjekte të interesuara apo persona të stimuluar, ata kanë të drejtë të kërkojnë blerjen e truallit në bashkëpronësi të detyrueshme në tërësi, në raport me sipërfaqjen e njësisë së ndërtuar, të cilën provojnë se e gëzojnë mbi bazën e dokumenteve të paraqitura në përputhje me nenet 4 dhe 5 të këtij ligji.

3. Trualli i fituar në bashkëpronësi, sipas këtij ligji, nga dy ose më shumë persona nuk lejohet të ndahet.

4. Çdo veprim juridik, që kryhet me qëllim shkeljen e ndalimit të mësipërm, është absolutisht i pavlefshëm.

Neni 10
Kontrata e shitjes së truallit

1. Çmimi i truallit të njësisë së ndërtuar brenda zonës së stimuluar përcaktohet në bazë të hartës së vlerës së tokës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Në rastet e kalimit të së drejtës së bashkëpronësisë së detyrueshme në tërësi, ALUIZNI përcakton pjesën takuese të çmimit pas përllogaritjes së pjesës së truallit, në raport me sipërfaqen e njësisë së ndërtuar, që gëzon secili nga subjektet e interesuara apo personat e stimuluar.

3. Ministri përgjegjës ngarkon ALUIZIN-in të lidhë kontratën e shitjes për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin, sipas modelit tip, si dhe të njoftojë me shkrim subjektin e interesuar ose personin e stimuluar që plotëson kushtet e parashikuara në këtë ligj dhe për masën e çmimit. Modeli tip i kontratës së shitjes miratohet nga ministri përgjegjës.

4. Kontrata e shitjes lidhet pasi të bëhet pagesa e plotë apo e pjesës takuese të çmimit të truallit të njësisë së ndërtuar. Rregulla më të hollësishme për mënyrën dhe llogaritjen e afateve të pagimit të çmimit të truallit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

5. Kontrata e lidhur sipas këtij ligji regjistrohet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, pasi Kryeregjistruesi ka vendosur, nëse është rasti, sipas nenit 8 të këtij ligji.

6. Kontrata e shitjes regjistrohet, pavarësisht nëse janë lidhur ose jo kontratat e personave të tjerë që kanë të drejta bashkëpronësie mbi truallin. Të drejtat e pronësisë mbi truallin përcaktohen në bazë të këtij ligji dhe të kontratës.

7. Kalimi i së drejtës së pronësisë apo i së drejtës së bashkëpronësisë së truallit, sipas kësaj procedure, nuk tatohet, sipas legjislacionit në fuqi për tatimin mbi të ardhurat.

Neni 11
Procedura e kalimit të së drejtës së pronësisë të njësisë së ndërtuar

1. Pas fitimit të pronësisë mbi truallin, subjekti i interesuar ka të drejtë të regjistrojë në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme kontratën për fitimin e së së drejtës së pronësisë mbi njësinë e ndërtuar, të lidhur me personin e stimuluar.

2. Këtë të drejtë e ka edhe personi i stimuluar për njësinë e ndërtuar që gëzon, sipas marrëveshjes së qirasë dhe të zhvillimit, të lidhur përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nëse ai nuk ka kryer veprime juridike për kalimin e të drejtave reale me subjekte të interesuara. Në këtë rast, kalimi i së drejtës së pronësisë nuk tatohet, sipas legjislacionit në fuqi për tatimin mbi të ardhurat.

3. Në rastin e njësive të ndërtuara, të paregjistruara në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ALUIZNI përfundon procesin e regjistrimit fillestar të tyre. Për këtë qëllim, ALUIZNI:

a) ndjek procedurat e legjislacionit në fuqi për urbanistikën dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit, kur për njësinë e ndërtuar është dhënë leja e ndërtimit;

b) zbaton procedurat e legjislacionit në fuqi për legalizimin e ndërtimeve informale.

Neni 12
Zgjidhja e mosmarrëveshjeve për të drejtën e pronësisë

1. Kur për të njëjtën pronë kanë pretendime dy ose më shumë persona, ALUIZNI lidh kontratën e kalimit të truallit në pronësi me personin që paraqet kontratën më të hershme për kryerjen e veprimit juridik për kalimin e të drejtave reale, sipas formës së kërkuar nga ligji.

2. Mosmarrëveshjet mbi të drejtat reale në këtë rast zgjidhen nga gjykata kompetente.

Neni 13
Tarifat e shërbimit, të ofruara nga ALUIZNI

Tarifat e shërbimit, të ofruara nga ALUIZNI, përcaktohen me udhëzim të përbashkët të Ministrit të Financave dhe ministrit përgjegjës.

KREU III
PROCEDURA E PËRLLOGARITJES SË ÇMIMIT TË TRUALLIT

Neni 14
Mënyra e pagesës së çmimit të truallit

1. Çmimi i truallit reduktohet në masën 10 për qind, nëse paguhet brenda 3 muajve nga njoftimi me shkrim, sipas pikës 3 të nenit 10 të këtij ligji.

2. Çmimi i truallit reduktohet në masën 20 për qind, nëse paguhet brenda 1 muaji nga njoftimi me shkrim, sipas pikës 3 të nenit 10 të këtij ligji.

3. Të ardhurat e realizuara nga zbatimi i këtij ligji, me përjashtim të tarifave dhe tatimeve, i transferohen Buxhetit të Shtetit për të kaluar në fondin e kompensimit financiar të parashikuar nga ligji nr.9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", i ndryshuar, për Agjencinë e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.

4. Pas këtij transferimi, Këshilli i Ministrave, në nxjerrjen e vendimit vjetor për rregullat dhe kriteret për trajtimin e vendimeve të kompensimit financiar, bazohet edhe në parimin e kompensimit financiar më të parë të subjekteve të shpronësuara, të prekura nga zbatimi i këtij ligji.

5. Çmimi i truallit që i shitet subjektit të interesuar ose personit të stimuluar është në raport me sipërfaqen e truallit, në funksion të njësisë së ndërtuar që ai gëzon.

6. Kur trualli i shitet subjektit të interesuar, çmimi paguhet prej tij në masën 80 për qind të vlerës së truallit, ndërsa 20 për qind e kësaj vlere paguhet nga personi i stimuluar.

Neni 15
Mbledhja e tatimeve të prapambetura

1. Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve dhe organet e qeverisjes vendore përllogarisin dhe mbledhin të gjitha tatimet e prapambetura, nëse ka, nga personi i stimuluar, sipas legjislacionit në fuqi.

2. Personi i stimuluar, për të gjitha njësitë e ndërtuara, të shitura përpara datës së hyrjes në fuqi të këtij ligji, sipas kontratës së lidhur me personin blerës, i nënshtrohet shkallës tatimore për tatimet e papaguara, sipas legjislacionit në fuqi, në datën kur është realizuar kontrata e shitjes.

3. Rregullat për afatet dhe mënyrën e mbledhjes së tatimeve të prapambetura përcaktohen me udhëzim të Ministrit të Financave.

KREU IV
DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 16
Sanksionet

1. Kur subjekti i interesuar ose personi i stimuluar nuk paraqet kërkesë për kalimin e truallit në pronësi dhe dokumentet, sipas neneve 4 dhe 5 të këtij ligji, trualli konsiderohet i lirë dhe kalon për llogari të kompensimit fizik të ish-pronarëve, sipas ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar.

2. Mospagimi i çmimit nga subjekti i interesuar ose personi i stimuluar brenda 6 muajve nga njoftimi me shkrim, sipas pikës 3 të nenit 10 të këtij ligji, sjell të njëjtat pasoja si në pikën 1 të këtij neni.

Neni 17
Parimet e nxjerrjes së akteve nënligjore

Aktet nënligjore në zbatim të këtij ligji nxirren duke respektuar parimet e kompensimit të drejtë, të barazisë para ligjit, sigurisë juridike, si dhe të lirisë së veprimtarisë ekonomike.

Neni 18
Shfuqizime

Paragrafi 1/ç i pikës 1 të nenit 6 të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar, shfuqizohet.

Neni 19
Hyrja në fuqi

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

Shpallur me dekretin nr.6347, datë 24.11.2009 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Bamir Topi