

VENDIM
Nr. 1180, datë 24.12.2020

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË VEÇANTA TË LEGALIZIMIT NË
FAVOR TË POSEDUESVE TË OBJEKTEVE ME SHKELJE TË LEJES SË
NDËRTIMIT, SI DHE RREGULLAT PËR PËRFUNDIMIN E PROCEDURËS NGA
SUBJEKTET DHE/OSE SHOQËRITË NDËRTUESE APO INVESTITORE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 4, të nenit 31, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky vendim ka për qëllim përcaktimin e rregullave dhe të procedurave të legalizimit të objekteve me shkelje të lejes së ndërtimit, në përputhje me përcaktimet e nenit 31, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

2. Në këtë vendim, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

a) “Objekt me shkelje të lejes së ndërtimit”, i njëjti kuptim i përcaktuar në pikën 13, të nenit 4, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

b) “Ligji”, ligji nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

c) “Ortofoto”, produkti i ortoimazherisë së realizuar për të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, që gjendet në Gjeoportalin Kombëtar të krijuar dhe administruar nga Autoriteti Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor, me emërtesat “ortofoto 2015”.

3. Trajtohen në bazë të dispozitave të këtij vendimi objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, që përfshihen në fushën e zbatimit të ligjit, sipas përcaktimeve të neneve 17 dhe 69, pika 9, të tij.

Si rregull, objekti me shkelje të lejes së ndërtimit, që trajtohet sipas këtij vendimi, nuk është i regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, edhe nëse është pasqyruar në regjistrat e posaçëm të lejes së ndërtimit dhe/ose të karabinasë. Përrjashtimisht, nëse objekti me shkelje të lejes së ndërtimit është i regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, ai mund të trajtohet sipas dispozitave të këtij vendimi, vetëm nëse regjistrimi është kryer pa miratimin e certifikatës/lejes së përdorimit/shfrytëzimit apo të aktit administrativ analog, nga autoriteti i zhvillimit të territorit, sipas legjislacionit të kohës ose nëse ky akt është shfuqizuar, anuluar apo konstatuar i pavlefshëm, në rrugë administrative ose gjyqësore.

4. Kur në objektin me shkelje të lejes së ndërtimit kanë kryer dhe deklaruar shtesa edhe poseduesit e njësive individuale, procedurat e legalizimit dhe të regjistrimit kryhen në dy faza:

a) legalizimi i sipërfaqes së objektit sipas lejes, duke përfshirë edhe shtesat anësore dhe/ose në lartësi të kryera nga subjekti investitor, nëse ka të tilla, dhe regjistrimi i saj në regjistrin e pasurive të paluajtshme;

b) pas zbatimit të procedurave të shkronjës “a”, të kësaj pike, ASHK-ja shqyrton legalizimin e shtesave anësore dhe/ose në lartësi, të kryera dhe të deklaruara nga vetë subjektet poseduese.

5. Në objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, vetëm sipërfaqet në tejkalim të lejes së ndërtimit (shtesat) u nënshtrohen kriterëve të moslegalizimit, sipas nenit 18, të ligjit, kur ato janë të ndashme nga ndërtimi me leje. Në rastet kur shtesat janë të ndashme, nëse ato gjenden në kushtet e përjashtimit nga legalizimi, legalizohet dhe regjistrohet vetëm sipërfaqja ndërtimore me leje ndërtimi.

Në rastet kur sipërfaqet shtesë nuk janë të ndashme, objektet me shkelje të lejes së ndërtimit legalizohen në tërësi, në përputhje me përcaktimet e pikës 3, të nenit 18, të ligjit.

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

II. LEGALIZIMI NË FAVOR TË POSEDUESVE

7. Procedurat e legalizimit të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit vijnë në favor të përfituesve të njësive individuale, si porositës apo pronarë truall, sipas kontratave ose aktmarrëveshjeve përkatëse, nëse:

a) subjekti investitor është në kushtet e prishjes së shoqërisë tregtare, të falimentit, ose pezullimit, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi për tregtarët dhe shoqëritë tregtare; ose

b) subjekti investitor nuk plotëson detyrimet e tij ligjore në procedurën e legalizimit, duke e braktisur atë.

8. Në kuptim të shkronjës “b”, të pikës 7, të këtij vendimi, subjekti investitor konsiderohet se nuk plotëson detyrimet e tij ligjore në procedurën e legalizimit, nëse verifikohet një nga këto rrethana:

a) Subjekti investitor nuk ka aplikuar për legalizim, brenda njërit prej afateve të mëposhtme, në varësi të rastit:

i. brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, që nuk bënin pjesë në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i shfuqizuar, dhe përfshihen për herë të parë në procesin e legalizimit, pas hyrjes në fuqi të ligjit; ose

ii. deri në datën 17.1.2017, si koha e hyrjes në fuqi të vendimit nr. 19, datë 11.1.2017, të Këshillit të Ministrave, për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit që përfshiheshin në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, të sipërpërmendur, të shfuqizuar, si ndërtime të ngritura përpara datës 27.6.2014. Në këto raste, investitorët, që nuk kanë aplikuar deri në datën 17.1.2017, sipas shkronjës “c”, të pikës 1, të vendimit të sipërpërmendur, nuk kanë më të drejtë të aplikojnë për legalizim dhe procedurat vijnë drejtpërdrejt në favor të përfituesve të njësive individuale.

b) Subjekti investitor nuk përmbush brenda 30 (tridhjetë) ditëve kërkesën e Drejtorisë Vendore të ASHK-së për të plotësuar të gjitha detyrimet dhe dokumentacionin e mëposhtëm:

i. të dorëzojë kopje të njësuar me origjinalin të aktmarrëveshjes apo kontratës së lidhur me pronarët e truallit të sheshit të ndërtimit, për përcaktimin e pjesëve ose njësive të tyre në ndërtimin kryesor;

ii. të dorëzojë kopje të njësuar me origjinalin të aktmarrëveshjes apo kontratës, së lidhur me pronarët e truallit, për përcaktimin e pjesëve ose njësive të tyre, në shtesën/shtesat tej lejes së ndërtimit, nëse ka të tillë;

iii. të dorëzojë aktekspertizën nga një ekspert, ose ent i licencuar, për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit;

iv. të shlyejë vlerën e tarifës së shërbimit, sipas nenit 67, të ligjit, e cila llogaritet për çdo kat të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit;

v. të shlyejë penalitetin për mosrespektimin e lejes së ndërtimit, sipas nenit 67, të ligjit;

vi. në rastin kur objekti nuk është i pranishëm në “ortofoto”, në bazë të pikës 9, të nenit 69, të ligjit, të dorëzojë vërtetimin nga autoritetet përgjegjëse të inspektimit dhe/ose autoritetet e zhvillimit dhe kontrollit të territorit se nuk është vendosur më parë prishja apo konfiskimi ose se këto dënime janë parashkruar, sipas ligjit për kundërvajtjet administrative, apo shfuqizuar, anuluar ose konstatuar të pavlefshme në rrugë administrative ose gjyqësore.

9. Nëse gjatë procedurave të legalizimit të nisura në favor të subjektit investitor sipas vendimit nr. 1040, datë 25.11.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit për ndërtimet pa leje”,

verifikohet një prej rrethanave të parashikuara në pikat 7 ose 8, të këtij vendimi, atëherë drejtoritë vendore të ASHK-së vijnë procedurën në favor të përfituesve të njësive individuale.

10. Drejtoritë vendore të ASHK-së, pas kryerjes së procedurave të evidentimit në terren, hartojnë listat e ndërtimeve të ngritura nga subjektet që gjenden në kushtet e pikave 7 ose 8, të këtij vendimi, si dhe listën e poseduesve të njësive individuale, dhe i afishojnë ato në faqen zyrtare të ASHK-së, në ambientet e drejtorive vendore dhe të objekteve që do t'i nënshtrohen procesit të legalizimit, si dhe pranë njësive të vetëqeverisjes vendore.

11. Poseduesit e njësive individuale duhet të dorëzojnë, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e afishimit publik, dokumentacionin që provon marrëdhënien juridiko-civile me subjektin ndërtues/investitor.

12. Drejtoria vendore miraton fillimisht aktin e legalizimit për objektin me shkelje të lejes së ndërtimit, në tërësi sipas shkronjës “a”, të pikës 4, të këtij vendimi. Në këtë rast, akti i legalizimit të të gjithë objektit miratohet duke përcaktuar si përfitues të tij “poseduesit e ndërtimit të legalizuar” dhe regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Objektet e legalizuara në shkelje të lejes u njoftohen bashkive për përditësim prej tyre të të dhënave, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

13. Pas procedurës së përcaktuar në pikën 12, të këtij vendimi, drejtoria vendore e ASHK-së miraton aktet e legalizimit për njësitë individuale në favor të poseduesve, sipas kontratave ose aktmarrëveshjeve përkatëse.

14. Nëse objekti me shkelje të lejes së ndërtimit është ngritur në truall privat të të tretëve, pronarët e truallit përfitojnë pjesët përkatëse në objektin kryesor dhe në shtesat e realizuara nga subjekti ndërtues/investitor, në përputhje me pikën 2, të nenit 20, të ligjit.

15. Në rast se nga dokumentacioni i dorëzuar pranë ASHK-së rezulton se për të njëjtat njësi ndërtimore investitori ka lidhur edhe kontrata të tjera të mëvonshme porosie/sipërmarrjeje/premtim-shitjeje me të tretë, përveç kontratës/aktmarrëveshjes që ka lidhur për të njëjtat njësi me pronarët e truallit, atëherë akti i legalizimit për këto njësi miratohet në favor të pronarëve të truallit, në përputhje me pikën 1, të nenit 26, të ligjit.

Në rast se ndonjë nga palët e mësipërme apo të tretë ngrenë padi për njohjen e të drejtave të tyre mbi njësitë individuale dhe ia njoftojnë atë drejtorisë vendore të ASHK-së, atëherë kjo e fundit është e detyruar që ta miratojë aktin e legalizimit pa përcaktuar përfituesin, në përputhje me pikën 2, të nenit 26, të ligjit. Drejtoria vendore e ASHK-së nuk mban përgjegjësi për përmbajtjen e vendimit të legalizimit, në rast se nuk është njoftuar për zhvillimin e procesit gjyqësor nga pala e interesuar, shoqëruar me vërtetimin përkatës, ose nga gjykata.

Të njëjtat rregulla si më sipër zbatohen edhe për njësitë, për të cilat konkurrojnë porosia/sipërmarrja/premtim-shitja në favor të dy ose më shumë porositësve.

16. Kur njësitë ndërtimore të përcaktuara në aktmarrëveshjen/kontratën mes pronarëve të truallit dhe investitorit apo mes këtij të fundit dhe porositësve nuk përputhen nga pozicioni ose përmasat me gjendjen faktike të ndërtimit, atëherë veprohet, sipas radhës, në këtë mënyrë:

a) Nisur nga parimi i kontratës së parë në kohë, sipas pikës 15, të këtij vendimi, dhe pikës 1, të nenit 26, të ligjit, ASHK-ja përcakton të parat njësitë e pronarit të truallit, në atë/ato kat/e ose seksion të objektit me shkelje të lejes, ku duhet të gjendeshin njësitë individuale të premtuara atij prej investitorit. Për këtë qëllim, ASHK-ja nisët nga orientimi (faqja e ndërtësës) ose forma e përmasat e përafërta të njësisë, sipas faktit, dhe përcakton atë që është më e ngjashme me përshkrimin e njësisë në kontratë/aktmarrëveshje, duke e legalizuar në favor të pronarit të truallit.

b) E njëjta rregull zbatohet edhe për njësitë e tjera ndërtimore të porositësve të tjerë.

Drejtoria vendore e ASHK-së udhëhiqet nga posedimi faktik i njësive sipas evidentimit në terren, pas respektimit të rregullave të përcaktuara në shkronjat “a” dhe “b”, të kësaj pike, pa cenuar të drejtat e pronarëve të truallit, sipas parimit të të parit në kohë.

17. Në rast se për shtesat në tejkallim të lejes së ndërtimit të kryera nga subjekti investitor ky i fundit nuk ka lidhur marrëveshje me pronarët e truallit, atëherë, për të zbatuar rregullën e

përcaktuar në fjalinë e fundit, të pikës 2, të nenit 20, të ligjit për sipërfaqet shtesë, drejtoria vendore e ASHK-së mbështetet në të njëjtin raport të sipërfaqeve të premtuara për pronarët e truallit me sipërfaqet e tjera në ndërtimin kryesor, sipas projektit të lejes. Ky raport zbatohet për shtesën dhe drejtoria vendore e ASHK-së detyrohet të legalizojë sipërfaqet takuese në shtesë në favor të pronarëve të truallit, duke iu referuar, për aq sa është e mundur, për analogji, pozicionit/orientimit dhe karakteristikave të njësive të pronarëve të truallit në ndërtimin kryesor. Në pamundësi për të zbatuar raportin e sipërfaqeve, atëherë aplikohet raporti i numrit të njësive të pronarëve të truallit me njësitë e tjera në ndërtimin kryesor.

17.1 Kur shtesa është e pandashme, e paidentifikueshme nga ndërtimi kryesor, atëherë, për të garantuar sipërfaqen e pronarit të truallit në shtesë, zbatohet rregulla e raportit të sipërfaqeve mbi sipërfaqen totale të objektit me shkelje të lejes sipas gjendjes faktike dhe, nëse është e mundur, pronarëve të truallit u miratohet legalizimi për njësi që përfshijnë edhe pjesën takuese për shkak të shtesës, ose për njësi më vete që e realizojnë këtë qëllim. Kjo rregull, kur pronari i truallit nuk ka marrëveshje të veçantë për shtesën, zbatohet vetëm nëse njësia ose pjesa që i takon në sipërfaqen shtesë nuk u është premtuar të tretëve nga investitori, me kontratë/aktmarrëveshje tjetër. Në të kundërt, kur ASHK-ja e ka të pamundur të zbatojë parashikimet e këtij paragrafi, palët duhet t'i rregullojnë mosmarrëveshjet ndërmjet tyre për sipërfaqet e shtuara në rrugë civile ose gjyqësore.

18. 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 fjalisë së fundit, të pikës 2, të nenit 20, të ligjit. Përcaktimi i tyre bëhet duke ndjekur të njëjtat rregulla si në pikën 25, të këtij vendimi. Kur investitori është shuar si subjekt, nuk ekziston më dhe njëkohësisht mbi njësinë individuale nuk ka pretendime nga të tretë, ajo legalizohet në favor të shtetit.

19. Hipoteka ose sekuestroja e regjistruar mbi truallin për ekzekutimin e detyrimit nuk pengon procedurën e legalizimit të objektit me shkelje të lejes dhe të njësive individuale në favor të përfituesve, por mbarten vetëm mbi njësitë individuale që i përkasin pronarit të truallit debitor në marrëdhënien e detyrimit. Kur regjistrimi i hipotekës ose i sekuestros është më i hershëm se aktmarrëveshja ndërmjet investitorit dhe pronarëve të truallit, shtrirja e hipotekës/sekuestros vetëm në njësitë e përcaktuara në aktmarrëveshje duhet detyrimisht të miratohet nga kreditori hipotekar apo autoriteti që ka nxjerrë aktin e sekuestros. Në të kundërt, procedura administrative pezullohet në përputhje me nenin 66, të Kodit të Procedurave Administrative.

Në bazë të nenit 534, të Kodit Civil, drejtoria vendore e ASHK-së, në momentet e regjistrimit të objektit në tërësi dhe të akteve të legalizimit të njësive individuale është e detyruar të pasqyrojë në regjistër edhe hipotekën ose sekuestron mbi ato njësi që legalizohen në favor të pronarit të truallit debitor.

19.1 Në rastet kur investitori është njëkohësisht pronar i truallit të hipotekuar ose të sekuestruar, atëherë procedura e legalizimit vijon në emër të porositësve vetëm për ato njësi për të cilat kontrata e porosisë/sipërmarrjes/premtim-shitjes është me e hershme sesa regjistrimi i hipotekës apo sekuestros.

Në të kundërt, kur regjistrimi i hipotekës apo i sekuestros mbi truallin është më i hershëm se sa kontrata e lidhur ndërmjet investitorit dhe porositësit, atëherë njësia individuale legalizohet e regjistrohët në favor të investitorit, duke mbartur mbi të edhe barrën përkatëse, në përputhje me pikën 19, të këtij vendimi. Njëkohësisht, në seksionin F të kartelës së pasurisë për njësinë individuale pasqyrohet edhe pretendimi i porositësit sipas kontratës përkatëse. Në qoftë se investitori është shuar dhe nuk ekziston, legalizimi kryhet në favor të kreditorit hipotekar. Mosmarrëveshjet ndërmjet porositësit, kreditorit hipotekar dhe investitorit zgjidhen ndërmjet palëve në rrugë civile ose gjyqësore, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

20. E njëjta procedurë zbatohet edhe kur trualli është sekuestruar si rrjedhojë e regjistrimit të sigurimit të padisë në procesin gjyqësor civil, sipas nenit 206, të Kodit të Procedurës Civile, ose prej vendimit të gjykatës penale, sipas Kodit të Procedurës Penale. Vendimi për sigurimin e

padisë ose për sekuestrimin gjatë procesit penal, që ka për objekt truallin, shkakton pezullimin e procedurave administrative të legalizimit të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit, vetëm në rast se gjykata ka urdhëruar shprehimisht pezullimin e tyre, siç parashikohet në pikën 2, të nenit 27, të ligjit. Në të kundërt, objekti me shkelje të lejes legalizohet dhe sigurimi i padisë ose sekuestroja penale mbartet detyrimisht edhe mbi njësitë ndërtimore që u korrespondojnë pronarëve të truallit të sekuestruar, sipas përcaktimeve të pikës 19 dhe të nënpikës 19.1, të këtij vendimi.

21. E njëjta rregull zbatohet edhe kur objekt i sekuestros/hipotekës është vetë karabinaja, sipas informacionit të regjistrimit të posaçëm të karabinasë ose njoftimit të përmbaruesit, pavarësisht nëse investitori është pronar i truallit ose jo, duke iu referuar njërive ndërtimore të investitorit, me përjashtim të atyre për të cilat ka kontrata sipërmarrjeje/porosie/premtim-shitjeje me të tretë, që janë më të hershme se sa vetë hipoteka ose sekuestroja, në përputhje me pikën 5, të nenit 50, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

22. Vendimi i sigurimit të padisë ose i sekuestros penale, që ka për objekt vetë karabinanë e objektit me shkelje të lejes, shkakton pezullimin e procedurave administrative të legalizimit të objektit me shkelje të lejes së ndërtimit, vetëm në rast se gjykata ka urdhëruar shprehimisht pezullimin e tyre, siç parashikohet në pikën 2, të nenit 27, të ligjit. Në të kundërt, objekti me shkelje të lejes legalizohet, por në momentin e regjistrimit, sigurimi i padisë ose sekuestroja penale mbartet detyrimisht mbi të gjithë objektin.

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

24. Regjistrimi i njërive individuale dhe i pjesës takuese të bashkëpronësisë kryhet sipas aktit të legalizimit. Poseduesit e njërive individuale, krahas pagesës së tarifës së regjistrimit për këto njësi, paguajnë solidarisht edhe tarifën e regjistrimit të objektit në tërësi.

25. Aktekspertiza për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit në tërësi, sipas nenit 20, të ligjit, administrohet në një nga këto mënyra:

a) depozitohet nga poseduesit e njërive individuale;

b) kontraktohet nga ASHK-ja, nëse për këtë japin pëlqimin poseduesit e njërive individuale. Në çdo rast, kostoja e aktekspertizës duhet të shlyhet nga poseduesit.

26. Penalitetet e llogaritura sipas nenit 43, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të shfuqizuar, ato që llogariten në bazë të nenit 67, të ligjit, si dhe detyrimet tatimore, të parashikuara nga nenet 11 e 20, të ligjit nr. 8438, datë 28.12.1998, “Për tatimin mbi të ardhurat”, të ndryshuar, mbarten nga subjekti ndërtues/investitor dhe nuk pengojnë legalizimin në favor të poseduesve, sipas këtij kreu.

Penalitetet llogariten nga drejtoria vendore e ASHK-së dhe i njoftohen Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve. Nëse subjekti është duke iu nënshtruar procedurave të falimentimit, ato i njoftohen administratorit të falimentimit, gjykatës kompetente që ka vendosur fillimin e procedurave të falimentimit dhe Qendrës Kombëtare të Biznesit.

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

27. Rastet e parashikuara në shkronjën “a”, të pikës 7, të këtij vendimi, për efekt të detyrimeve të subjektit ndërtues/investitor për pagesën e penalitetit dhe tatimit, trajtohen në përputhje me legjislacionin në fuqi nga institucionet tatimore dhe ato të mbikëqyrjes së shoqërive tregtare.

III. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

28. Deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave në zbatim të pikës 3, të nenit 67, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, llogaritja e penalitetit për shkeljen e lejes së ndërtimit kryhet në këtë mënyrë:

a) 2 për qind të çmimit minimal fiskal, për çdo m² sipërfaqe banimi;

b) 5 për qind të çmimit minimal fiskal, për çdo m² sipërfaqe që shfrytëzohet për veprimtari social-ekonomike;

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

Për identifikimin e çmimit minimal fiskal, drejtoritë vendore të ASHK-së mbështeten në përcaktimet e vendimit nr. 860, datë 10.12.2014, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim”, të ndryshuar.

29. Në rastin kur rezulton se objekti/sheshi i ndërtimit shtrihet jashtë truallit të përcaktuar në lejen e ndërtimit, drejtoritë vendore të ASHK-së procedojnë sipas neneve 22 dhe 24 të ligjit dhe akteve nënligjore në zbatim të tyre, nëse nuk arrihet marrëveshje juridiko-civile ndërmjet palëve private.

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

30. Objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, për të cilat procedura administrative ka nisur përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi dhe nuk është përfunduar ende, u nënshtrohen rregullave të këtij vendimi.

31. Vendimi nr. 19, datë 11.1.2017, i Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave të legalizimit të objekteve me leje ndërtimi, në të cilat janë kryer shtesa anësore dhe/ose në lartësi ose ndryshime të funksionit të hapësirave dhe të objekteve shumëkatëshe pa leje, të destinuara për kalimin e së drejtës së pronësisë apo qiradhënien”, shfuqizohet, me përjashtim të kreut III, i cili mbetet në fuqi deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave, në zbatim të nenit 67, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

32. Ngarkohen Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve dhe Agjencia Kombëtare e Falimentimit për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe