

VENDIM
Nr. 409, datë 15.6.2022

**PËR RREGULLAT, MËNYRAT DHE AFATET E TRAJTIMIT TË POSEDUESVE
TË NDËRTIMEVE PA LEJE QË NUK LEGALIZOHEN**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 2, të nenit 33, 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. Në këtë vendim, termat e mëposhtëm kanë këtë kuptim:

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

b) “Përfitues”, subjekti që trajtohet me një nga format e shpërblimit ose të trajtimit të veçantë, të parashikuara në këtë vendim, për shkak të përjashtimit nga legalizimi të ndërtimit pa leje, për shkaqe të ndryshme nga ato të përcaktuara në pikën 2, të kreut I, të këtij vendimi;

c) “Organ përgjegjës”, njësia e vetëqeverisjes vendore ose institucioni përfitues i veprës, sipas rasteve të përcaktuara në këtë vendim;

ç) “Databazë”, baza e të dhënave të proceseve kalimtare, e krijuar me vendim të Këshillit të Ministrave;

d) “Organ kompetent”, enti zbatues që kryen investimin e veprës publike;

dh) “Programe të strehimit të përshtatshëm”, programet që shërbejnë për strehimin e familjeve dhe/ose të individëve që janë përfitues të trajtimit, në kuptim të këtij vendimi, pavarësisht mundësisë ekonomike dhe financiare për të siguruar një banesë apo posedimit të banesave të tjera. Përfituesit e këtij programi, me lidhjen e marrëveshjes përkatëse, pajisen me shtëpi banimi, me sipërfaqe, në masën e parashikuar në tabelën 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi;

e) “Fondi i banesave”, tërësia e banesave në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore apo subjekteve përfituese të veprës, të ndryshme nga njësia e vetëqeverisjes vendore, që krijohet nëpërmjet blerjeve në treg të lirë, investimeve për ndërtime të reja, kalimit të pronësisë nga partneritete publike private ose nëpërmjet përfitimit nga mënyrat e tjera, që vijnë nga ndërtimet private, si dhe nga burime të tjera, të parashikuara në ligjin për strehimin social apo nga forma të tjera të ligjshme të përfitimit të pronës;

ë) “Marrëveshje e bashkëpunimit institucional”, marrëveshja që lidhet midis organit përgjegjës dhe entit zbatues të veprës, nëse janë të ndryshëm, me qëllim koordinimin e punës për zbatimin me efikasitet të këtij vendimi;

f) “Marrëveshje për përfitimin e trajtimit ose MPT”, marrëveshja që lidhet midis organit përgjegjës dhe përfituesit, me qëllim përfitimin nga ky i fundit të formave të parashikuara nga ky vendim për trajtimin e përfituesve. Në hartimin e marrëveshjes MPT përlllogaritjet bëhen sipas metodologjisë së përcaktuar në tabelën 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

2. Nuk është përfitues sipas këtij vendimi poseduesi, ndërtimi pa leje i të cilit gjendet në një nga këto kushte:

a) nuk përfshihet në fushën e zbatimit të ligjit, sipas përcaktimeve të neneve 17, pika 1, dhe 69, pika 9, të tij;

b) nuk ka cilësitë që e klasifikojnë si ndërtim pa leje, sipas përcaktimit të pikës 12, të nenit 4, të ligjit;

c) është objekt që gjendet në rrethanat e nenit 29, pika 1, të ligjit dhe që trajtohet sipas pikës 3, të të njëjtit nen;

ç) për të është hequr dorë nga poseduesi nga e drejta për të përfituar legalizim, sipas përcaktimeve të neneve 21, pika 4, dhe 33, pika 3, të ligjit;

d) për ndërtimin është deklaruar përfundimi i procedurës administrative pa vendim përfundimtar, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave që përcakton rregullat e evidentimit të ndërtimeve pa leje;

dh) është përjashtuar nga legalizimi përpara hyrjes në fuqi të ligjit dhe akti administrativ i përjashtimit mbetet në fuqi.

II. MËNYRAT DHE AFATET E TRAJTIMIT TË POSEDUESVE TË NDËRTIMEVE PA LEJE QË NUK LEGALIZOHEN

1. Përfituesi, të cilit i është njoftuar përjashtimi nga legalizimi i ndërtimit pa leje, trajtohet me një nga format e shpërblimit ose të trajtimit të veçantë të parashikuara në këtë vendim, si më poshtë vijon:

a) trajtim përmes fondit të banesave, në zbatim të marrëveshjes MPT që lidhet midis organit përgjegjës, në këtë rast njësisë së vetëqeverisjes vendore, dhe përfituesit;

b) trajtim në forma alternative, në zbatim të marrëveshjes MPT që lidhet midis organit përgjegjës, në këtë rast subjekti përfitues i veprës i ndryshëm nga njësia e vetëqeverisjes vendore.

2. Përveç trajtimeve të parashikuara në pikën 1, të kreut II, të këtij vendimi, përfituesit, që nuk zotërojnë asnjë banesë tjetër në njësinë e vetëqeverisjes vendore, të ligjshme apo pa leje, por të legalizueshme, përveç ndërtimit të përjashtuar nga legalizimi, përfitojnë edhe trajtim financiar në formën e bonusit të qirasë për një afat 3-vjeçar nga momenti i firmosjes së marrëveshjes dhe lëshimit të godinës. Fondet për mbulimin e këtij detyrimi përballohen nga organi përgjegjës.

Në rastet kur organi përgjegjës dhe organi kompetent i zbatimit të projektit janë të ndryshëm, fondet për mbulimin e këtij detyrimi përballohen:

a) për vitin e parë të hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në masën 100% nga buxheti i shtetit;

b) për vitin e dytë të hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në masën 60% nga buxheti i shtetit dhe 40% nga organi përgjegjës;

c) për vitin e tretë të hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në masën 30% nga buxheti i shtetit dhe 70% nga organi përgjegjës.

Në rastet kur organi përgjegjës dhe organi kompetent i zbatimit të veprës publike janë i njëjti entitet, trajtimi financiar në formën e bonusit të qirasë përballohet nga buxheti i i tij.

3. Organi përgjegjës për kryerjen e procedurave, me qëllim miratimin dhe realizimin e trajtimit të përfituesit sipas pikave 1, shkronja “a”, dhe 2, të kreut II, të këtij vendimi, është njësia e vetëqeverisjes vendore ku ndodhet objekti i ndërtimit i përjashtuar nga legalizimi.

Organi përgjegjës për kryerjen e procedurave, me qëllim miratimin dhe realizimin e trajtimit të përfituesit sipas pikave 1, shkronja “b”, dhe 2, të kreut II, të këtij vendimi, është subjekti përfitues i veprës apo institucioni publik kompetent, fusha e përgjegjësisë/veprimtarisë të të cilit lidhet me projektin e veprës publike apo shkakun ligjor të moslegalizimit.

4. Me miratimin e projektit të veprës publike nga organi kompetent, nëse në zonën e realizimit të tij rezultojnë objekte të cilat në bazën e të dhënave të proceseve kalimtare pranë ASHK-së kanë statusin si objekte të palegalizueshme, midis institucionit kompetent për realizimin e projektit të veprës publike, organi përgjegjës sipas pikës 3, të kreut II, të këtij vendimi, dhe subjektit zbatues të veprës publike, nëse janë të ndryshëm, lidhet një marrëveshje bashkëpunimi në të cilën përcaktohen:

a) detyrat specifike të secilit prej tyre në cilësinë e organit përgjegjës, në kuadër të realizimit dhe zbatimit të procedurës së trajtimit, në kuptim të këtij vendimi;

b) fondi i banesave që do të vihet në dispozicion të përfituesve, në kuadër të shkronjave “a” dhe “b”, të pikës 1, të kreut II, të këtij vendimi;

c) fondi i nevojshëm financiar me qëllim kryerjen e pagesave të qirasë që akordohen në favor të përfituesve, në kuptim të pikës 2, të kreut II, të këtij vendimi;

ç) një sekretariat përgjegjës për mbarëvajtjen e procesit, i përbërë nga përfaqësues të secilit institucion/subjekt.

Moslidhja e marrëveshjes së bashkëpunimit nuk përjashton organin përgjegjës nga detyrimi për të proceduar në kuadër të detyrimeve të këtij vendimi.

5. Përfituesi vijon të posedojë ndërtimin pa leje deri në momentin e përfitimit të trajtimit sipas pikës 1 dhe/ose pikës 2, të kreut II, të këtij vendimi. Objekti i palegalizueshëm nuk mund të tjetërsohet pasi nuk përbën send të qarkullueshëm në qarkullimin civil dhe as kalimi i së drejtës

së legalizimit nuk mund të realizohet pas miratimit të projektit/pas miratimit të vendimit për moslegalizim.

6. Përfituesit, përjashtimisht, mund t'i hiqet nga posedimi ndërtimi që nuk legalizohet përpara përfitimit të trajtimit nëse:

a) ndërtimi pa leje preket nga një projekt që përbën interes publik, në kuptim të legjislacionit për shpronësimet për interes publik, me kushtin që institucioni zbatues i projektit të ketë kërkuar shprehimisht ekzekutimin e menjëhershëm;

b) ndërtimi pa leje nuk legalizohet për shkak se nga evidentimi faktik në terren është provuar se objekti cenon integritetin strukturor dhe/ose funksional të një ndërtese në pronësi private;

c) pavarësisht shkakut të moslegalizimit, është vërtetuar nëpërmjet aktekspertizës së një autoriteti publik, enti ose eksperti të licencuar se ndërtimi pa leje cenon sigurinë e jetës, shëndetit ose pasurinë e vetë poseduesit apo të të tretëve;

ç) ndërtimi pa leje është me funksion social-ekonomik ose ndërtim i dytë dhe njëkohësisht është ngritur mbi truall privat, në pronësi të të tretëve;

d) ndërtimi pa leje nuk legalizohet për shkak se drejtoria vendore e ASHK-së është njoftuar për ekzistencën e një vendimi gjykate të formës së prerë, me të cilin është vendosur pranimi i padisë për kthimin e sendit, sipas pikës 1, të nenit 28, të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë". Shembja e ndërtimit pa leje në këtë rast kryhet sipas procedurave të ekzekutimit të detyrueshëm, të parashikuara në Kodin e Procedurës Civile.

7. Për subjektet përfituese të trajtimit financiar, të parashikuar në pikën 2, të kreut II, të këtij vendimi, godina nuk mund të lirohet dhe ndërtimi nuk mund të priset përpara se organi përgjegjës të ketë pajisur përfituesin me trajtimin financiar për pagesën e qirasë, të parashikuar në pikën 2, të kreut II, të këtij vendimi. Ngritja e padive ose shqyrtimi gjyqësor i një çështjeje civile apo administrative lidhur me pretendimet e përfituesit apo veprimet e organit përgjegjës/zbatues nuk pezullon procedurat e zbatimit të projektit.

8. Drejtoria vendore e ASHK-së njofton subjektin sipas pikës 30, të vendimit nr. 1040, datë 25.11.2020, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimit të modelit të aktit të legalizimit për ndërtimet pa leje", ku në përmbajtje të njoftimit përcaktohet statusi i subjektit si përfitues, në kuptim të nenit 33 të ligjit, si dhe i bashkëlidhet kopje e ekstraktit të bazës së të dhënave.

9. Drejtoria vendore e ASHK-së, në përgjigje të kërkesës së organit përgjegjës, i dërgon organit përgjegjës për kryerjen e procedurës së trajtimit:

a) kopje të vendimit të moslegalizimit;

b) dokumentacionin hartografik (genplan dhe planimetri);

c) ekstraktin nga baza e të dhënave për ndërtimin që nuk legalizohet;

ç) informacion kadastral;

d) të dhëna nëse përfituesi zotëron ose jo banesë tjetër të ligjshme brenda territorit të njësisë së vetëqeverisjes vendore apo pa leje ku, do të zhvillohet projekti.

9.1 Dërgimi i këtij dokumentacioni bëhet, në varësi të rastit, duke ndjekur afatet e mëposhtme:

i. brenda 7 (shtatë) ditëve nga miratimi i vendimit të moslegalizimit, kur janë të pranishme rrethanat e parashikuara në pikën 6, të kreut II, të këtij vendimi;

ii. brenda javës së parë të çdo muaji, shoqëruar me listën përmbledhëse të subjekteve dhe ndërtimeve të përjashtuara gjatë muajit paraardhës, për të gjitha rastet e tjera kur nuk lind nevoja për shembjen ose lirin e "menjëhershëm" të ndërtimit.

10. Organi përgjegjës për trajtimin e subjektit përfitues pas administrimit të dokumentacionit dhe informacionit nga drejtoria vendore e ASHK-së fillon procedurën e akordimit të trajtimit dhe kryen veprimet, si më poshtë vijon:

a) Njofton mbajtësin e statusit të përfituesit për fillimin e negociatave për lidhjen e marrëveshjes MPT, ku i bën me dije formën e trajtimit dhe procedurën e realizimit të saj, duke i kërkuar të zgjedhë një nga format e trajtimit, përcaktuar në pikat 1 dhe 2, të kreut II, të këtij vendimi.

Moslidhja e marrëveshjes MPT nga ana e përfituesit brenda afatit 30-ditor nga njoftimi i kryer nga organi përgjegjës nuk pezullon zbatimin e projektit.

Në rastet kur është e nevojshme shembja e menjëhershme e ndërtimit, institucioni përgjegjës zbaton detyrimisht përcaktimet e pikës 2, të kreut II, të këtij vendimi.

b) Me lidhjen e marrëveshjes MPT, përfituesi brenda 20 (njëzet) ditëve përfiton pagesën e qirasë në kushtet e pikës 2, të kreut II, të këtij vendimi për një afat 3-vjeçar.

11. Vlera e bonusit të qirasë, vlera e njësisë së banimit të përfunduar në pronësi, si dhe vlera e çdo trajtimi alternativ, i parashikuar në MPT, përbëjnë vlerën e shpërblimit financiar, në kuadër të trajtimit nga shteti të përfituesit në zbatim të parashikimit të nenit 33 të ligjit, për efekt njohjeje të vlerës së investimit të ndërtimit të poseduar prej tij, e cila nuk përbën pronë, në kuptim të legjislacionit të zbatueshëm në fuqi.

Në rastet kur subjekti përfitues, pas 6 (gjashtë) muajve nga marrja e njoftimit të parashikuar në pikën 10, të kreut II, të këtij vendimi, nuk pranon asnjë nga format e trajtimit social-ekonomik, të parashikuar në këtë vendim, apo refuzon trajtimin, sipas parashikimeve të nenit 33, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, subjekti përfitues do të konsiderohet se ka hequr dorë nga e drejta e parashikuar në nenin 33, të ligjit dhe do të konsiderohet si i trajtuar nga shteti.

12. Ngarkohen ministrinë, njësitë e vetëqeverisjes vendore, entet publike, organet publike që ngarkohen me detyra nga ky vendim dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Arben Ahmetaj

Tabela 1

Përbërja familjare në momentin e njoftimit	Sipërfaqja në metër katrorë (m ²)
Deri në 4 anëtarë	60 m ² deri në 70 m ²
Nga 5 anëtarë deri në 7 anëtarë	70 m ² deri në 90 m ²
Më shumë se 7 anëtarë	Mbi masën prej 90 m ² , do të shtohen 10 m ² për çdo anëtar më shumë