



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

AGJENCIA SHTETËRORE E
KADASTRËS

DHOMA KOMBËTARE E
NOTERISË

PROTOKOLLI TEKNIK I NDËRVEPRIMIT ASHK- NISA

(Aneksi I "Mënyra e ndërveprimit elektronik, rregullat dhe procedurat për trajtimin e kërkesave online të noterëve në sistemin elektronik të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës")

Ky aneks nënshkruhet sot në datë 14.10.2022 bazuar në Marrëveshjen e Bashkëpunimit të lidhur midis palëve me **nr. 185 Prot ASHK** dhe me **nr. 2729 Prot. DHKN datë 08.01.2020**, Nenin 10 "Dispozita të fundit", pika 4 ku parashkohet që "Çdo aneks për të cilin palët do të bien dakord dhe do të nënshkruajnë në të ardhmen, i cili do të dalë në bazë dhe për zbatim të këtij Memorandumi, do të konsiderohet si pjesë përbërëse dhe e pandarë e tij."

Ky dokument hyn në fuqi në datën: 17 / 10 / 2022.

AGJENCIA KOMBËTARE E KADASTRËS

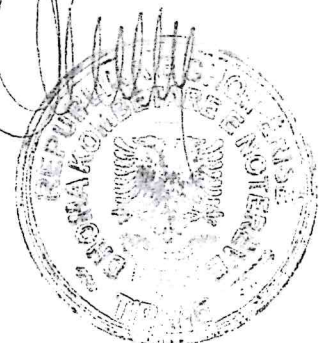
DHOMA KOMBËTARE E
NOTERISË

DREJTOR I PËRGJITHSHËM

KRYETARE E DHOMËS

ARTAN LAME

MIMOZA SADUSHAJ



B. Rregullat dhe Procedurat e Kërkesave Online

Agjencia Shtetërore e Kadastrës ofron për noterët dhe nëpërmjet tyre, të paktën 27 shërbimet online sipas listës në pjesën fundore të këtij aneksi, kundrejt tarifave përkatëse sipas legjislacionit në fuqi. Përveç këtyre 27 shërbimeve, palët e kësaj marrëveshje mund të ofrojnë online edhe shërbime të tjera kadastrale, në varësi të mundësive teknike-infrastrukturore të tyre. Shërbimet për noterët dhe nëpërmjet tyre, mund të ofrohen ose sipas afateve standarde të ligjit nr. 110/2018/ "Për kadastrën", ose në mënyrë të përshpejtuar.

- Pranë ASHK-së do të funksionojë një regjistër i veçantë për aplikimin online të noterëve, si dhe një regjistër për përpunimin e kërkesave për aplikim dhe lëshimin e dokumenteve.
- Noterët për kryerjen e shërbimit përkatës, nëpërmjet sistemit elektronik NISA paraqesin online kërkesën/aplikimin dhe dokumentacionin e firmosur elektronikisht. Kjo kërkesë apo aplikim, përveç të dhënave dhe dokumentacionit të detyrueshëm që kërkon ligji, duhet të përmbajë edhe adresën e saktë të noterit dhe numrin e kontaktit të tij. Aplikimi/kërkesa bëhet në bazë të përdoruesit dhe fjalëkalimit përkatës me të cilin noterët identifikohen në platformën e Dhomës Kombëtare të Noterisë.
- ASHK gjithashtu për realizimin e këtyre shërbimeve duhet të vendos në dispozicion të zyrave noteriale aplikimin alternativë nëpërmjet sistemit "Fast Track" për noterët kundrejt pageses për procedurën e përshpejtuar. Në këtë afatati i përshpejtuar do jetë në përputhje me parashikimet e Vendimit të Këshillit Drejtues të ASHK-se nr.15, datë 30.09.2020 "Për miratimin e listes së shërbimeve kadastrale që mund të ofrohen në mënyrë të përshpejtuar, tarifave të diferencuara dhe afateve të trajtimit".
 - ASHK pas marrjes në administrim në Sistemin Elektronik të ASHK, të aplikimit apo kërkeses, bashkëlidhur me dokumentacionin përkatës, të firmosur dhe dërguar elektronikisht nga noteri nëpërmjet Sistemit NISA, duhet të kryejë kryerjen e dokumentacionit brenda afateve të parashikuara në VKD nr.15, datë 30.09.2022. Në rast mungese, apo pasaktësie në lidhje me aplikimin apo dokumentacionet e paraqitura elektronikisht specialisti i ASHK me anë të një kërkesë AV0 i kërkon noterit të plotësoj dokumentacionin në raste mungese, apo të korrigjoj elementet e vendosur gabimë. Në rast se dokumentacioni i paraqitur dhe i firmosur elektronikisht është korrekt konform ligjit dhe kërkesave të ASHK, atëherë specialisti i ASHK, vijon me përlllogaritjen e detyrimeve në formën e "KERKESES".
- Noteri (qytetari nëpërmjet noterit) brenda 48 orëve nga gjenerimi i detyrimeve për aplikimin përkatës duhet të kryej pagesën e detyrimeve.
- Për kryerjen e pagesave përkatëse në lidhje me shërbimet e kërkuara, ASHK vë në dispozicion të noterëve numrat e llogarive bankare përkatëse.
- Pas dërgimit online të aplikimit dhe dokumentacionit të firmosur elektronikisht dhe kryerjes së pagesës sipas afateve të sipërcituara, noteri ka detyrimin që brenda afatit 3 ditor (ditë pune) të bëjë depozitim të dokumentacionit origjinal që shoqërojnë aktet noteriale, ose brenda ditës – për shërbimet e shpejta, përmes shërbimit postar në zyrën e protokollit të ASHK-së.
- Për realizimin e këtyre shërbimeve, ASHK ka detyrimin të caktojë specialistët përkatës nga stafi i tij, të cilët do të bëjnë përpunimin e kërkesave të noterëve sipas procedurave dhe afateve kohore të përcaktuara me ligj.
- Pas verifikimit të kryerjes së pagesës për shërbimin e kërkuar nga ana noterin (qytetarit nëpërmjet noterit), si dhe në momentin e administrimit të dokumentacionit në mënyrë fizike

ASHK përfundon procesin e aplikimit duke kthyer përgjigjen përkatëse prane noterit në mënyrë elektronike në llogarinë e vet në sistemin NISA.

- Në rastet e paraqitjes së kërkesës për informacion mbi gjendjen juridike për kryerjen e transaksioneve për tjetërsimin e pasurisë, kërkesa e noterit duhet të shoqërohet edhe nga çmimi përkatës i shitjes, me qëllim që ASHK të bëjë përlllogaritjen e tatimit/taksës së kalimit të pronësisë së pasurisë së paluajtshme sipas çmimit të përcaktuar. Në këtë moment bëhet bllokimi i pronës për një afat 30 ditor. Me kalimin e këtij afati, nëse nuk realizohet shërbimi, bëhet heqja/fshirja e këtij bllokimi.
- Informacioni mbi gjendjen juridike të pasurisë ose/dhe të të drejtave reale mbi to, që u ofrohet noterëve nga ASHK, duhet të jetë i plotë, i saktë dhe në përputhje me dokumentacionin tekniko-ligjor të administruar në zyrë për pasurinë përkatëse dhe i dhënë në afatin e caktuar në VKD nr.15, datë 30.09.2020.
- Monitorimi i ecurisë dhe zbatimi i afateve në trajtimin e kërkesave të noterëve nëpërmjet aplikimeve online, duke ruajtur radhën e paraqitjes së tyre, është detyrë e drejtorit vendor të ASHK-së.

Kushte Teknike të Nevojshme

Komunikimi në kohë reale midis palëve do të jetë funksional në momentin kur plotësohen kushtet e paraqitura sipas aktorëve të ndërlidhur nëpërmjet sistemeve përkatëse të informacionit:

C.1 Dhoma Kombëtare e Noterisë

- DHKN do të implementojë platformën elektronike NISA në përdorim nga çdo Noter përmes zyrës noteriale, për të siguruar transferimin e sigurt dhe të shpejtë të të dhënave.
- DHKN në bashkëpunim me AKSHI-n do të sigurojë kushtet teknike për hartimin e akteve të nënshkruara elektronikisht, duke siguruar qartësisht autorësinë e noterit në lidhje me aktin noterial.

C.2 Agjencia Shtetërore e Kadastrës

- Agjencia Shtetërore e Kadastrës do të mundësojë Regjistrin Shtetëror Elektronik të Kadastrës për noterët për qasje në të dhënat e Pasurive të Paluajtshme.
- Agjencia Shtetërore e Kadastrës do të mundësojë ofrimin e të dhënave elektronike duke u konsultuar me bazën e të dhënave ALBSReP për:
 - Të dhënat identifikuese për pasuritë (Zona kadastrale, Numri i Pasurisë, Adresa, Volum, Faqe, etj.)
 - Përshkrimi i pasurisë (Sipërfaqja, Lloji i pasurisë, etj.)
 - Pronësinë/mbajtësin e të drejtave pronësore dhe ose të të drejtave reale (Emri/at i/e pronarëve, shuma e paguar, data e transaksionit, etj.)
 - Dokumentacioni i ruajtur në format elektronik për një pasuri kur ajo disponohet sipas këtij formati në DVASHK-të¹ përkatëse.
- Në vijim të përmirësimeve teknologjike që ASHK do të ndërmarrë, përfshijnë në analizat funksionale të gjitha kërkesat e trajtuara në këtë Marrëveshje Bashkëpunimi.

¹ Drejtoria e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

- Çdo ndryshim që mund të pasojë këtë Marrëveshje e në vijim, palët duhet të vihen në dijeni që në Draft-mendime, në mënyrë të atillë që të bashkërendojmë ndryshimet përkatëse ligjore dhe/ose në sistemet TIK² të ASHK-së.

Aspekti teknik i komunikimit të Databaza-ve Shtetërore: NISA³ - ALBSReP⁴

Platforma elektronike NISA do të ofrojë mundësinë e aplikimit elektronik nga çdo zyrë noteriale drejt Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, për shërbimet noteriale që ofrohen në bazë të legjislacionit në fuqi.

Nga ana tjetër, Sistemi Elektronik i ASHK-së do të ofrojë mundësinë e kthimit të përgjigjes për çdo kërkesë të kryer nga Noteri, përgjigje e cila do të procesohet nga Platforma Elektronike NISA.

Dhoma Kombëtare e Noterëve nëpërmjet Sistemit NISA i cili i shërben noterë-ve (për aplikimet e qytetarëve, bizneseve, institucioneve bankare, zyrave ligjore, etj.), duhet të mundësojë:

- Gjurmueshmërinë e aplikimit për shërbim.
- Marrjen e përgjigjes dhe printimin e saj në format zyrtar.
- Regjistrim dhe procesim ankesash kundrejt një aplikimi apo shërbimi të caktuar.
- Printim të Certifikatave të Pronësisë dhe Kartelave me vulë digjitale.
- Njoftim me e-mail/SMS për statuset e aplikimit ose përgjigjeve.
- Formatin e ruajtjes së dokumenteve të lidhura me aplikimin sipas kërkesave teknike të ASHK-së.
- Mekanizma auditimi, logimi dhe monitorimi.
- Krijim i një mekanizmi monitorimi të procesimit të aplikimeve sipas afateve në formatin e raportit.
- Formatin Teknik i Aplikimeve Elektronike të Noterit.

D.1. Formatin Teknik i Aplikimeve Elektronike të Noterit

- Kërkesat në rrugë elektronike klasifikohen në katër grupe kryesore:

NISA akseson ALBSReP për të tërhequr të dhënat përshkruese të një pasurie të paluajtshme për të cilën do të kryhet një transaksion noterial.

Marrja e të dhënave mbi gjendjen juridike të pasurive të paluajtshme, do të kryhet me një nga mënyrat e mëposhtme:

- `merr_të_dhëna_prone`. Kjo metodë merr si parametra të dhënat e aplikantit (NID⁵, emër, atësi, mbiemër) dhe kthen pasuritë e këtij të fundit.
- `getProperty` - Kjo metodë merr si parametra disa të dhëna të pasurisë (zonën kadastrale, Volumin dhe Faqen).

² Teknologjisë së informacionit dhe Komunikimit.

³ Notarial Information System of Acts-Sistemi i Informacionit të Akteve Noteriale.

⁴ Sistemit Elektronik i Pasurive të Paluajtshme.

⁵ Numri i identifikimit elektronik.

NISA gjeneron kërkesën për ASHK-në për gjendjen juridike dhe dokumentet vërtetues të fakteve juridike të Dosjes së Pasurisë së Paluajtshme.

NISA përpilon një aplikim dhe thërret një metodë Postimi për këtë të fundit në ndërfaqen e ASHK-së. Metoda quhet ZrppSubmit . Paramëtrrat e kësaj metode janë si më poshtë:

- Të dhëna për aplikantin (EmriPronarit, CmbDokumentacioni ,NID, IDDokumenti, Adresa, NrCelular, Email, ID, Informacioni, NIDHuaj, CmbAplikanti).
- Të dhëna për përfaqësuesin (EmriPronarit, CmbDokumentacioni, NID, IDDokumenti, Adresa, NrCelular, Email, ID, Informacioni, NIDHuaj, CmbAplikanti, DatëProkure, NumërProkure për rastet kur përfaqësuesi nuk është i njëjtë me aplikantin).
- Të dhëna për pronën (ZonaKadastrale,Volumi , Faqe, NumërPasurie, PronaIndeksiHartës, Adresa me fushat PronaRrethi, PronaQytetiFshati , PronaRrugaLagja , PronaShkalla, PronaPallatiGodina ,PronaApartamenti ,PronaKati ,IdPronë, IDPartyMember).
- Të dhënat e dokumenteve që i ngarkohen aplikimit (pa pjesën e përmbajtjes) (EmriDokumentit , ID, Origjinal, Kryesor, NumriFleteve, IDShërbimi, Data, TipiDokumentit).
- Të dhënat për shërbimet për të cilat po bëhet kërkesë përmes aplikimit (TaxForDays, EmriShërbimit, Sasia , Tarifa , Gjoha , Taksa , IdSherbimi , TarifaTotale , DaysToComplete, KodiShërbimit).
- Të dhëna të tjera të aplikimit (Tatim, Taksë, TatimPropertyTypeID, ÇmimiBlerje, ÇmimiShitje, Koeficienti , VleraBlerje , VleraShitje, Sipërfaqja, DataKontratëShitje, DataDokumentit, VitiFitimiPronësisë, VitiRegjistrimiPronësisë, VleraLekKontrataAktualeShitje , VleraLekBlerjeKontrataParaardhese, ShumaPërTuTatuar, TatimiPërTëPaguuar, NrKol , NrRep, SipërfaqjaTaksa, Zona, LlojiPasurisë, TaksaPërTuPaguuar, ZvrppID).
- Gjithashtu thërret edhe një metodë nëpërmjet së cilës bën ngarkimin e dokumenteve të certifikuar elektronikisht (përmbajtjet e tyre) që i bashkëngjiten aplikimit. Metoda që i shërben këtij qëllimi quhet Attachment dhe ka paramëtrat : File , EmriDokumentit , ID , Origjinal , Kryesor , NumriFleteve, IDShërbimi, TipiDokumentit , ZvrppID , ZK , CaselId.

NISA gjeneron Kërkesë për ASHK-në për llogaritjen e Tatimit përpara regjistrimit të Kontratës së Shitblerjes pranë ASHK-së

Metoda që i shërben llogaritjes së tatimit për individët është PërLlogaritTatim me paramëtrat : VleraLekAktuale , VleraLekParaardhese, TotaliVlerësShitje, TotaliVlerësBlerje.

Metoda që i shërben llogaritjes së taksës për subjektet është PërLlogaritTaksë me paramëtrat: sipërfaqja, çmimi i shitjes , zona , lloji i pasurisë.

NISA dërgon kontraten e certifikuar elektronikisht nga Noteri për regjistrim pranë Drejtorisë Vendore dhe/ose Zyrës Vendore përkatesë të ASHK-së.

Procedura në NISA është e njëjtë me atë të trajtuar në pikën 2. Thërriten metodat e postimit (ZrppSubmit) dhe të ngarkimit të dokumenteve (Attachment). Në këtë rast një nga dokumentet e bashkëngjitur aplikimit është Kontrata e Certifikuar Elektronikisht.

NISA mund të dërgojë jo vetëm dokumentin e certifikuar elektronikisht, por edhe një dataset të caktuar me marrëveshje në format të strukturuar të metadatave, për t'u procesuar me tej nga

institucioni pritës (në rastin konkret ASHK), kjo si një ndihmë që i jepet ASHK-së për të integruar këto të dhëna në sistemin e vet në back office.

1- NISA përpunon rastet e Akt Verifikimeve të dërguara nga ALBSReP .

NISA mund të procesojë elektronikisht Aktet e Verifikimit për rastet e aplikimeve të gabuara nga ana e Noterit, sipas kërkesës të dërguar nga ASHK nëpërmjet sistemit të vet elektronik.

D.2 Formati Teknik i Përgjigjes së Aplikimit nga ALBSReP

Përsa i takon kërkesave të dërguara nga Noteri pranë sistemit elektronik të pasurive të paluajtshme, ASHK merr përsipër si më poshtë vijon:

- Ofrimin e të dhënave elektronike duke u konsultuar me bazën e të dhënave ALBSReP për:

1- ALBSReP ofron të dhëna përshkruese të një pasurie të paluajtshme

- Të dhënat identifikuese për pasuritë (Zona kadastrale, Numri i pasurisë, Adresa, Volum, Faqe, etj.)
- Përshkrimi i pasurisë (Sipërfaqja, Lloji i pasurisë, etj.)
- ALBSReP ofron përgjigje për kërkesën nga NISA për gjendjen juridike dhe dokumentet vërtetues të fakteve juridike të Dosjes së Pasurisë së Paluajtshme.
- Dokumentacioni i ruajtur në format elektronik për një pasuri kur ajo disponohet sipas këtij formati në DVASHK-të përkatëse (Kartela / Harta Treguese etj).
- ALBSReP ofron përgjigje për tatimin e përlogaritur dhe detyrimet përkatëse sipas të dhënave të Kontratës së Shitblerjes (Emri/at i/e pronarëve, shuma e paguar, data e transaksionit, etj.), kontratës së dhurimit, shkëmbimit, heqjes dorë etj.
- ALBSReP proceson Kontratën e Certifikuar Elektronikisht nga Noteri për të vijuar me procesin e Regjistrimit pranë Kadastrës dhe kthen përgjigje tek NISA në momentin e përfundimit të procesit të regjistrimit.

Në momentin që merr përgjigje një aplikim i kryer nga DHKN, automatikisht bëhet pasqyrimi në sistemin ALBSReP.

1- NISA dërgon Akt Verifikimi për Aplikime të kryer nga Noteri.

- Në momentin që konstatohet një gabim në aplikim, sistemi ALBSReP dërgon kërkesën për Akt Verifikimi në formë elektronike drejt sistemit NISA, duke identifikuar Aplikimin e gabuar.
- Noteri do të kthejë përgjigje nëpërmjet NISA, për korrigjimin e gabimit apo plotësimin e dokumentacionit të kërkuar nga ASHK.

NISA mund të procesojë elektronikisht Aktet e Verifikimit për rastet e aplikimeve të gabuara nga ana e Noterit, sipas kërkesës të dërguar nga ASHK nëpërmjet sistemit të vet elektronik

Ndikimi i përmirësimeve teknologjike në Marrëveshjen e lidhur midis palëve

Dhoma Kombëtare e Noterisë

Dhoma Kombëtare e Noterisë siguron mirëmbajtjen dhe zhvillimin e mëtejshëm të platformës elektronike NISA, për një periudhë të gjatë kohore. DHKN siguron përmes platformës NISA përmirësimin e vazhdueshëm të komponentëve Hardëare dhe Softëare të sistemit. Përmirësimet e nevojshme në lidhje me këtë platformë do të lidhen, si me përmirësimin e shërbimeve publike noteriale, ashtu dhe me përmirësimet në drejtim të zhvillimit dhe implementimit të teknikave të reja kompjuterike në fushën e Teknologjisë së Informacionit dhe Komunikimit.

Përmirësimet apo upgrade të Platformës Elektronike NISA, synojnë të përmirësojnë në vijimësi komunikimin elektronik me ASHK-në, duke mos afektuar thelbin e komunikimit juridik midis Palëve.

Agjencia Shtetërore e Kadastrës

Në vijim të përmirësimeve teknologjike, ASHK merr përsipër për përfshijë në analizat funksionale të gjitha kërkesat e trajtuara në Marrëveshjen e Bashkëpunimit dhe në këtë Aneks Teknik.

• LISTA E SHËRBIMEVE ONLINE TË OFRUARA PËR NOTERËT NGA ASHK

- 1.Regjistrimi i akteve noteriale që lidhen ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe pronarëve
- 2.Regjistrim i kontratës së shitjes
- 3.Regjistrimi i kontratës së dhurimit
- 4.Regjistrimi i deklaratës për heqje dorë nga pronësia
- 5.Regjistrimi i kontratës së shkëmbimit
- 6.Regjistrimi i kontratës së qirasë apo nënqirasë
- 7.Regjistrimi i aktit të trashëgimisë
- 8.Konsultimi i kartelës së pasurisë së paluajtshme
- 9.Verifikimi online i gjendjes juridike të pronësisë dhe të dhënave të tjera të pasurisë së paluajtshme
- 10.Informacioni zyrtar i pasurisë për individët dhe personat juridike (private dhe publike)
- 11.Lëshim kopje të fragment hartës kadastrale
- 12.Lëshim kopje kartelesh të pasurisë
- 13.Lëshim certifikatë pronësie
- 14.Lëshim vërtetim pronësie
- 15.Lëshimi i një certifikate të re kur ka humbur apo është dëmtuar certifikata e marrë
- 16.Regjistrimi i aktit noterial për pezullimin e veprimeve të regjistrimit
- 17.Regjistrim/ndryshim/shuarje servituti
- 18.Regjistrim i kontratës të shitjes, shkëmbimit ose dhurimit me rezerve/kusht të pasurisë së paluajtshme
- 19.Regjistrim i prokurës
- 20.Korrigjim gabimesh në kartelë
- 21.Korrigjim gabimesh në hartën kadastrale
- 22.Korrigjim gabimesh në certifikatën e pasurisë së paluajtshme
- 23.Regjistrim i kontratës së hipotekës për garantimin e kredisë së dhënë nga banka apo institucion tjetër kredihënës për kredi (me vlerë deri në 1.000.000 lekë , me vlerë 1.000.000-10.000.000 lekë, me vlerë mbi 10 000. 000 lekë)
- 24.Regjistrimi i hipotekës ligjore

25. Fshirje e hipotekës (kontraktore, gjyqesore apo ligjore)

• LISTA E SHËRBIMEVE TË PËRSHPEJTUARA ONLINE TË OFRUARA PËR NOTERËT NGA ASHK

- 1.Regjistrim i kontratës së shitjes
- 2.Regjistrimi i kontratës së dhurimit
- 3.Regjistrimi i deklaratës për heqje dorë nga pronësia
- 4.Lëshim kopje të fragment hartës kadastrale
- 5.Lëshim kopje karteles të pasurisë
- 6.Lëshim certifikatë pronësie
- 7.Regjistrim i kontratës së hipotekës për garantimin e kredisë së dhënë nga banka apo institucion tjetër kredidhënës për kredi me vlerë deri në 1.000.000 lekë .
- 8.Regjistrim i kontratës së hipotekës për garantimin e kredisë së dhënë nga banka apo institucion tjetër kredidhënës për kredi me vlerë nga 1.000.000-10.000.000 lekë.
- 9.Regjistrim i kontratës së hipotekës për garantimin e kredisë së dhënë nga banka apo institucion tjetër kredidhënës për kredi me vlerë mbi 10 000. 000 lekë.
- 10.Pasqyrim i bashkëpronësisë bashkëshortore në regjistrimet e mëparshme.
- 11.Regjistrimi i kontratave të shitjes, dhurimit, me rezervë/kusht të pasurisë së paluajtshme.