

**L I G J**  
**Nr.9482, datë 3.4.2006**

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

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

**K U V E N D I**  
**I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË**

**V E N D O S I :**

**KREU I**  
**DISPOZITA TË PËRGJITHSHME**

**Neni 1**  
**Objekti i ligjit**

Ky ligj ka për objekt:

1. Legalizimin e ndërtimeve të ngritura pa leje në “vendbanime formale”, “zona informale”, “territore të tjera”, si dhe të “shtesave pa leje në ndërtime me leje”.
2. Kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore, ku është ngritur ndërtimi pa leje, sipas përcaktimit të bërë në nenet 19, 20, 21 e 22 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 zonave/ndërtimeve informale dhe ngritjen e funksionimit të strukturave përgjegjëse për realizimin e tyre.

**Neni 2**  
**Fusha e zbatimit**

1. Ky ligj zbatohet për të gjitha objektet e ndërtuara pa leje, të ngritura para datës së hyrjes në fuqi të këtij ligji, pavarësisht nëse ato kanë funksion strehimi, veprimtarie ekonomike apo funksione të tjera social-kulturore, të ngritura dhe që disponohen nga individë apo persona juridikë të regjistruar e që veprojnë sipas të drejtës tregtare shqiptare.

Këshilli i Ministrave përcakton kriteret, procedurat dhe dokumentacionin e zbatueshëm për të kualifikuar objektet në ndërtime, që legalizohen ose jo.

2. Ngrehinat funksionale (mure rrethuese) dhe objektet ndihmëse (garazh etj.) në shërbim të ndërtimeve pa leje, të përfunduara brenda afatit të parashikuar sipas pikës 1 të këtij neni, legalizohen vetëm në qoftë se janë ngritur brenda sipërfaqes së parcelës ndërtimore, që legalizohet sipas neneve 19, 20, 21 e 22 të këtij ligji.

3. Për ndërtimet pa leje, të ngritura brenda zonave që kanë përparësi zhvillimin e turizmit, të përcaktuara sipas ligjit nr.7665, datë 21.1.1993 “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, brenda 3 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, Këshilli i Ministrave përcakton vendbanimet formale, zonat informale dhe territoret e tjera, brenda zonave që kanë përparësi turizmin, në të cilat do të kryhet legalizimi sipas këtij ligji. Afati i vetëdeklarimit fillon pas daljes së vendimit për këto zona.

4. Fusha e veprimit të këtij ligji nuk shtrihet për ndërtimet pa leje të ngritura mbi troje private brenda vijës së verdhë, kur planet rregulluese urbanistike parashikojnë ndërtime mbi 5 kate nga niveli zero.

5. Të gjitha ndërtimet e tjera pa leje, të cilat nuk u përgjigjen kushteve të përcaktuara në pikat 1, 2, 3 dhe 4 të këtij neni, si dhe ato për të cilat nuk është kërkuar legalizimi brenda afatit të përcaktuar në pikën 1 të nenit 7 të këtij ligji, prishen sipas ligjit nr.8408, datë 25.9.1998 “Për Policinë e Ndërtimit”.

### Neni 3 Përkufizime

Në këtë ligj, termat e mëposhtëm kanë këtë kuptim:

a) “Ndërtim pa leje” është objekti, për të cilin është përfunduar konstruksioni dhe mbulesa, i destinuar për banim, veprimtari ekonomike dhe/ose funksione të tjera (si për shembull, social-kulturor, arsim, shëndetësi e të tjera të këtij lloji), brenda territorit të përcaktuar si “vendbanim formal”, “zonë informale” ose “territore të tjera”, për të cilin nuk janë respektuar procedurat e përcaktuara në ligjin nr. 8405, datë 17.9.1998 “Për urbanistikën”.

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

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

c) “Bllokbanim informal” konsiderohet territori me ndërtime pa leje, me sipërfaqe mbi 1 deri në 5 ha, brenda ose jashtë vendbanimit formal.

ç) “Ndërtim informal i veçuar” është objekti (ose grup objektesh) i ndërtuar pa leje në parcelë/territor deri në 1 ha.

d) “Kufiri i zonës/bllokbanimit/ndërtimit informal” është vija gjeografike e shtrirjes territoriale të ndërtimeve informale, e miratuar sipas dispozitave në fuqi nga KRRTRSH-ja, për zonat informale dhe nga njësia përkatëse e qeverisjes vendore, përmes organit të zgjedhur dhe/ose KRRT-së, për bllokbanimin/ndërtimin informal.

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) “Vendbanim informal” është territori me sipërfaqe mbi 5 ha, të miratuara zyrtarisht për zonat e banuara urbane (qytet) ose rurale (fshat).

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 peregjistruar në emër të tij në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZRPP).

gj) “Leje legalizimi” është dokumenti, që lëshohet sipas procedurës së përcaktuar në këtë ligj nga zyra përkatëse e ALUIZNI-t dhe që shërben për regjistrimin e objektit në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

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 Integritit 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 Integritetit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI)**

1. Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave/Ndërtimeve Informale bashkërendon punën me organet qendrore shtetërore dhe njësitë e qeverisjes vendore për:

- a) hartimin dhe miratimin e studimeve urbanistike;
- b) hartimin e standardeve dhe të normave minimale urbanistike, për zonat/ndërtimet informale, në bashkëpunim me Institutin e Studimeve dhe Projektmeve Urbanistike (ISPU);
- njësimin e procedurave për procesin e legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve pa leje në vendbanimet formale, zonat informale dhe territore të tjera;
- 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) mbledhjen dhe/ose paraqitjen e dokumentacionit për legalizim, sipas këtij ligji, në zyrën e urbanistikës, në këshillin e qarkut, në KRRT ose/dhe në KRRTSH, kur njësia e qeverisjes vendore nuk ushtron përgjegjësitë për shkak të mungesës së kapaciteteve, neglizhencës ose ndonjë pengesë tjetër, për realizimin e procesit për çfarëdo motivi. Afatet, mënyra dhe koha e ushtrimit të kësaj përgjegjësie nga ALUIZNI përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave;
- dh) jep lejen e legalizimit sipas nenit 27 të këtij ligji.

2. ALUIZNI, në zbatim të detyrave të vendosura nga ky ligj, kryen:

- ngritjen e bazës së të dhënave për ndërtimet pa leje dhe ecurinë e legalizimit;
- b) fushatën kombëtare të informimit dhe të sensibilizimit të qytetarëve, në bashkëpunim me mjetet e informimit të gjerë publik, në nivel kombëtar;
- c) përgatitjen e manualeve të procedurave, udhëzimeve, formularëve dhe trajnimeve për njësitë e qeverisjes vendore, gjatë çdo hapi të procesit;
- ç) mbikëqyrjen e procesit të legalizimit dhe të zbatimit të procedurave nga njësitë e qeverisjes vendore dhe këshillat e qarqeve.

3. Mënyra e organizimit dhe e funksionimit të kësaj agjencie, si dhe procedurat e mbledhjes, përpunimit dhe administrimit të të dhënave, sipas shkronjës “a” të pikës 2 të këtij neni, përcaktohen nga Këshilli i Ministrave. Zyrat e ALUIZNI-t ngrihen në qendër, në nivel qarku dhe pranë njësive të veçanta të qeverisjes vendore, të cilat përcaktohen në vendimin e Këshillit të Ministrave.

4. Ministria e linjës, ALUIZNI dhe organet e qeverisjes vendore organizojnë fushatën e informimit të opinionit publik për përfitimet dhe detyrimet e procesit të legalizimit.

#### Neni 5

### **Detyrat e njësive të qeverisjes vendore**

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.8408, datë 25.9.1998 “Për Policinë 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 KRRTSH-në, për mbarëvajtjen dhe ecurinë e procesit të legalizimit, urbanizimit dhe integritetit 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:  
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 KRRTRSH-ja) 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:

sipërfaqes së parcelës, për ndërtime "vila";

b) sipërfaqes së ndërtuar (m<sup>2</sup> ndërtim) për shtesa familjare, jo për qëllime shitblerjeje;

c) sipërfaqes së ndërtuar (m<sup>2</sup> 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

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 KRRTSH-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 ose këshillat e qarkut nuk ushtrojnë përgjegjësitë e përcaktuara në këtë nen, atëherë ALUIZNI, në përputhje me pikën 4 të nenit 4 të këtij ligji, merr përsipër ushtrimin e këtyre përgjegjësiave.

#### Neni 11

### **Shqyrtimi në KRRTRSH**

1. Në rastet kur, sipas nenit 10 të këtij ligji, procesi i legalizimit të ndërtimit miratohet nga KRRTRSH-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 opionencën 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. KRRTRSH-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**

1. Këshilli i Ministrave ka të drejtë të pezullojë zbatimin e procedurave të legalizimit të objekteve pa leje, në territore 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 Policinë e Ndërtimit, merr masa të posaçme për parandalimin e ngritjes së ndërtimeve të reja në këto zona.

#### Neni 14

### **Efektet juridike të vendimmarrjes së KRRTRSH-së**

1. Vendimet e KRRT-së dhe KRRTRSH-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 KRRT-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**

1. Pronat e legalizuara sipas këtij ligji regjistrohen në regjistrat e pronave të paluajtshme në përputhje me ligjin nr.7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”. Regjistrimi i pronës bëhet sipas të dhënave që përmban leja e legalizimit që lëshohet sipas nenit 28 të këtij ligji.

2. Në rast se parcela ndërtimore e legalizuar figuron në regjistrat e pronave të paluajtshme në emër të subjekteve private, atëherë me regjistrimin e lejes së legalizimit, subjektit privat i lind e drejta për shpërblim në natyrë ose në lekë.

3. Zyra e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme, për të gjitha rastet e konstatuara në pikën 2 të këtij neni, i dërgon Këshillit të Ministrave çdo 3 muaj listën e subjekteve fizike ose juridike që shpërblehen sipas këtij ligji, me të dhënat për çdo pronar dhe sipërfaqet takuese. Afati i parë i dorëzimit të listës pranë Këshillit të Ministrave është data 1 dhjetor 2006.

4. Këshilli i Ministrave, brenda 30 ditëve nga afati i dorëzimit të listës nga Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, merr vendim për shpërblimin e pronarëve dhe sipërfaqet takuese. Komisionet e kthimit dhe kompensimit të pronave në qarqe kompensojnë subjektet në përputhje me vendimin e Këshillit të Ministrave brenda 3 muajve.

5. Komisioni i kthimit dhe kompensimit të pronave në qark, për efekt të përlogaritjes së sipërfaqes që kompensohet, e trajton atë si truall në përputhje me metodikën për vlerësimin e pronës së paluajtshme që kompensohet dhe asaj që do të shërbejë për kompensim, sipas ligjit 9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar.

Neni 16  
**Rregullim specifik për ata që disponojnë parcelën, sipas një akti të ligjshëm të paregjistruar**

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 zyrën e urbanistikës.

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 pronësisë së parcelës ndërtimore**

1. Kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore ose truallit nga shteti te vetëdeklaruesi bëhet sipas dispozitave të Kodit Civil. Për efekt legalizimi parcela ndërtimore, si rregull, nuk i kalon 500m<sup>2</sup>. Sipërfaqet e truallit mbi 500m<sup>2</sup>, të cilat për shkak të përmasave ose konfiguracionit nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim, i bashkëlidhen parcelës ndërtimore dhe i shiten pronarit të truallit me çmim tregu.

2. Çmimi i truallit të parcelës ndërtimore, për ndërtimet pa leje me destinacion strehimi, përcaktohet sipas neneve 19, 20, 21 e 22 të këtij ligji. Kur objekti pa leje ka destinacion social-

ekonomik apo shfrytëzohet sipas këtij destinacioni, çmimi i truallit për metër katror paguhet sipas vlerës së tregut në çastin e kalimit të pronësisë.

Kur objekti pa leje ka destinacion të përzier strehimi dhe veprimtarie social-ekonomike, çmimi i shitjes së truallit paguhet sipas çmimit të përcaktuar për shitje trualli për metër katror për banim, shumëzuar me koeficientin e shfrytëzimit të ndërtesës për destinacion social-ekonomik. Koeficienti caktohet nga Këshilli i Ministrave sipas raportit të shfrytëzimit të ndërtesës gjithsej.

3. Organet e qeverisjes vendore përcaktojnë destinacionin e objektit sipas vetëdeklarimit apo verifikimit në terren, përfshirë edhe të dhënat që administrojnë sipas ligjit për organet e qeverisjes vendore. Objekti regjistrohet në zyrën e regjistrimit sipas destinacionit.

#### Neni 18

1. Likuidimi i çmimit të truallit të parcelës ndërtimore bëhet menjëherë në çastin e nënshkrimit të kontratës.

Përjashtim nga rregulli i mësipërm bëhet vetëm për likuidimin e çmimit të ndërtimeve me destinacion banimi. Në këto raste, në mungesë të aftësisë paguese, subjekti ka të drejtë të shlyejë çmimin e blerjes, sipas kërkesës së tij, me dy këste që shlyhen brenda 1 viti nga data e kontratës. Subjekti, që ndodhet në kushtet e paftësisë financiare, duhet të deklarojë këtë fakt në çastin e vetëdeklarimit të ndërtimit pa leje. Ky vetëdeklarim konsiderohet i mirëqenë.

2. Zyra qendrore e ALUIZNI-t ka të drejtë të miratojë zgjatjen e afatit të pagesës së detyrimit për subjektin individual, i cili nuk ka likuiduar këstin sipas kontratës. Afati maksimal për përmbushjen e këtij detyrimi është jo më shumë se 3 vjet të tjerë. Ngarkohet Këshilli i Ministrave që, në varësi të rasteve të deklaruara për paftësi paguese, të përcaktojë mënyrat dhe procedurat alternative për shlyerjen e detyrimit.

Likuidimi i çmimit të kontratës së shitjes kryhet në numrin e llogarisë bankare të çelur për këtë qëllim nga ALUIZNI.

#### Neni 19

##### **Çmimi i shitjes në zonat informale**

Për parcelat ndërtimore jashtë vijave të verdha çmimi është si më poshtë:

- |                                                                                                   |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| a) për sipërfaqe deri në 100 m <sup>2</sup>                                                       | 100 mijë lekë; |
| b) për sipërfaqe deri në 200 m <sup>2</sup>                                                       | 150 mijë lekë; |
| c) për sipërfaqe deri në 300 m <sup>2</sup>                                                       | 200 mijë lekë; |
| ç) për sipërfaqe deri në 400 m <sup>2</sup>                                                       | 300 mijë lekë; |
| d) për sipërfaqe deri në 500 m <sup>2</sup>                                                       | 400 mijë lekë; |
| dh) për sipërfaqe mbi 500 m <sup>2</sup> sipas vlerës së tregut në çastin e kalimit të pronësisë. |                |

Kur ndërtimi pa leje ka destinacion zhvillimin e veprimtarive social-ekonomike, pagesa e truallit realizohet sipas vlerës së tregut në çastin e kalimit të pronësisë.

#### Neni 20

##### **Çmimi i shitjes brenda vijave të verdha**

Për parcelat ndërtimore të vendbanimeve/ndërtimeve informale brenda vijave të verdha çmimi i shitjes është si më poshtë:

- |                                                                                                  |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| a) për sipërfaqe deri në 100 m <sup>2</sup>                                                      | 200 mijë lekë; |
| b) për sipërfaqe deri në 200 m <sup>2</sup>                                                      | 300 mijë lekë; |
| c) për sipërfaqe deri në 300 m <sup>2</sup>                                                      | 400 mijë lekë; |
| ç) për sipërfaqe mbi 300 m <sup>2</sup> sipas vlerës së tregut në çastin e kalimit të pronësisë. |                |

Kur ndërtimi pa leje ka destinacion zhvillimin e veprimtarive social-ekonomike, pagesa e truallit realizohet sipas vlerës së tregut në çastin e kalimit të pronësisë.

#### Neni 21

##### **Çmimi i shitjes brenda vijave të verdha të shtesave në ndërtime**

1. Për sipërfaqet e trojeve, të zëna me shtesa anësore pa leje në ndërtime me leje (jo për shitblerje/qiradhënie etj.), brenda vijave të verdha, çmimi i shitjes është si më poshtë:

- a) për sipërfaqe deri në 50 m<sup>2</sup> 100 mijë lekë;
- b) për sipërfaqe deri në 75 m<sup>2</sup> 200 mijë lekë;
- c) për sipërfaqe deri në 100 m<sup>2</sup> 400 mijë lekë;
- ç) për sipërfaqe mbi 100 m<sup>2</sup> sipas vlerës së tregut në çastin e kalimit të pronësisë.

2. Kur shtesat kanë destinacion zhvillimin e veprimtarive social-ekonomike, pagesa e truallit realizohet sipas vlerës së tregut në çastin e kalimit të pronësisë.

#### Neni 22

##### **Pagesa në “territore të tjera”**

Për parcelat ndërtimore në “territore të tjera” zbatohen të njëjtat tarifa, sipas nenit 19 të këtij ligji, por shteti nuk angazhohet të investojë për infrastrukturën në këto territore. Këshilli i njësisë vendore, përpara se të vendosë kalimin e pronësisë në favor të subjektit, kërkon miratim të posaçëm nga:

- a) këshilli i qarkut dhe Ministria e Bujqësisë, Ushqimit dhe Mbrojtjes së Konsumatorit për toka të kategorisë bonitete (1-4);
- b) këshilli i qarkut për toka të kategorisë (5-10).

#### Neni 23

##### **Taksa e ndikimit në infrastrukturë**

Taksa vendore e ndikimit në infrastrukturë zbatohet në kufirin minimal, të përcaktuar për njësinë vendore përkatëse, sipas pikës 2 të nenit 16 të ligjit nr.8982, datë 12.12.2002 “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 disponon më shumë se një ndërtim informal**

1. Në rast se një subjekt deklaron më shumë se një ndërtim informal, atëherë ai ka të drejtë të zgjedhë se për cilin objekt do të përfitojë transferimin e kalimit të pronësisë dhe legalizimin sipas tarifave të këtij ligji. Për objektet e tjera zbatohet çmimi dhe tarifa e taksës, sipas vlerës së tregut dhe masës në fuqi, pavarësisht nga kategorizimi i objekteve në fjalë dhe madhësia e parcelës respektive të truallit.

2. 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**

Subjekti kërkuar i interesuar për legalizimin e objektit pa leje duhet të paraqesë:

- a) gen-planin e objektit në shkallën 1:500, të lëshuar nga njësi vendore;
- b) planimetrinë e çdo kati të objektit dhe sipërfaqet në m<sup>2</sup>, 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) vërtetimin ose certifikatën e pronësisë së parcelës ndërtimore nga ZRPP-ja përkatëse (pasi subjekti të jetë pajisur me të sipas këtij ligji, kur ai e disponon menjëherë gjatë vetëdeklarimit);
- 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 të cilësive të punimeve të objektit;
- e) deklaratën ku pranohet zbatimi i planit rregullues, përfshi respektimin e hapësirave publike, gjelbërimin, tipin e rrethimit, ngjyrat, ndriçimin, parkimin etj.;
- ë) marrëveshjen noteriale për pjesët takuese, sipas pikës 2 të nenit 30 të këtij ligji, nëse ajo realizohet.

Në çdo rast njësi e qeverisjes vendore në konsultim/bashkëveprim me ALUIZNI-n, përcakton tarifat e shërbimit për çështjet e mësipërme sipas legjislacionit në fuqi.

#### 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**

Leja e legalizimit së bashku me dokumentacionin e përcaktuar në këtë ligj, të konfirmuar nga zyra përkatëse e ALUIZNI-t, paraqitet në ZRPP për regjistrimin e objektit në regjistrat e pasurive të paluajtshme, sipas legjislacionit në fuqi për këtë institucion.

#### Neni 30

##### **Regjistrimi i pasurisë**

1. Kur ndërtimi pa leje disponohet nga një subjekt, kontrata e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore dhe objektit që legalizohet regjistrohen në emër të subjektit që disponon objektin. Për regjistrimin e pronës së legalizuar, sipas këtij neni, ZRPP-ja zbaton dispozitat e ligjit nr.9062, datë 8.5.2003 “Kodi i familjes”, kreu II “Regjimi pasuror martesor në bashkësi”.

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 përputhet vullneti.

#### Neni 31

##### **Urbanizimi i zonave informale**

1. Urbanizimi i zonave informale kryhet në bazë të studimeve urbanistike pjesore në përfundim të procesit të legalizimit.

a) Hartimi i studimeve urbanistike pjesore bëhet ose porositet nga njësitë e qeverisjes vendore sipas dispozitave ligjore në fuqi. Në çdo rast studimet urbanistike duhet të respektojnë planet e miratuara nga KRRT-ja e bashkisë/komunës, të hapësirave dhe shesheve publike, për investime në rrugë, infrastrukturë dhe objekte social-kulturore.

b) Këshilli i qarkut miraton me vendim të posaçëm studimin urbanistik për territorin e zonave/vendbanimeve informale dhe territoreve të tjera mbi 1 ha për qarkun respektiv. Bashkia/komuna operon për të gjitha territoret brenda vijave të verdha.

c) Miratimi i studimeve urbanistike mbi 5 ha nga KRRTSH-ja bëhet në mbledhjen e saj më të afërt, pas miratimit të tyre nga njësia e qeverisjes vendore përkatëse dhe pas dorëzimit në KRRTSH.

ç) Për zonat/ndërtimet informale 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 KRRTSH-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 legalizmi i ndërtimeve pa leje**

1. Të ardhurat e arkëtuara nga transferimi i pronësisë së parcelës ndërtimore ndahen në:

a) 20 për qind e të ardhurave në buxhetin e njësisë së qeverisjes vendore për përballimin e shpenzimeve të kryera ose që do të kryhen për përditësimin e planvendosjes së zonës/bllokut informal, për investime vendore në infrastrukturë e shërbime dhe për hartimin e studimeve urbanistike;

b) 80 për qind i transferohet 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”, për Komitetin Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, sipas ligjit.

2. Të ardhurat e arkëtuara nga pagesa e taksës së ndikimit në infrastrukturë, tarifat e shërbimit gjatë procedurës së legalizimit në njësinë vendore, si dhe çdo penalitet tjetër, i cili shoqëron procesin e vetëdeklarimit dhe legalizimit, sipas këtij ligji, kalojnë për llogari të njësisë vendore, ku kryhet vetëdeklarimi dhe destinohen prej saj për përmirësimin e infrastrukturës dhe urbanizimin e territoreve që legalizohen.

#### Neni 33

##### **Dispozitë detyruese**

Mosdeklarimi brenda afatit kohor, deklarimi i rremë i ndërtimit dhe i sipërfaqes së zënë, si dhe mosparaqitja e dokumentacionit të plotë tekniko-ligjor, sjell përjashtimin nga procesi i legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve informale dhe prishjen e objektit pa leje, në përputhje me ligjin nr.8408, datë 25.9.1998 “Për Policinë e Ndërtimit”.

#### Neni 34

##### **Njohja e sipërfaqes së parcelës ndërtimore për efekt kompensimi**

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 Komitetin Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, 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 Komitetit Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe organeve të qeverisjes vendore dhe ZRPP-së.

#### Neni 35

### **Trajtimi i rasteve të veçanta brenda vijës së verdhë për efekt të planit rregullues**

Për ndërtimet pa leje të parashikuara në pikën 4 të nenit 2 të këtij ligji:

1. Statusi i parcelës ndërtimore nuk ndryshon, ndërsa objekti pa leje shfrytëzohet nga familja, që e disponon atë deri në zhvillimin e parcelës, sipas planit urbanistik në fuqi.

2. Kur pronari i truallit ndërton sipas planit rregullues, firma investitore detyrohet që, në çastin e paraqitjes së kërkesës për leje shesh ndërtimi, të paraqesë në zyrën e urbanistikës përkatëse deklaratën noteriale për vendosjen në dispozicion, në çastin e përfundimit të objektit, të pasurisë së paluajtshme ndërtimore në favor të strehimit të familjes, që disponon ndërtimin pa leje në këtë truall. Sipërfaqja e strehimit për këtë familje përcaktohet sipas normave në fuqi, të parashikuara për kategorinë e familjeve të pastreha. Gjatë periudhës së zhvillimit të truallit, investitori merr përsipër, me shpenzimet e veta, strehimin e familjes, që dispononte ndërtimin pa leje. Deklarata noteriale e investitorit për kalimin në pronësi të sipërfaqes së strehimit të familjes së pastrehë regjistrohet në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në çastin e depozitimit për regjistrim të aktmarrëveshjes së zhvillimit të truallit.

3. Policia e Ndërtimit ndërhyr për prishjen e objektit vetëm kur pronari i truallit/zhvilluesi është i pajisur me lejen e ndërtimit të objektit.

#### KREU V

### **LEGALIZIMI I SHTESAVE NË NDËRTIME**

#### Neni 36

### **Shtesat në ndërtim**

Ky ligj i shtrin efektet edhe për legalizimin e shtesave pa leje në ndërtime me leje dhe/ose me ndryshime funksionale nga destinacioni i miratuar dhe trojeve publike të zëna prej tij për leje ndërtimi, të dhëna nga KRRT-të ose KRRTRSH-ja.

Këtu përfshihen:

a) legalizimi i ndërtimeve, me sipërfaqe më të madhe se projekti i miratuar me vendim të KRRT-ve të njësive vendore ose të KRRTRSH-së;

b) dhe/ose legalizimi i ndërtimeve me ndryshime në funksionin e hapësirave, të miratuara me vendim të KRRT-ve të njësive vendore ose të KRRTRSH-së.

#### Neni 37

### **Fillimi i procedurës së legalizimit**

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 KRRT-së përkatëse, sipas afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji dhe të dokumentacionit të përcaktuar për legalizim. Gjatë vetëdeklarimit 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 urdhrit 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.

#### 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 39

##### **Përjashtime nga legalizimi**

Përjashtohen nga legalizimi të gjitha shtesat në ndërtime, të cilat cenojnë dhe kanë ndikim në planin rregullues, interesin publik në akset/veprat kryesore të infrastrukturës publike (për shembull, bllokim aksesit publik, rrugë, kolektorë, diga, aeroporte ose trung kryesor në infrastrukturë etj.) ose në integritetin e monumenteve të kulturës.

Paragrafi i parë i këtij neni e shtrin fuqinë e tij për të gjitha ndërtimet pa leje.

#### 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**

Njësia e urbanistikës, përgjatë afatit të vetëdeklarimit, shqyrton kërkesat e paraqitura për legalizim të shtesave dhe i njofton subjekteve, që përmbushin kriteret e dokumentacionit, të paguajnë taksën e ndikimit në infrastrukturë dhe gjobën kur janë subjekt i saj, sipas nenit 43 të këtij ligji, brenda 30 ditëve pas përfundimit të afatit të vetëdeklarimit sipas pikës 1.1 të nenit 7 të këtij ligji. Shqyrtimi dhe miratimi i legalizimit të shtesës së ndërtimit kryhen sipas afateve të vendosura në nenin 10 të këtij ligji.

#### 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**

1. Subjektet, shoqëri ndërtuese (dhe/ose investitorë) që kanë kryer shtesa anësore ose shtesa të kateve të larta jashtë lejeve të ndërtimit për qëllim kalimi pronësie ose qiradhënieje, paguajnë për efekt të legalizimit, sipas afatit të përcaktuar në nenin 41 të këtij ligji, për llogari të njësisë së qeverisjes vendore, këto penalitete:

a) për çdo m2 sipërfaqe banimi, gjobë 4 për qind të çmimit minimal fiskal, siç është parashikuar në tabelat e marrëveshjes ndërmjet Shoqatës së Ndërtuesve të Shqipërisë dhe Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve;

b) për çdo m2 sipërfaqe për veprimtarive social-ekonomike, gjobë 10 për qind të çmimit minimal fiskal, siç është parashikuar në tabelat e marrëveshjes ndërmjet Shoqatës së Ndërtuesve të Shqipërisë dhe Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve;

c) për çdo m2 sipërfaqe me ndryshim destinacioni, gjobë 20 për qind të çmimit minimal fiskal, siç është parashikuar në tabelat e marrëveshjes ndërmjet Shoqatës së Ndërtuesve të Shqipërisë dhe Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve.

2. Përcaktimi i vlerës së tregut në kuptim vetëm të pikës 1 të këtij neni, kryhet në bazë të çmimit minimal fiskal, siç është parashikuar në tabelat e marrëveshjes ndërmjet Shoqatës së Ndërtuesve të Shqipërisë dhe Drejtorisë së Përgjithshme të Tatimeve nr. 2116, datë 25.5.2004 dhe Udhëzimit të Tatim-Taksave nr. 2116/3, datë 14.12.2004.

#### KREU VI

#### DISPOZITA TË FUNDIT

#### Neni 44

#### **Ankimi**

Kundër vendimit të njësisë së qeverisjes vendore, që refuzon të pranojë dokumentacionin, ose kur kjo njësi nuk nxjerr vendim me shkrim brenda afatit të parashikuar nga ky ligj, subjekti mund të paraqesë ankim administrativ pranë zyrës përkatëse të njësisë vendore ose kryetarit të organit të qeverisjes vendore. E njëjta procedurë ankimi zbatohet edhe për vendime të zyrës përkatëse të ALUIZNI-t, sipas ligjit nr.8485, datë 12.5.1999 “Kodi i Procedurave Administrative në Republikën e Shqipërisë”.

#### Neni 45

#### **Dispozita kalimtare**

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.8408, datë 25.9.1998 “Për Policinë e Ndërtimit”.

2. Për “zonat informale”, të miratuara me vendim të KRRTRSH-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. Ndalohej dhënia e lejeve për shesh ndërtimi ose e lejeve të ndërtimit subjekteve private në zona informale, bllokbanime informale apo territore të tjera deri në miratimin e planit të përgjithshëm rregullues.

#### 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 legalizmin e shtesave në ndërtime”, shfuqizohen.

#### 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**

## VETËDEKLARIM

## PËR LEGALIZIMIN E OBJEKTIT

NJËSISË SE URBANISTIKËS SË NJËSISË SË QEVERISJES VENDORE \_\_\_\_\_

## OBJEKTI

Adresa e truallit të ndërtimit \_\_\_\_\_

Funksioni i objektit \_\_\_\_\_

Viti i ndërtimit \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Deklaruesi \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

Emër

Atësi

Mbiemër

Prona mbi të cilën është ndërtuar: publike ... ☐ / private ... ☐ [plotëso me kryq]

## a- Të dhëna urbanistike për objektin

Sipërfaqja e zënë \_\_\_\_\_ [m<sup>2</sup>];

Sipërfaqja e

ndërtimit \_\_\_\_\_ [m<sup>2</sup>];

Distanca nga aksi i rrugës \_\_\_\_\_ [m];

Distanca nga trotuari \_\_\_\_\_ [m];

Koficienti i shfytëzimit të truallit \_\_\_\_\_ %

Pozicioni topografik ( kufizimet ):

Veriu : \_\_\_\_\_ [m]

Jugu : \_\_\_\_\_ [m]

Lindje: \_\_\_\_\_ [m]

Perëndim: \_\_\_\_\_ [m]

## b. Të dhëna ndërtimore për objektin

Numri i kateve mbi tokë \_\_\_\_\_ / nën tokë \_\_\_\_\_ Lartësia e përgjithshme e objektit \_\_\_\_\_ [m];

Vëllimi i objektit \_\_\_\_\_ [m<sup>3</sup>];

Lloji i mbulesës \_\_\_\_\_

Hyrja kryesore nga \_\_\_\_\_

Hyrjet e shërbimit nga \_\_\_\_\_

Kondicione të veçanta \_\_\_\_\_

Projektues (nëse ka )

Zbatues (nëse ka ) .

Emër

Mbiemër

Nr. Liçencës

Emër

Mbiemër

Nr. Liçencës

## Objekte të tjera brenda sipërfaqes së zënë në shërbim të objektit kryesor (nëse ka) ;

Sipërfaqja e ndërtimit të tij \_\_\_\_\_ [m<sup>2</sup>]; mure rrethuese \_\_\_\_\_ [m] garazh \_\_\_\_\_ [m<sup>2</sup>];

Bashkë me këtë dokument paraqes:

1. fotografi të katër pamjeve të objektit. 2. certifikatë të gjendjes familjare.
3. kontratë noteriale të kalimit të pronësisë së parcelës mbi të cilën ka ndërtuar (nëse ka).
4. certifikatë pronësie nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive (fotokopje), nëse është ndërtuar mbi pronën private të vetëdeklaruesit.

Njoh detyrimet ligjore të pagesës për kalimin e pronësisë dhe deklaroj:

Pamundësinë financiare të pagesës ... ☐ pagesën me kështu ... ☐ menjëherë ... ☐

Për sa më sipër, deklaroj se janë të vërteta dhe të sakta.

Vetëdeklaruesi

Për Njësinë e Qeverisjes Vendore

Emër

Mbiemër

Nënshkrimi

Shënim: Ky dokument është hapi i parë për legalizim, por i pamjaftueshëm. Ai duhet të plotësohet nga kërkesat e tjera të ligjit.

