



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KUVENDI**

**PROJEKT LIGJ**

Nr. \_\_\_\_/2023

**PËR**

**ADMINISTRIMIN E OBJEKTEVE TË KONFISKUARA SI NDËRTIME PA LEJE  
ME QËLLIM PËRDORIMIN E TYRE PËR INTERES PUBLIK APO STREHIM  
SOCIAL SI DHE ZBUTJEN E PASOJAVE SOCIALE TË SHKAKTUARA**

Në mbështetje të neneve 78, dhe 83, pika 1, të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave, Kuvendi i Republikës së Shqipërisë

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

**KREU I  
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME**

**Neni 1  
Objekti**

Objekti i këtij ligji është:

- a) përcaktimi i rregullave, procedurave dhe instrumenteve ligjore, financiare dhe teknike për zbutjen e pasojave që vijnë nga ndërtimet pa leje apo në tejkalim të lejes së ndërtimit, në vijim të konfiskimit për interes publik të këtyre objekteve në përputhje me parashikimet e ligjit nr.107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.
- b) përcaktimi i kompetencave dhe detyrave të autoriteteve publike përgjegjëse të përfshira në proceset e zhvillimit dhe administrimit të objekteve të konfiskuara.
- c) parashikimi i programeve që synojnë zbutjen e pasojave sociale ndaj të tretëve për shkak të konfiskimit të objekteve.

**Neni 2  
Qëllimi**

Ky ligj ka si qëllim:

a) rregullimin dhe zbutjen e pasojave sociale dhe urbane të shkaktuara nga ndërtimet për qëllim fitimi në kundërshtim me ligjin, për të tretët që në mirëbesim, i cënohen interesat pasurore nga konfiskimi i objekteve për qëllime fitimi të ndërtuara pa leje apo në tejkalim të lejes së ndërtimit, si dhe të komunitetit në përgjithësi.

b) mirëadministrimin e objekteve të konfiskuara si ndërtime pa leje për qëllim fitimi në zbatim të ligjit nr.107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore në zbatim të tij, duke synuar rritjen e vlerës së tyre me qëllim përdorimin e tyre për interes publik apo strehim.

### **Neni 3 Përkufizime**

Në kuptim të këtij ligji termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. **“Objekte të konfiskuara”** janë punimet ndërtimore të cilat me vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit konfiskohen në favor të shtetit, në zbatim të parashikimeve të ligjit nr.107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.
2. **“Regjistri i Objekteve të Konfiskuara”** është regjistri publik në të cilin regjistrohen/shënohen të dhëna mbi përkatësinë, të drejtat reale, pozicionin gjeografik, përmasat dhe vlerën e objekteve të konfiskuara në kuptim të këtij ligji, vendimi i organit administrativ përgjegjës për konfiskimin e objekteve të ndërtuara pa leje/në tejkalim të lejes së ndërtimit.
3. **“Pronarë truall”** janë personat fizikë apo juridikë, të cilët në cilësinë e pronarit të ligjshëm të truallit mbi të cilin ngrihet objekti i konfiksuar, kanë lidhur kontratë noteriale me qëllim zhvillimin e ligjshëm të pronës, kontratë e cila është e regjistruar në regjistrat përkatës të Agjensisë përgjegjëse për kadastrën përpara datës së konstatimit të paligjshmërisë së ndërtimit.
4. **“Persona të tretë”** janë personat fizikë apo juridikë të cilët kanë marrëveshje juridiko-civile në lidhje me objektin e konfiksuar të hartuara para noterit të regjistruar në regjistrat përkatës të Agjensisë përgjegjëse për kadastrën përpara datës së konstatimit të paligjshmërisë së ndërtimit.
1. **“Masat e programeve të zhvillimit”** janë tërësia e masave të nevojshme për përfundimin/përshtatjen/përmirësimin e objekteve të konfiskuara apo pjesë takuese të tyre me qëllim përdorimin për nevoja të strehimit social apo për interes publik.
2. **“Subjekte që kanë të drejtën e parablerjes”** janë pronarët e truallit, subjekti zhvillues/ndërtues/personat e tretë, të cilët shprehin interesin për të blerë objektin e konfiksuar të zhvilluar në truallin pasuri të tyre apo të ndërtuar në tejkalim të lejes së ndërtimit/ pa leje apo të porosituar.
3. **“Objektet për të cilat është e lidhur një kontratë premtim shitje me vlerë 1 euro”** janë objektet ndërtimore pavarësisht fazës së tyre ndërtimore, të cilat kanë kaluar në favor të shtetit në kushtet e zbatimit të akteve nënligjore ligjit nr.107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar.
4. **“Njësi zbatimi”**, janë një ose disa organe publike të ngarkuara nga Komisioni /Këshilli i Ministrave për hartimin dhe realizimin e masave për zhvillimin/ndërtimin/përshtatjen /përfundimin /administrimin /shfrytëzimin e objekteve të konfiskuara dhe/ose objekteve të kaluara në favor të shtetit me anë të kontratës premtim shitje me vlerë 1 euro, si dhe për kryerjen e detyrave të tjera të parashikuara në këtë ligj.

### **KREU II PARIMET**

#### **Neni 4**

## **Parimi i mbrojtjes sociale**

Autoritetet publike, në përputhje me kompetencat e tyre, garantojnë të drejtat e qytetarëve dhe për aq sa është e mundur, kushtet optimale të jetesës së tyre.

### **Neni 5**

#### **Parimi i zhvillimit të qëndrueshëm**

Autoritetet publike, përgjatë procesit të rregullimit të pasojave që vijnë nga ndërtimet pa leje apo në tejkalim të lejes, marrin në konsideratë potencialin aktual e perspektiv, për të plotësuar, për aq sa është e mundur, garantimin e brezave për barazi sociale, zhvillimin ekonomik, pejsazh urban të mbrojtur dhe mbrojtje të mjedisit.

### **Neni 6**

#### **Parimi i bashkëpunimit ndërinstitucional**

Autoritetet publike koordinohen nëpërmjet mekanizmave të posaçëm institucionalë për arritjen e objektivave të këtij ligji.

### **Neni 7**

#### **Parimi i kontrollit**

Çdo aktivitet i kryer për realizimin e qëllimit të këtij ligji i nënshtrohet kontrollit të ligjshmërisë, kontrollit administrativ, gjyqësor dhe kontrollit sipas rregullave dhe procedurave të përcaktuara në këtë ligj.

### **Neni 8**

#### **Parimi i informimit dhe transparencës**

Autoritetet publike bëjnë publike çdo të ardhur apo shpenzim që kryhet me qëllim zbutjen e pasojave që vijnë nga ndërtimet pa leje apo në tejkalim të lejes.

## **KREU III**

### **AUTORITETET PUBLIKE PËRGJEGJËSE PËR ADMINISTRIMIN E NDËRTIMEVE TË KONFISKUARA DHE ZHVILLIMIN E TYRE**

### **Neni 9**

#### **Autoritetet përgjegjëse**

1. Autoritetet shtetërore përgjegjëse për marrjen e masave me qëllim mirëadministrimin dhe përdorimin e objekteve të konfiskuara për interes publik apo strehim social, si dhe të masave për zbutjen e pasojave sociale dhe urbane të shkaktuara janë:

- a) Këshilli i Ministrave;
- b) Komisioni i Objekteve të Konfiskuara;
- c) Ministria përgjegjëse për pronën shtetërore;
- ç) Agjencia e Zhvillimit të Territorit;
- d) Agjencia Shtetërore e Kadastrës;
- dh) Autoriteti /enti publik në cilësinë e Njesisë së Zbatimit

### **Neni 10**

#### **Këshilli i Ministrave**

Këshilli i Ministrave, me propozimin e ministrit përgjegjës për pronën shtetërore, miraton:

- a) kalimin e objekteve të konfiskuara/kaluar në favor të shtetit me anë të kontratës premtim shitje me vlerë 1 euro, apo pjesëve takuese të tyre, në pronësi apo në përgjegjësi administrimi të institucioneve apo enteve publike;
- b) njësinë e zbatimit në rastet e parashikuara në këtë ligj.
- c) fondet financiare të nevojshme për të mundësuar njësinë e zbatimit të realizojë përfundimin/përmirësimin/përshtatjen e objekteve të konfiskuara/kaluar në favor të shtetit me anë të kontratës premtim shitje me vlerë 1 euro.

## **Neni 11**

### **Komisioni i Objekteve të Konfiskuara**

**1.** Pranë Agjensisë Shtetërore të Kadastrës krijohet Komisioni i Objekteve të Konfiskuara, në vijim Komisioni, si organ përgjegjës për:

- a) vlerësimin dhe miratimin e programeve të zhvillimit përfshirë detajimin e përcaktimin e masave /detyrave/ të drejtave të cilat synojnë zbutjen e pasojave të krijuara nga konfiskimi për interes publik të objekteve të ndërtuara pa leje me qëllim fitimi në përputhje me parashikimet e ligjit nr.107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar dhe aktet nënligjore në zbatim të tij.
- b) Përcaktimin e mënyrës së administrimit, shfrytëzimit të objekteve të konfiskuara apo pjesëve takuese të tyre.
- c) Përcaktimin e autoritetit shtetëror që ka në përgjegjësi administrimi apo përdorim të përkohshëm objektin e konfiskuar, si dhe përcaktimin e njësisë zbatuese përgjegjëse për zbatimin e masave në përmbajtjen të planit të zhvillimit.

**2.** Komisioni i Objekteve të Konfiskuara përbëhet nga 9 (nëntë) anëtarë, përkatësisht nga:

- a) Dy përfaqësues të Ministrisë përgjegjëse për pronën shtetërore nga radhët e drejtuesve të nivelit të lartë politik dhe nivelit të lartë drejtues nëpunës civil;
- b) Dy përfaqësues të Ministrisë përgjegjëse për zhvillimin urban nga radhët e drejtuesve të nivelit të lartë politik dhe nivelit të lartë drejtues nëpunës civil;
- c) Titullari i Agjensisë së Zhvillimit të Territorit apo një person i autorizuar prej tij nga radhët e punonjësve të nivelit të lartë drejtues;
- d) Titullari i Agjensisë së Planifikimit të Territorit apo një person i autorizuar prej tij nga radhët e punonjësve të nivelit të lartë drejtues;
- e) Titullari i Agjensisë Shtetërore të Shpronësimeve apo një person i autorizuar prej tij nga radhët e punonjësve të nivelit të lartë drejtues;
- f) Dy përfaqësues nga Kryeministria

Komisioni drejtohet nga përfaqësuesi i Ministrisë përgjegjëse për pronën shtetërore.

**3.** Në veprimtarinë e tij Komisioni mbështetet nga Drejtoria përgjegjëse për pronat e paluajtshme në ASHK, që luan rolin e sekretariatit.

**4.** Komisioni ka këto detyra:

- a) vlerëson rast pas rasti gjëndjen e objekteve të konfiskuara dhe propozon për miratim në Këshillin e Ministrave kalimin në përgjegjësi administrimi, përdorim të përkohshëm apo pronësi të objektit të konfiskuar në favor të institucioneve publike apo të enteve publike përkatëse.
- b) përcakton njësinë zbatuese për përfundimin/përshtatjen e objekteve të konfiskuara në zbatim të masave të parashikuara në planin e zhvillimit;
- c) përcakton programin e zhvillimit i cili përmbush më mirë interesin publik, si dhe miraton masat përkatëse të atij programi zhvillimi, të propozuara nga njësi zbatuese;

- d) miraton mënyrën dhe masën e përdorimit të e fondeve nga Fondi i Veçantë i objekteve të konfiskuara;
  - e) i cakton si detyrim ministrisë përgjegjëse për pronën shtetërore të angazhojë ekspertë të fushës me qëllim vlerësimin financiar e teknik të gjendjës së objekteve të konfiskuara deri në caktimin e njësië së zbatimit.
  - f) kryen edhe detyra të tjera që i ngarkohen në zbatim të këtij ligji dhe akteve nënligjore.
5. Rregulla më të detajuara për mënyrën e organizimit dhe funksionimit të Komisionit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

## **Neni 12**

### **Ministria përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore**

1. Ministria përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore ka detyrat e mëposhtme:

- a) administron objektet e konfiskuara në zbatim të vendimit të Komisionit për përdorimin e tyre për nevoja të strehimit social;
  - b) administron përkohësisht objektet e konfiskuara deri në datën e dorëzimit të tyre të njësisë e zbatimit;
  - c) administron Fondin e Veçantë të Objekteve të Konfiskuara dhe kryen përdorimin e tij në përputhje me vendimin e Komisionit;
  - ç) aplikon në cilësinë e pronarit shtet pranë ASHK e AZHT apo çdo institucioni të qeverisjes vendore apo lokale, me qëllim kryerjen e veprimeve në lidhje me objektet e konfiskuara nëse kështu përcaktohet nga Komisioni apo nga parashikimet e këtij ligji;
  - d) zhvillon ankandin publik të shitjes së objekteve të konfiskuara pas marrjes së vendimit nga Komisioni dhe nënshkruan aktet e nevojshme për kalimin e pronës në favor të fituesit të ankandit;
  - dh) në përfundim të programit të shitjes së objektit të konfiskuar apo pjesëve takuese të tij, kryen kalimin e fondeve në fondin e veçantë të objekteve të konfiskuara.
  - e) zhvillon procedurën e transferimit me të drejtë parablerje të objekteve të konfiskuara në zbatim të parashikimeve të këtij ligji;
  - ë) kryen procedurën e dorëzimit të objekteve të konfiskuara te njësië e zbatimit apo te institucioni/enti publik në pronësi/përdorim/përgjegjësi administrimi të të cilit kalon objekti i konfiskuar.
2. Në funksion të mirëadministrimit apo përdorimit më të mirë të objekteve të konfiskuara ministria përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore mund të angazhojë edhe ekspertë vlerësues apo/dhe ekspert të jashtëm.

## **Neni 13**

### **Agjencia përgjegjëse për zhvillimin e territorit**

1. Agjencia përgjegjëse për zhvillimin e territorit, në cilësinë e Sekretariatit Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit (KKT), pas vendimmarrjes së KKT-së për konfiskimin apo transferimin në favor të shtetit me kontrate premtim shitje me vlerë 1 euro të objektit pa leje apo në tejkalim të lejes së ndërtimit, kryen:

- a) përgatitjet për shqyrtimin e aplikimeve përkatëse me qëllim ndryshimin e lejeve të zhvillimit apo ndërtimit ekzistuese sipas destinacionit të ri.
- b) përgatitjet për shqyrtimin e aplikimeve përkatëse me qëllim ndryshimin e lejeve të zhvillimit apo ndërtimit ekzistuese në zbatim të vendimeve të Komisionit në përputhje me Nenin 12 të këtij ligji.
- c) Propozon për miratim të KKT rregulloren e veçantë pas marrjes së mendimit të AKPT.

## **Neni 14**

## **Agjencia Shtetërore përgjegjëse për kadastrën**

- 1.** Agjencia Shtetërore e Kadastrës është përgjegjëse për dhënien e informacionit mbi gjendjen juridike të truallit, të ndërtimit dhe pasurive mbi të cilat ai shtrihet, të kontratave të regjistruara në lidhje me këto pasuri apo objekte sipas regjistrave kadastralë përkatës.
- 2.** Në zbatim të këtij ligji ASHK ka këto detyra:
  - a)** regjistron vendimin e organit administrativ përgjegjës për konfiskimin e objekteve të ndëruara pa leje/në tejkalim të lejes, përveçse në regjistrin e objekteve të konfiskuara, edhe në seksionin e shënimeve të veçanta të kartelës së pronës mbi të cilën ngrihet objekti i konfiskuar. Në pamundësi të përcaktimit të pronës mbi të cilën ngrihet objekti i konfiskuar kryen regjistrimin e vendimit të konfiskimit në regjistrin e posaçëm të lejeve të ndërtimit;
  - b)** siguron që të reflektojë në çertifikatën e pronësisë, pronësinë e zhvilluesit dhe pronësinë e shtetit mbi pronën e konfiskuar, sipas pjesëve takuese përkatëse, pasi të jetë lëshuar çertifikata e përdorimit nga sekretariati teknik i KKT-së apo njësia e qeverisjes vendore, sipas fushës së përgjegjësisë në përputhje me legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit;
  - c)** mbështet me mjedise pune dhe burime njerëzore e logjistike veprimtarinë e Komisionit;
  - ç)** administron Regjistrin e Objekteve të Konfiskuara.

### **Neni 15 Njësia e zbatimit**

- 1.** Me vendim të Këshillit të Ministrave/Komisionit përcaktohet Njësia e Zbatimit, e cila zbaton planin e zhvillimit për një apo disa objekte të konfiskuara /të kaluar në favor të shtetit me anë të kontratës premtim shitje me vlerë 1 Euro apo pjesëve të caktuara të tyre.
- 2.** Njësia e Zbatimit merr të dhëna nga agjencia përgjegjëse për kadastrën, agjencia përgjegjëse për zhvillimin/planifikimit të territorit, ministria përgjegjëse për pronën shtetërore apo çdo institucion tjetër publik si dhe akseson të dhënat në regjistrin e objekteve të konfiskuara.
- 3.** Njësia e zbatimit merr në përdorim administrim të përkohshëm/pronësi objektin e konfiskuara apo pjesë të tyre sipas disponimit nga ana e Këshillit të Ministrave pas marrjes së propozimit nga Komisioni.
- 4.** Njësia e zbatimit:
  - a)** kryen vlerësimin tekniko-urban e financiar të objekteve të konfiskuara në fazën e prezantimit të objektit të konfiskuar përpara Komisionit si dhe pas përcaktimit nga Komisioni të destinacionit të përdorimit të tij.
  - b)** propozon programin e zhvillimit dhe masat në përbërje të tij dhe ia kalon për miratim Komisionit;
  - c)** harton projektin e përshtatjes/përfundimit të objekteve të konfiskuara apo pjesëve takuese të tyre;
  - ç)** aplikon për leje ndërtimi/zhvillimi/ përdorimi në cilësinë e njësisë zbatuese dhe koordinon me agjensinë përgjegjëse për kadastrën për regjistrimin e tyre sipas përcaktimeve të Komisionit;
  - d)** koordinon punën me institucionet e përfshira në planin e zhvillimit dhe zbaton masat e parashikuara në të sipas vendimit të Komisionit;
  - dh)** merr masa për mirëadministrimin apo përdorimin e objekteve në zbatim të planit të veprimit deri në dorëzimin e tyre te organi përgjegjës në përputhje me vendimin e Komisionit.

- e) Merr në përgjegjësi administrimi/pronësi objektet e konfiskuara/objektet e kaluara në favor të shtetit me kontratën premtim shitje 1 euro apo pjesë të tyre nëse kështu përcaktohet në vendimin e Këshillit të Ministrave.

## **Neni 16**

### **Njësitë e vetëqeverisjes vendore**

1. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, në zbatim të kompetencave të tyre, sipas përcaktimeve në legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit rishikojnë planet e përgjithshme vendore, hartojnë, miratojnë dhe rishikojnë planet e detajuara vendore dhe miratojnë lejet e zhvillimit e të ndërtimit, në funksion të procesit të rregullimit të pasojave të krijuara nga ndërtimi pa leje apo në tejkalim të lejes së ndërtimit të objekteve të cilat me vendim të KKT-së konfiskohen apo transferohen në favor të shtetit me kontratë premtim shitje me vlerë 1 euro.
2. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, në bashkërendim me autoritetet përgjegjëse shtetërore për planifikimin dhe zhvillimin territorit marrin masa për miratimin e lejeve të ndërtimit në kompetencë të tyre sipas ligjit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, me procedurë të përshpejtuar, në përputhje me Vendimin e KKT-së për miratimin e ndryshimeve në lejen e zhvillimit.

## **KREU IV**

### **ZHVILLIMI DHE ADMINISTRIMI I OBJEKTEVE TË KONFISKUARA**

#### **Seksioni I**

#### **Programet e Zhvillimit**

### **Neni 17**

#### **Tipologjia e programeve të zhvillimit të objekteve të konfiskuara**

1. Administrimi i objekteve të konfiskuara është një proces i integruar zhvillimi i përbërë nga disa programe, të cilat janë:
  - a) Programi i zhvillimit të objekteve të konfiskuara të ndërtuara në truall publik
  - b) Programi i zhvillimit të objekteve të konfiskuara të ndërtuara në truall privat
  - c) Programi i shitjes së objekteve të konfiskuara
  - ç) Programi i administrimit të objekteve të përfunduara

### **Neni 18**

#### **Programi i zhvillimit të objekteve të konfiskuara në truall publik**

1. Ministria përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore, merr në dorëzim/regjistron, inventarizon dhe ruan objektet e konfiskuara, deri në momentin e marrjes në dorëzim nga njësia zbatuese e përcaktuar me vendim të Komisionit.
2. Institucioni/enti publik me kërkesë të arsyetuar i kërkon ministrit përgjegjës për pronat shtet kalimin në përgjegjësi administrimi apo pronësi të objektit të konfiskuara apo pjesë të tij, me qëllim përdorimin e tyre për inters publik. Ministri vlerëson kërkesën dhe i propozon Këshillit të Ministrave miratimin e vendimit për:
  - a) kalimin në përgjegjësi administrimi/përdorim të përkohshëm/pronësi të objektit/objekteve apo pjeseve takuese të konfiskuara apo të kaluar në favor të shtetit me kontratën premtim për shitje me vlerë 1 Euro;

**b)** destinacionin e përdorimit të objektit/objekteve apo pjesëve takuese të konfiskuara apo të kaluar në favor të shtetit me kontratën premtim për shitje me vlerë 1 euro;

**c)** njësinë e zbatimit

**3.** Me qëllim përfundimin e punimeve/përshtatjen e objektit të konfiskuar njësia zbatuese zbaton parashikimet e pikave 4 dhe 5 të nenit 19 të këtij ligji, si dhe dispozitat e tjera të këtij ligji për aq sa janë të zbatueshme.

## **Neni 19**

### **Programi i zhvillimit të objekteve të konfiskuara të ngritura në truall privat**

**1.** Ministria përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore, merr në dorëzim/ regjistrin, inventarizon dhe ruan objektet e konfiskuara, deri në momentin e marrjes në dorëzim nga njësia zbatuese e përcaktuar me vendim të Komisionit.

**2.** Pas marrjes së një prezantimi të të dhënave identifikuese të objektit dhe vendndodhjes së tij nga Ministria përgjegjëse për pronën shtetërore dhe pas njohjes me nevojat/kërkesat e institucioneve apo enteve publike, interesave të pronarëve të truallit dhe personave të tretë, Komisioni vendos mbi:

**a)** destinacionin e objektit/objekteve apo pjesëve takuese të konfiskuara;

**b)** Njësinë e zbatimit

**3.** Me marrjen e vendimit të Komisionit mbi destinacionin e përdorimit të objektit të konfiskuar, njësia e zbatimit kryen vlerësimin e përshtatjes së objektit dhe përcakton nevojat teknike, urbane e financiare dhe procedurale të realizimit të përshtatjes si dhe propozon typologjinë e programit të zhvillimit të përshtatshëm në rastin konkret si dhe harton masat përkatëse të programit të zhvillimit i cili pas marrjes së mendimit të autoriteteve publike të përfshira i propozohet për miratim Komisionit.

**4.** Vendimi i Komisionit që miraton programin e zhvillimit përcakton afate dhe detyrat për cdo autoritet publik me qëllim dhënien e mundësisë së njësisë së zbatimit të zbatoj programin e zhvillimit.

**5.** Programi i Zhvillimit përmban minimalisht, por nuk kufizohet në përcaktimin e:

**a)** marrëdhënieve ligjore të njësisë zbatuese me pronarët e truallit sipas parashikimeve të këtij ligji, duke njohur e marrë përsipër detyrimin e bashkëpronësisë sipas parashikimeve të kontratës së lidhur me subjektin ndërtues/zhvillues përpara konstatimit të paligjshmërisë në zhvillim vetëm mbi pjesën e ndërtuar sipas lejes së ndërtimit.

**b)** Marrëdhëniet ligjore apo financiare të njësisë zbatuese me personat e tretë duke njohur e marrë përsipër detyrimin e bashkëpronësisë sipas parashikimeve të këtij ligji.

**c)** Masave konkrete që ndërmer njësi zbatuese së bashku me institucionet e tjera publike me qëllim financimin e punimeve.

**ç)** Detyrimin e agjensisë përgjegjëse për zhvillim/planifikim të territorit/ njësisve vendore për të hartuar/miratur aktet sipas përgjegjesive të tyre, me qëllim rregullimin e pasojave në territor të shkaktuara nga ndërtimi paleje/ në tejkalim të lejes, në kushtet e pamundësisë për tu prishur, si dhe masat për përshtatjen e objektit / objekteve të konfiskuar për destinacionin e ri sipas interesit publik përkatës.

**d)** Detyrimin e ministrisë përgjegjëse për pronën shtetërore/ministrisë përgjegjëse për financat për të alokuar fonde nga Fondi i Veçantë i Objekte të Konfiskuara apo fonde buxhetore të nevojshme në pamundësi të gjetjes së formave të tjera të financimit të përshtatjes/ përfundimit të godinës.

**dh)** Detyrimin e agjensisë përgjegjëse për kadastrën për regjistrimin dhe inventarizimin e pronës së përfunduar.

**e)** Njohjen dhe parashikimin e mënyrës së përballimit të shpenzimeve të kryera me qëllim përfundimin e punimeve të objekteve të konfiskuara.



- ë) Percaktimin e destinacioneve apo subjekteve që i administrojnë/marrin në pronësi objektet apo pjesët takuese të objekteve të konfiskuara.
  - f) Masat për marrjen në dorëzim të objektit të përfunduar apo pjesëve takuese nga ana e institucionit publik, i cili do të përdorë objektin/objektet e konfiskuar apo pjesë të tij.
  - g) Çdo masë tjetër të nevojshme
6. Parashikimet e këtij neni, për aq sa të zbatueshme, zbatohen edhe për objektet për të cilat është e lidhur një kontratë premtim shitje me vlerë 1 euro.

## **Neni 20**

### **Programi i shitjes së objekteve të konfiskuara**

1. Komisioni në funksion të mirëadministrimit të objekteve të konfiskuara apo në përmbushjen më të lartë të interesit publik mund të vendosi miratimin e programit të shitjes së objekteve të konfiskuara.
2. Format e programit të shitjes janë:
  - (i) ankandi publik i cili kryhet në zbatim të rregullave të kuadrit ligjor mbi ankandin publik mbështetur në dokumentacionin e parashikuar në këtë nen.
  - (ii) kalimi në favor të subjekteve që kanë të drejtën e parablerjes në kuptim të këtij ligji, me vlerën e tregut, mbështetur në dokumentacionin e parashikuar në këtë nen.
3. Programi i shitjes së Objekteve të konfiskuara kryhet nga Ministria përgjegjëse për pronën shtetërore nëpërmjet strukturës përgjegjëse për shitjen e pronës publike.
4. Tridhjetë ditë përpara fillimit të procedurave të shitjes së objekteve të konfiskuara nëpërmjet ankandit, Ministria përgjegjëse për pronën shtetërore njofton subjektet që kanë të drejtën e parablerjes në kuptim të këtij ligji në lidhjen me ushtrimin e të drejtës së parablerjes.
5. Lidhja e kontratës në përfundim të procedurës së shitjes së objekteve të konfiskuara në kuadër të të dyja formave të programit, kryhet pas njoftimit të subjektit fitues për kryerjen e pagesës së vlerës së objektit që duhet të kryhet brenda 30 diteve nga njoftimi. Kontrata e shitjes lidhet vetëm pasi provohet kryerja e pagesës nga ana e subjektit.
6. Procedurat e kryerjes së ankandit bazohen në parimet e parashikuara në kuadrin ligjor në fuqi për ankandin e pronave publike. Rregullat dhe afatet mbi zbatimin e formave të programit të shitjes miratohen me udhëzim të përpashkët të ministrit përgjegjës për drejtësinë dhe ministrit përgjegjës për pronën shtetërore.
7. Fondet e përfituara nga programi i shitjes së objekteve të konfiskuara kalojnë në fondin e veçantë të objekteve të konfiskuara dhe përdorën me vendim të Komisionit.
8. Parashikimet e këtij neni, për aq sa të zbatueshme, zbatohen edhe për objektet për të cilat është e lidhur një kontratë premtim shitje me vlerë 1 euro.

## **Neni 21**

### **Programi i Administrimit të objekteve të përfunduara**

1. Me kërkesë të njësisë së zbatimit apo me kërkesë të autoriteteve publike, entit të banesave, njërive vendore, Komisioni miratim administrimit /përdorimit/shfytëzimit të objekteve të konfiskuara apo pjesë të tyre, për qëllime të nevojës së strehimit social apo për interes publik.
2. Vendimi i Komisionit parashikon masat e nevojshme për përshtatjen sipas destinacionit të ri nëse të ndryshme nga ato të programit të zhvillimit dhe nëse të nevojshme për realizimin e interesit publik.
3. Procedure për kalimin e pronësisë apo përgjegjësisë së administrimit kryhet me vendim të Këshillit të Ministrave me propozim të ministrit përgjegjës për pronën shtetërore.
4. Parashikimet e pikave 1, 2, 3 të këtij neni zbatohen edhe për objektet për të cilat është e lidhur një kontratë premtim shitje me vlerë 1 euro.

## **Neni 22**

### **Metodologjia e vlerësimit të objekteve të konfiskuara**

1. Procedurat për vlerësimin e pasurisë të konfiskuar, fillojnë me daljen e urdhrin të Ministrit përgjegjës për administrimin e pronës shtetërore, për caktimin e ekspertit/ekspertëve vlerësues të licencuar të pasurisë paluajtshme, të cilët do të hartojnë raportin e vlerësimit të objektit të konfiskuar apo pjesë të tij. Numri i ekspertëve përcaktohet në proporcion me volumin e objektit.
2. Vlerësimi i objekteve të konfiskuara bëhet nga ekspertët e vlerësimit, në përputhje me vlerën reale të tregut, duke përdorur metodat e vlerësimit të tregut, në zbatim të legjislacionit në fuqi. Ekspertët e vlerësimit mbajnë përgjegjësi për vlerësimin e kryer dhe për dokumentet e hartuara e të nënshkruara prej tyre (genplane, situacione, aktvlerësime etj.). Afati i vlerësimit duhet të jetë jo më shumë se 30 (tridhjetë) ditë, nga data e daljes së urdhrin për vlerësimin nga titullari.

## **3.**

## **Neni 23**

### **Pronarët e truallit**

1. Pronarët e truallit nuk kanë të drejta mbi pjesën e objektit të ndërtuar në tejkalim të lejes. Për pjesën e objektit të ndërtuar në kushtet e lejes njësia e Zbatimit njihet pjesët takuese të bashkëpronësisë sipas kontratës së sipërmarrjes të hartuar përpara noterit dhe të regjistruar në agjensinë përgjegjëse për kadastrën përpara vendimit të konfiskimit. Njësia e Zbatimit nuk merr përsipër detyrimet e tjera që lindin nga kontrata e sipërmarrjes, apo çdo aktmarrëveshje e lidhur midis pronarëve të truallit dhe zhvilluesit/ndërtuesit përpara kohës së konstatimit të paligjshmërosë në zhvillim/ndërtim.
2. Pronarët e truallit dhe Njësia e Zbatimit lidhin kontratë të veçantë bashkëzhvillimi/bashjëpunimi në ndërtim sipas modelit të miratuar me udhëzim të përbashkët të ministrit përgjegjës për drejtësinë dhe ministrit përgjegjës për pronën shtetërore me qëllim rregullimin e marrëdhënieve mes tyre në situatën e re të krijuar nga paligjshmëria në zhvillimin e pronës.
3. Nëse pronarët nuk pranojnë të lidhin kontratën sipas pikës 2 apo nuk zbatojnë kontratën sipas kushteve të përcaktuara, brenda 60 ditëve nga njoftimi, Njësia e Zbatimit aplikon për marrjen e lejes së re të ndërtimit /përdorimit duke paraqitur kopje të kontratës me pronërë e truallit apo njoftimin e tyre 45 ditë më parë se të paraqitet aplikimi;
4. Në kushtet e pamundësisë së identifikimit, mosmarrëveshjes midis subjekteve të cilët pretendojnë të gëzojnë të drejtat e pronarit të truallit, apo në kushtet e pamundësisë së komunikimit me pronarët e truallit, Njësia e Zbatimit merr të gjitha masat për përfundimin/përshtatjen e objektit duke paraqitur pranë autoriteteve publike gjëndjen e pamundësisë së identifikimit/komunikimit/mosmarrëveshjeve mes pronarëve të truallit. Me identifikimin/vënien e komunikimit /zgjidhjen e mosmarrëveshjeve me pronarët e truallit, zbatohen parashikimet e pikave 1 dhe 2 të këtij neni.
5. Pronarët e truallit kanë të drejtën të marrin pjesë në programin e shitjes së objekteve të konfikuara në cilësinë e subjekteve me të drejtë parablerje në kushtet e parashikuara në këtë ligj.

## **Neni 24**

### **Personat e tretë**

1. Njësia e Zbatimit njihet proporcionalisht detyrimin financiar të paguar nga personat e tretë në favor të subjektit ndërtues/zhvillues, nëse bazohet në një kontratë të hartuar përpara noterit dhe regjistruar në ASHK përpara konstatimit të paligjshmërisë në zhvillim/ndërtim.
2. Njësia e Zbatimit i paguan palës së tretë sipas një marrëveshje të veçantë atë vlerë të objektit të porositur prej tij, e cila korrespondon me vlerën e punimeve të realizuara sipas aktit të

vlerësimin të kryer nga njesia e zbatimit në momentin e konfiskimit në zbatim të parashikimeve të këtij ligji. Nëse vlera e paguar sipas parashikimeve të pikës 1 është më e madhe se vlera e përcaktuar në aktin e vlerësimit që korrespondon me gjëndjen e objektit, personi i tretë mund të kërkojë nga ndërtuesi/zhvilluesi vlerën e përfituar pa të drejtë.

3. Parashikimet e pikës më sipër zbatohen për aq sa është e mundur edhe për kontratat e Klering.

4. Palët e treta kanë të drejtën të marrin pjesë në programin e shitjes së objekteve të konfiskuara në cilësinë e subjekteve me të drejtë parablerje në kushtet e parashikuara në këtë ligj.

## **Neni 25**

### **Regjistrimi i objekteve të konfiskuara**

1. Autoriteti përfitues në favor të të cilit kalojnë pasuritë e konfiskuara paraqet kërkesë pranë agjensisë përgjegjëse për kadastrën për regjistrimin e tyre në administrim apo pronësi sipas akteve përkatëse ligjore.

2. Pas paraqitjes së kërkesës për regjistrimin e dokumentacionit të miratuar nga autoritetet publike përgjegjëse, në zbatim të këtij ligji, agjensia përgjegjëse për kadastrën kryen regjistrimin e tyre në regjistrat kadastralë në përputhje me procedurat e parashikuara në legjislacionin për kadastrën si dhe në zbatim të parashikimeve të këtij ligji.

## **Neni 26**

### **Fondi i Vecantë i Objekteve të Konfiskuara**

1. Për të siguruar përmirësimin/zhvillimin/përshtatjen e objekteve të konfiskuara dhe për të shlyer në para ndaj të tretëve sipas përcaktimeve të nenit 24 dhe shpenzimet e tjera të lidhur me administrimin e procesit të vlerësimit krijohet “Fondi i veçantë i objekteve të konfiskuara”, në formën e një fondi financiar publik, që mbështet politikën kombëtare të zhvillimit të kontrolluar të territorit, të mbështetjes së shpronësimeve/kompensime financiare me qëllim realizimin e veprave publike si dhe zbutjen e pasojave të shkaktuara nga ndërtimet paleje të konfiskuara për strehim social apo inters tjetër publik.

2. Shpenzimet për përgatitjen e dokumentacionit të vlerësimit (pagesa e ekspertëve etj.) përballohen nga fondi i veçantë i përcaktuar në pikën 1 të këtij neni.

3. Burimet e financimit të fondit të objekteve të konfiskuara janë:

a) të ardhurat e krijuara nga shitja e objekteve të konfiskuara apo pjesëve takuese të objekteve të konfiskuara apo objektet për të cilat është e lidhur një kontratë premtim shitje me vlerë 1 euro.

b) financime vendase apo të huaja për këtë qëllim, të cilat burojnë në mënyrë të ligjshme nga organizata publike, private ose persona fizikë;

c) buxheti i shtetit.

3. Ky fond krijohet pranë ministrisë përgjegjëse për pronën shtetërore dhe përdoret me miratim të Komisionit. Në fund të vitit buxhetor, ky fond transferohet në një llogari të veçantë në Bankën e Shqipërisë në përputhje me përcaktimet e nenit 8 të ligjit nr.9936 datë 26.06.2008 “Për menaxhimin e sistemit buxhetor në Republikën e Shqipërisë” i ndryshuar.

## **SEKSIONI II**

### **PROCEDURA E PËRSHPEJTUAR DHE LEHTËSUAR PËR PËRFUNDIMIN E PUNIMEVE TË OBJEKTEVE TË KONFISKUARA DHE ZHVILLIMIN E TYRE**

## **Neni 27**

## **Lejet e zhvillimit dhe ndërtimit**

1. Pas vendimmarrjes së KKT-së për konfiskimin apo transferimin në favor të shtetit me kontratë premtim shitje me vlerë 1 euro të objektit pa leje apo në tejkalim të lejes së ndërtimit, Agjencia e Zhvillimit të Territorit merr masat që të reflektohen ndryshimet sipas destinacionit të ri të objektit, duke propozuar pranë KKT-së ndryshimin e lejeve të zhvillimit apo ndërtimit sipas përcaktimeve më poshtë:

a) Për lejet e ndërtimit të lëshuara nga njësitë e qeverisjes vendore, në përputhje me kompetencat e përcaktuara në ligjin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, kur kondicionet urbane të objektit të ri përputhen me sa parashikon PPV-ja në fuqi, KKT miraton vendimin për ndryshimin e Lejes së Zhvillimit dhe delegon pranë njësisë së qeverisjes vendore shqyrtimin dhe lëshimin e Dokumentit të Ri të Lejes së Ndërtimit. Vendimi i KKT-së, së bashku me praktikën përkatëse i përcillet njësisë së qeverisjes vendore nga Agjencia e Zhvillimit të Territorit, në cilësinë e Sekretariatit të KKT-së.

b) Për lejet e ndërtimit të lëshuara nga njësitë e qeverisjes vendore, në përputhje me kompetencat e përcaktuara në ligjin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, kur kondicionet urbane të objektit të ri nuk përputhen me sa parashikon PPV-ja në fuqi, KKT miraton vendimin ndryshimin e Lejes së Zhvillimit, i cili shoqërohet me një Dokument Rregulloreje të Veçantë dhe delegon pranë njësisë së qeverisjes vendore shqyrtimin dhe lëshimin e Dokumentit të Ri të Lejes së Ndërtimit. Vendimi i KKT-së, së bashku me praktikën përkatëse dhe Dokumentin e Rregullores së Veçantë i përcillet njësisë së qeverisjes vendore nga Agjencia e Zhvillimit të Territorit, në cilësinë e Sekretariatit të KKT-së.

c) Për lejet e ndërtimit të lëshuara nga KKT, në përputhje me kompetencat e përcaktuara në ligjin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, kur kondicionet urbane të objekti të ri përputhen me sa parashikon PPV-ja në fuqi, KKT miraton vendimin për ndryshimin e Lejes së Ndërtimit, dhe Sekretariati i KKT-së vijon me lëshimin e Dokumentit të Ri të Lejes së Ndërtimit.

d) Për lejet e ndërtimit të lëshuara nga KKT, në përputhje me kompetencat e përcaktuara në ligjin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, kur kondicionet urbane të objektit të ri nuk përputhen me sa parashikon PPV-ja në fuqi, KKT miraton vendimin për ndryshimin e Lejes së Ndërtimit, i cili shoqërohet me një Dokument Rregulloreje të Veçantë dhe Sekretariati i KKT-së vijon me lëshimin e Dokumentit të Ri të Lejes së Ndërtimit.

Rregullat dhe procedurat përkatëse detajohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Kërkesa për leje zhvillimi apo ndërtimi, shoqërohet nga dokumentacioni i poshtëshënuar:

a) Projekti i zbatimit;

b) Liçencat profesionale të projektuesve;

c) Deklaratat e përgjegjësisë profesionale të projektuesve

ç) Vendimi i Komisionit;

d) Marrëdhënieve ligjore të njësisë zbatuese me pronarët e truallit apo njoftimin e tyre, jo më pak se 45 ditë nga data e aplikimit apo gjëndjen e parashikuar në pikën 4 të nenit 23 të këtij ligji.

### **Neni 28**

#### **Procedura për leje zhvillimi dhe ndërtimi**

1. Njësia e Zbatimit e përcaktuar si e tillë sipas parashikimeve të këtij ligji aplikon për leje zhvillimi / ndërtimi në sistemin elektronik të lejeve të ndërtimit. Aplikimi, shqyrtimi dhe lëshimi i lejeve të zhvillimit dhe ndërtimit nga KKT apo njësitë e qeverisjes vendore kryhet ekskluzivisht nëpërmjet sistemit online të lejeve të ndërtimit.

2. Për miratimin e lejeve të zhvillimit dhe ndërtimit për objektet e konfiskuara, objekteve të kaluara në favor të shtetit në zbatim të kontratës premtim shitje dhe infrastrukturën publike zbatohen procedura të përshpejtuara që miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

## **Neni 29**

### **Aplikimi për certifikatë përdorimi**

1. Njësia e Zbatimit e përcaktuar sipas parashikimeve të këtij ligji aplikon nëpërmjet sistemit e-leje për miratimin dhe lëshimin e certifikatës së përdorimit në përputhje me lejen e ndërtimit sipas nenit 30 të këtij ligji.
2. Agjencia përgjegjëse për Zhvillimin e Territorit dhe njësitë e qeverisjes vendore, gjatë procedurës së lëshimit të certifikatës së përdorimit në sistemin e-leje, parashikojnë pjesët e konfiskuara, të përcaktuara, në përputhje me vendimin për konfiskim, si dhe planvendosjen bashkëlidhur dhe shqyrtojnë kërkesën dhe lëshojnë Çertifikatën e Përdorimit, ku parashikohen edhe pjesët e kaluara në favor të shtetit, në përputhje me kontratën e premtim shitjeje me vlerë 1 euro, për rastet e kalimit nga zhvilluesi në favor të shtetit, të të drejtës së pronësisë mbi sipërfaqet e ndërtuara pa leje, ose në tejkalim të lejes së ndërtimit, për të cilat nuk është miratuar një vendim konfiskimi nga KKT-ja.
3. Rregullat dhe procedurat përkatëse për lëshimin e certifikatës së përdorimit detajohen në me vendim të Këshillit të Ministrave.
4. Agjencia Shtetërore e Kadastrës kryen regjistrimin e vendimit të KKT-së, së bashku me certifikatën e përdorimit, sipas parashikimeve në VKM-në Nr. 589, datë 7.9.2022 “Për rregullat dhe procedurat për konfiskimin për interes publik të objekteve të ndërtuara pa leje, për qëllim fitimi”.

## **KREU V**

### **DISPOZITA TË FUNDIT**

## **Neni 30**

### **Përfshirje fiskale**

Ministria e Financave dhe Ekonomisë, autoriteti përfitues i konfiskimit i autorizuar nga Ministria, FSHZH apo njësia zbatuese e përcaktuar nga Komisioni përjashtohen nga të gjitha tarifat e aplikimit për leje zhvillimi dhe ndërtimi, nga polica e sigurimit, pagesat për shërbimet kadastrale si dhe nga pagesa e taksës së ndikimit në infrastrukturë për marrjen e lejeve të ndërtimit sipas këtij ligji dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

## **Neni 31**

### **Aktet nënligjore**

1. Ngarkohet Këshilli i Ministrave që brenda 6 muajve nga miratimi i këtij ligji, të miratojë aktet nënligjore në zbatim të neneve 11, pika 5 dhe 27, pika 1.
2. Ngarkohen institucionet përkatëse që brenda 6 muajve nga miratimi i këtij ligji, të miratojë aktet nënligjore në zbatim të nenit 20 pika 6.

## **Neni 32**

### **Hyrja në fuqi**

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

## **KRYETARI**

**Lindita Nikolla**