****

**REPUBLIKA E SHQIPËRISË**

**KUVENDI**

**P R O J E K T L I GJ**

**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:

1. 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.
2. përcaktimi i kompetencave dhe detyrave të autoriteteve publike përgjegjëse të përfshira në proceset e zhvillimit dhe administrimit të objekteve të konfiskuara.
3. 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 e 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 trualli**” 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 konfiskuar të hartuara para noterit të regjistruar në regjistrat përkatës të Agjensisë përgjegjëse për kadastrën përpara datës së konstatimit të paligjshmërisë së ndërtimit.
5. “**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.
6. “**Subjekte që kanë të drejtën e parablerjes**” janë pronarët e truallit, subjekti zhvillues/ndërtues/personat e tretë, të cilët shprehin interesesin për të blerë objektin e konfiskuar të zhvilluar në truallin pasuri të tyre apo të ndërtuar në tejkalim të lejës së ndërtimit/ pa leje apo të porosituar.
7. “**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.
8. “**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:

1. Këshilli i Ministrave;
2. Komisioni i Objekteve të Konfiskuara;
3. Ministria përgjegjëse për pronën shtetërore;

**ç)** Agjencia e Zhvillimit të Territorit;

**d)** Agjencia Shtetërore e Kadastrës;

**dh)** Autoriteti /enti publik në cilësinë e Njësisë së Zbatimit

**Neni 10**

**Këshilli i Ministrave**

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

1. 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;
2. njësinë e zbatimit në rastet e parashikuara në këtë ligj.
3. fondet financiare të nevojshëme 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:
2. 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.
3. Përcaktimin e mënyrës së administrimit, shfrytëzimit të objekteve të konfiskuara apo pjesëve takuese të tyre.
4. 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 përmbjatjen të planit të zhvillimit.

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

* 1. Dy përfaqësues të Ministrisë përgjegjëse për pronën shtetërore nga radhët e drejtuesve të nivelit të lartë politik dhe nivelit të lartë drejtues nëpunës civil;
  2. Dy përfaqësues të Ministrisë përgjegjëse per zhvillimin urban nga radhët e drejtuesve të nivelit të lartë politik dhe nivelit të lartë drejtues nëpunës civil;
  3. Titullari i Agjensisë së Zhvillimt të Territorit apo një person i autorizuar prej tij nga radhët e punonjësve të nivelit të lartë drejtues;
  4. Titullari i Agjensisë së Planifikimit të Territorit apo një person i autorizuar prej tij nga radhët e punonjësve të nivelit të lartë drejtues;
  5. Titullari i Agjensisë Shtetërore të Shpronësimeve apo një person i autorizuar prej tij nga radhët e punonjësve të nivelit të lartë drejtues;
  6. 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:

1. 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.
2. përcakton njësinë zbatuese për përfundimin/përshtatjen e objekteve të konfiskuara në zbatim të masave të parashikuara në planin e zhvillimit;
3. përcakton programin e zhillimit i cili përmbush më mirë interesin publik, si dhe miraton masat përkatëse të atij programi zhvillimi, të propozuara nga njësia zbatuese;
4. miraton mënyrën dhe masën e përdorimit të e fondeve nga Fondi i Veçantë i objekteve të konfiskuara;
5. 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.
6. 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 njësisa 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 së 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 njësia 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:

1. 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;
2. 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;
3. 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 përcaktohetNjësia 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 agjensia përgjegjëse për kadastrën, agjensia 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:
5. 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.
6. propozon programin e zhvillimit dhe masat në përbërje të tij dhe ia kalon për miratim Komisionit;
7. 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;

1. 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.

1. Merr në përgjegjësi administrimi/pronësi objektet e konfiskuara/objektet e kaluara në favor të shteit 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**

**Tipollogjia 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 konfiksuara, 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 pjeseve 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 parashkimet 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 zhvillimi të objekteve të konfiskuara të ngritura në truall privat**

**1.** Ministria përgjegjëse për administrimin e pronës shtetërore, merr në dorëzim/ regjistron, inventarizon dhe ruan objektet e konfiksuara, 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 perdorimit të objektit të konfiskuar, njësia e zbatimit kryen vlerësimin e përshtatjes së objektit dhe përcakton nevojat teknike, urbane e financiare dhe proceduriale të realizimit të përshtatjes si dhe propozon typollogjinë 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:

1. marrëdhenieve 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.
2. Marrëdhëniet ligjore apo financiare të njësisë zbatuese me personat e tretë duke njohur e marrë përsipër detyrimin e bashkëpronësisë sipas parashikimeve të këtij ligji.
3. Masave konkrete që ndërmerr njësia zbatuese së bashku me institucionet e tjera publike me qëllim financimin e punimeve.

**ç)** Detyrimit te agjensisë përgjegjëse për zhvillim/planifikim të territorit/ njësive vendore për të hartuar/miratuar 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 per destinancionin e ri sipas interesit publik përkatës.

1. 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 nevojshmë 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 institucionitentit 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:

1. ankandi publik i cili kryhet në zbatim të rregullave të kuadrit ligjor mbi ankandin publik mbështetur në dokumentacionin e parashikuar në këtë nen.
2. 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 përgjegjësë 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, njësive vendore, Komisioni miration administrimin /përdorimin/shfytëzimin e objekteve të konfiskuara apo pjese 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 per kalimin e pronësisë apo përgjegjësisë së administrit 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 konfiksuara**

1. Procedurat për vlerësimin e pasurisë të konfiskuar, fillojnë me daljen e urdhrit 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 urdhrit për vlerësimit nga titullari.

**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 njeh 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 detyimet e tjera që lindin nga kontrata e sipërmarrrjes, apo çdo aktmarrëveshje e lidhur midis pronarëve të truallit dhe zhvilluesit/ndërtuesit përpara kohës së konstatimit të paligjshmërosë në zhvillim/ndërtim.
2. Pronaret e trullait 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 lejës së re të ndërtimit /përdorimit duke paraqitur kopje të kontratës me pronërë e truallit apo njoftmin 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 njeh proporcionalisht detyrimin finaciar 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 konstimit të paligjshmërsië 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 vlerësimit 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 kërkoj 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 konfikuara 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 finaciare me qëllim realizimin e veprave publike si dhe zbutjen e pasojave të shkaktuara nga ndërtimet paleje të konfiskuara për strehim social apo inters tjeter 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 shtetëroret 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 qeversisjes 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 qeversisjes 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 qeversisjes 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 qeversisjes 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:

1. Projekti i zbatimit;
2. Liçencat profesionale të projektuesve;
3. Deklaratat e përgjegjësisë profesionale të projektuesve

**ç**) Vendimi i Komisionit;

1. Marrëdhenieve 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 shtettit 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 çertifikatës 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 shitjejes 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 çertifikatës 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 çertifikatën 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**

**Përjashtime 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**