

LIGJ
Nr.10 186, datë 5.11.2009

**PËR RREGULLIMIN E PRONËSISË MBI TRUALLIN SHTETËROR NË ZONAT ME
PËRPARËSI TURIZMIN**

(Ndryshuar me ligjin nr. 10395, datë 10.3.2011, botuar në Fz. Nr. 34)
(Ndryshuar me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014, botuar në Fz. Nr. 115)

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

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Objekti

Ky ligj rregullon marrëdhëniet e pronësisë mbi truallin dhe objektet e ndërtuara në zonat e stimuluar me përparësi turizmin, që janë dhënë për realizimin e veprimtarive të stimuluar, të krijuara para hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 2
Përkufizime

(Ndryshuar shkronjat “c”, “d” dhe “ë”, shfuqizuar shkronja”f”, shtuar shkronjat “gj”, “h”, “i” dhe “j” në pikën 1 me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

a) “Zonë e stimuluar” është çdo pjesë e territorit të Republikës së Shqipërisë, ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, të dhëna për kryerjen e veprimtarive të stimuluar.

b) “Veprimtari e stimuluar” është çdo nismë për sigurimin e përfitimeve monetare, nëpërmjet industrisë së turizmit, e kryer në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 7665, datë 21.01.1993 “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar.

c) “Person i stimuluar” është personi fizik apo juridik, i cili ka përfituar titullin e personit të stimuluar, në përputhje me ligjin nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar.

ç) “Marrëveshje qiraje dhe zhvillimi” është marrëveshja e lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, ku përcaktohen kushtet specifike për realizimin e veprimtarisë së stimuluar.

d) “Njësi e ndërtuar” është objekti ose tërësia e objekteve apo e apartamenteve, të ndërtuara brenda kufirit të zonës, për të cilën personi ka fituar titullin person i stimuluar.

dh) “Subjekt i interesuar” është personi fizik ose juridik, i cili gëzon njësinë e ndërtuar dhe që ka kryer një veprim juridik të drejtpërdrejtë ose të rrjedhur me personin e stimuluar për kalimin e të drejtave reale mbi njësinë e ndërtuar, të ngritur brenda zonës së stimuluar, përpara datës së hyrjes në fuqi të këtij ligji.

e) “Qiradhënës” është autoriteti, i cili ka lidhur marrëveshjet e qirasë dhe të zhvillimit me personin e stimuluar.

ë) “Truall” është e gjithë sipërfaqja e tokës brenda zonës së stimuluar, sipas kufirit të lejes së miratuar të sheshit të ndërtimit.

f) Shfuqizuar.

g) “Ministër përgjegjës” është ministri, në varësinë e të cilit është ALUIZNI.

gj) “Truall i lirë” është sipërfaqja e tokës, brenda zonës së simuluar, e përcaktuar nga plani i rilevimit, brenda kufirit të lejes së miratuar të sheshit të ndërtimit, i tillë si sheshe, troje funksionale, pishina, sipërfaqe të gjelbëruara, rrugë apo truall tjetër me destinacion dhe funksion të ngjashëm.”.

h) “Plan rilevimi” quhet plani i përgatitur nga ALUIZNI pas përditësimit në terren, ku paraqitet gjendja faktike e zonës së stimuluar, sipas kufijve të miratuar në lejen e sheshit.

i) “Objekt i ndërtuar” është objekti, për të cilin është përfunduar konstruksioni dhe mbulesa.

j) “Veprimtari joturistike në zonë me përparësi turizmin” janë ato veprimtari të dhëna në përputhje me shkronjën “b”, të nenit 4, të ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar.

2. Institucioni përgjegjës për kryerjen e procedurave për kalimin e pronësisë subjekteve të interesuara, mbi njësitë e ndërtuara dhe truallin brenda zonës së stimuluar, është Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale”, më poshtë ALUIZNI, e krijuar me ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integritimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar.

Neni 3

Fusha e zbatimit

(Paragrafi ekzistues bëhet pika 1 dhe shtuar pika 2 me ligjin nr. 10395, datë 10.3.2011)

(Ndryshuar pika 1 dhe shtuar pika 3 me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Ky ligj zbatohet për kalimin e së drejtës së pronësisë subjekteve të interesuara apo personave të stimuluar mbi njësitë e ndërtuara dhe truallin brenda zonës së stimuluar, si dhe për veprimtaritë joturistike në zonë me përparësi turizmin.

2. Personat e stimuluar, që kanë përmbushur të gjitha detyrimet që rrjedhin nga marrëveshja e qirasë dhe e zhvillimit, në rast se nuk paraqesin interes për ndryshimin e pronësisë së truallit, nuk u nënshtrohen procedurave të parashikuara në këtë ligj.

3. Procedurat e këtij ligji do të zbatohen edhe për personat që ushtrojnë “veprimtari joturistike në zonë me përparësi turizmin.

KREU II

PROCEDURA E KALIMIT TË PRONËSISË

Neni 4

Dokumentet që duhet të paraqesë subjekti i interesuar

(Ndryshuar shkronja “b” e pikës 1 me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Subjekti i interesuar, që gëzon njësinë e ndërtuar, duhet të paraqesë pranë ALUIZNI-it, brenda 60 ditëve pas njoftimit publik, dokumentet e mëposhtme:

a) kërkesën për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin, të plotësuar sipas formularit tip të miratuar nga ministri përgjegjës;

- b) dokumentacionin që provon veprimin juridik ndërmjet personit të stimuluar dhe subjektit të interesuar për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi njësinë e ndërtuar;
 - c) planimetrinë dhe sipërfaqen në m² të njësisë së ndërtuar;
 - ç) dokumentet e pronësisë për njësinë e ndërtuar, nëse ka;
 - d) kopje të dokumentit të identifikimit ose ekstrakt të regjistrit tregtar.
2. Në rast se njësia apo njësitë e ndërtuara gëzohen nga dy ose më shumë subjekte të interesuara, atëherë kërkesa paraqitet për kalimin e së drejtës së bashkëpronësisë në tërësi mbi truallin.

Neni 5

Dokumentet që duhet të paraqesë personi i stimuluar

(Shtuar shkronja “e” në pikën 1 me ligjin nr. 10395, datë 10.3.2011)

(Ndryshuar shkronjat “b”, “c”, “ç” dhe “e” dhe shtuar shkronja “f” në pikën 1, pas pikës 1 shtuar pika 2 me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Personi i stimuluar që gëzon njësinë e ndërtuar brenda zonës së stimuluar, duhet të paraqesë pranë ALUIZNI-it, brenda 60 ditëve pas njoftimit publik, dokumentet e mëposhtme:
- a) kërkesën për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin, sipas formularit tip të miratuar nga ministri përgjegjës;
 - b) marrëveshjen e qirasë apo të zhvillimit, të lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, nëse është lidhur një marrëveshje e tillë;
 - c) lejen e ndërtimit dhe/ose lejen e sheshit të ndërtimit;
 - ç) projektin arkitektonik të miratuar;
 - d) dokumentet e pronësisë për njësinë e ndërtuar, nëse ka;
 - dh) kopje të dokumentit të identifikimit ose ekstrakt të regjistrit tregtar.
 - e) vërtetim nga Agjencia Kombëtare e Turizmit për detyrimet e marrëveshjes së qirasë, të llogaritura deri në momentin e zgjidhjes së marrëveshjeve;
 - f) vendimin e organeve kompetente për dhënien e titullit person i stimuluar.
2. Pika 1 e këtij neni, do të zbatohet edhe për subjektet, të cilat kanë zhvilluar një veprimtari joturistike në zonë të stimuluar.
2. Në rast se njësia apo njësitë e ndërtuara gëzohen nga dy ose më shumë persona të stimuluar, atëherë kërkesa paraqitet për kalimin e së drejtës së bashkëpronësisë në tërësi mbi truallin.

Neni 6

Njoftimi publik

1. Për sigurimin e dokumentacionit të përcaktuar në nenet 4 dhe 5 të këtij ligji, ALUIZNI, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, njofton në mënyrë publike subjektet e interesuara dhe personat e stimuluar.
2. Rregulla më të hollësishme për afatin, përmbajtjen dhe mënyrën e njoftimit publik përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 7

Verifikimi i të dhënave

1. Me depozitimin e dokumentacionit të përcaktuar në nenet 4 dhe 5 të këtij ligji, ALUIZNI bën hedhjen e të dhënave, sipas formularit të përcaktuar në udhëzimin e ministrit përgjegjës.

2. ALUIZNI bashkërendon punën me Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për verifikimin e gjendjes juridike dhe në terren të njërive të ndërtuara dhe me Agjencinë e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, për të evidentuar nëse ka kërkesa të depozituara nga subjekte, të cilat pretendojnë të drejtën e pronësisë mbi zonën e stimuluar.

3. ALUIZNI, në përfundim të verifikimeve të kryera me institucionet e përmendura në pikën 2 të këtij neni, harton një relacion shpjegues mbi procesin e verifikimit të kryer dhe një plan rilevimi, duke pasqyruar të dhënat urbanistike të zonës së stimuluar.

4. Rregullat e hollësishme për bashkërendimin e punës, sipas pikës 2 të këtij neni, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 7/1

Procedura e kalimit të pronësisë mbi truallin

(Shtuar neni me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Nëse marrëveshja e qirasë ose e zhvillimit është e lidhur me personin e stimuluar në truall shtetëror, përpara datës së kthimit dhe kompensimit fizik nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, ALUIZNI kalon pronësinë e truallit në favor të subjektit të interesuar apo personit të stimuluar.

2. Personat, të cilët preken nga zbatimi i pikës 1, të këtij neni, kompensohen në përputhje me procedurat e parashikuara në legjisllacionin në fuqi për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje.

Neni 8

Fshirja e regjistrimit të veprimit juridik

(Shfuqizuar pika 2 me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Relacioni shpjegues, i hartuar sipas nenit 7 të këtij ligji, i njoftohet menjëherë Zyrës Qendrore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, që verifikon nëse njëria e ndërtuar është e regjistruar. Në këtë rast, me paraqitjen e relacionit, regjistruesi bën pezullimin e regjistrimit dhe mbi pasurinë nuk mund të kryhen veprime, deri në përfundimin e procesit, sipas këtij ligji.

2. Shfuqizuar.

Neni 9

Pronësia dhe bashkëpronësia në tërësi mbi truallin

(Ndryshuar pika 1 me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Subjekti i interesuar ose personi i stimuluar ka të drejtë të kërkojë blerjen e truallit në funksion të njësisë së ndërtuar, të ndodhur brenda kufirit të parcelës ndërtimore, të përcaktuar në planin e rilevimit, në përputhje me procedurat e parashikuara në këtë kre.

2. Nëse njëria e ndërtuar gëzohet nga dy ose më shumë subjekte të interesuara apo persona të stimuluar, ata kanë të drejtë të kërkojnë blerjen e truallit në bashkëpronësi të detyrueshme në tërësi, në raport me sipërfaqjen e njësisë së ndërtuar, të cilën provojnë se e gëzojnë mbi bazën e dokumenteve të paraqitura në përputhje me nenet 4 dhe 5 të këtij ligji.

3. Trualli i fituar në bashkëpronësi, sipas këtij ligji, nga dy ose më shumë persona nuk lejohet të ndahet.

4. Çdo veprim juridik, që kryhet me qëllim shkeljen e ndalimit të mësipërm, është absolutisht i pavlefshëm.

Neni 9/1

Pronësia dhe bashkëpronësia mbi truallin e lirë

(Shtuar neni me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Në përfundim të procesit të përcaktuar në nenin 9, trualli që mbetet i lirë brenda kufijve të zonës së stimuluar, të përcaktuar nga plani i rievimit, kalon në bashkëpronësi të detyrueshme dhe të patjetërsueshme në favor të subjekteve të interesuara dhe personit të stimuluar.

Afatet dhe procedurat e kalimit të bashkëpronësisë së detyrueshme mbi truallin e lirë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Mënyra administrimit dhe e rregullimit të bashkëpronësisë mbi këtë truall kryhet në përputhje me ligjin për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij.

2. Në rast se subjektet e interesuara dhe personi i stimuluar nuk kërkojnë kalimin në bashkëpronësi të detyrueshme të truallit të lirë, sipas përcaktimeve të bëra në pikën 1, të këtij neni, ky truall mbetet me titull pronësie shtet.

3. Përfundimisht nga pikat 1 dhe 2 të këtij neni, personi i stimuluar, i cili ka përfunduar ndërtimin e njësisë, deri në hyrjen në fuqi të këtij ligji, dhe nuk e ka ndryshuar destinacionin e tyre për veprimtari të stimuluar, ka të drejtë të kërkojë blerjen e të gjithë truallit të lirë brenda zonës së stimuluar, bazuar në planin e rievimit.

4. Në çdo rast, trualli i lirë brenda kufijve të zonës së stimuluar, pavarësisht nëse ka kaluar ose jo në pronësi, sipas përcaktimeve të bëra në këtë nen, konsiderohet “zonë e rëndësisë kombëtare në planifikimin e territorit”, në përputhje me ligjin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

Neni 10

Kontrata e shitjes së truallit

(Ndryshuar pika 1 dhe 3 me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Çmimi i truallit brenda zonës së stimuluar përcaktohet në bazë të hartës së vlerës së tokës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Në rastet e kalimit të së drejtës së bashkëpronësisë së detyrueshme në tërësi, ALUIZNI përcakton pjesën takuese të çmimit pas përllogaritjes së pjesës së truallit, në raport me sipërfaqen e njësisë së ndërtuar, që gëzon secili nga subjektet e interesuara apo personat e stimuluar.

3. ALUIZINI lidh kontratën e shitjes për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin, sipas modelit tip, si dhe njofton me shkrim subjektin e interesuar ose personin e stimuluar që plotëson kushtet e parashikuara në këtë ligj dhe për masën e çmimit. Modeli tip i kontratës së shitjes miratohet me urdhër nga ministri përgjegjës brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

4. Kontrata e shitjes lidhet pasi të bëhet pagesa e plotë apo e pjesës takuese të çmimit të truallit të njësisë së ndërtuar. Rregulla më të hollësishme për mënyrën dhe llogaritjen e afateve të pagimit të çmimit të truallit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

5. Kontrata e lidhur sipas këtij ligji regjistrohet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, pasi Kryeregjistruesi ka vendosur, nëse është rasti, sipas nenit 8 të këtij ligji.

6. Kontrata e shitjes regjistrohet, pavarësisht nëse janë lidhur ose jo kontratat e personave të tjerë që kanë të drejta bashkëpronësie mbi truallin. Të drejtat e pronësisë mbi truallin përcaktohen në bazë të këtij ligji dhe të kontratës.

7. Kalimi i së drejtës së pronësisë apo i së drejtës së bashkëpronësisë së truallit, sipas kësaj procedure, nuk tatohet, sipas legjislacionit në fuqi për tatimin mbi të ardhurat.

Neni 11

Procedura e kalimit të së drejtës së pronësisë të njësisë së ndërtuar

(Shfuqizuar shkronja "a" në pikën 3 me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Pas fitimit të pronësisë mbi truallin, subjekti i interesuar ka të drejtë të regjistrojë në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme kontratën për fitimin e së së drejtës së pronësisë mbi njësinë e ndërtuar, të lidhur me personin e stimuluar.

2. Këtë të drejtë e ka edhe personi i stimuluar për njësinë e ndërtuar që gëzon, sipas marrëveshjes së qirasë dhe të zhvillimit, të lidhur përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nëse ai nuk ka kryer veprime juridike për kalimin e të drejtave reale me subjekte të interesuara. Në këtë rast, kalimi i së drejtës së pronësisë nuk tatohet, sipas legjislacionit në fuqi për tatimin mbi të ardhurat.

3. Në rastin e njësisë të ndërtuara, të paregjistruara në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ALUIZNI përfundon procesin e regjistrimit fillestar të tyre. Për këtë qëllim, ALUIZNI:

- a) Shfuqizuar;
- b) zbaton procedurat e legjislacionit në fuqi për legalizimin e ndërtimeve informale.

Neni 12

Zgjidhja e mosmarrëveshjeve për të drejtën e pronësisë

1. Kur për të njëjtën pronë kanë pretendime dy ose më shumë persona, ALUIZNI lidh kontratën e kalimit të truallit në pronësi me personin që paraqet kontratën më të hershme për kryerjen e veprimit juridik për kalimin e të drejtave reale, sipas formës së kërkuar nga ligji.

2. Mosmarrëveshjet mbi të drejtat reale në këtë rast zgjidhen nga gjykata kompetente.

Neni 13

Tarifat e shërbimit, të ofruara nga ALUIZNI

Tarifat e shërbimit, të ofruara nga ALUIZNI, përcaktohen me udhëzim të përbashkët të Ministrit të Financave dhe ministrit përgjegjës.

KREU III

PROCEDURA E PËRLLLOGARITJES SË ÇMIMIT TË TRUALLIT

Neni 14

Mënyra e pagesës së çmimit të truallit

(Hequr pika 6 me ligjin nr. 10395, datë 10.3.2011)

(Ndryshuar pika 1 dhe 3, shfuqizuar pika 2 në pikën 3 me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Çmimi i truallit reduktohet në masën 10 për qind, nëse paguhet brenda 1 muaji nga njoftimi me shkrim, sipas pikës 3, të nenit 10, të këtij ligji.

2. Shfuqizuar.

3. Të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë së truallit ndahen si më poshtë:

a) 80 për qind të vlerës në Buxhetin e Shtetit për fondin e kompensimit financiar të parashikuar nga ligji nr. 9235, datë 29.7.2004, "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar, për Agjencinë e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave;

b) 20 për qind të vlerës për llogari të ALUIZNI-t.

Të ardhurat e realizuara nga tarifat dhe tatimet administrohen sipas neneve 13 dhe 15 të këtij ligji.

4. Pas këtij transferimi, Këshilli i Ministrave, në nxjerrjen e vendimit vjetor për rregullat dhe kriteret për trajtimin e vendimeve të kompensimit financiar, bazohet edhe në parimin e kompensimit financiar më të parë të subjekteve të shpronësuara, të prekura nga zbatimi i këtij ligji.

5. Çmimi i truallit që i shitet subjektit të interesuar ose personit të stimuluar është në raport me sipërfaqen e truallit, në funksion të njësisë së ndërtuar që ai gëzon.

6. Hequr.

Neni 15

Mbledhja e tatimeve të prapambetura

1. Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve dhe organet e qeverisjes vendore përlllogarisin dhe mbledhin të gjitha tatimet e prapambetura, nëse ka, nga personi i stimuluar, sipas legjislacionit në fuqi.

2. Personi i stimuluar, për të gjitha njësitë e ndërtuara, të shitura përpara datës së hyrjes në fuqi të këtij ligji, sipas kontratës së lidhur me personin blerës, i nënshtrohet shkallës tatimore për tatimet e papaguara, sipas legjislacionit në fuqi, në datën kur është realizuar kontrata e shitjes.

3. Rregullat për afatet dhe mënyrën e mbledhjes së tatimeve të prapambetura përcaktohen me udhëzim të Ministrit të Financave.

Neni 15/1

(Shtuar neni me ligjin nr. 10395, datë 10.3.2011)

(Ndryshuar fjalia e fundit me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Për personat e stimuluar ose subjektet me marrëveshje qiraje dhe zhvillimi, që nuk kanë përmbushur detyrimet që rrjedhin nga marrëveshja e qirasë, në çmimin e kalimit të pronësisë mbi truallin shtohet dhe vlera e detyrimeve të prapambetura. Detyrimet e prapambetura llogariten nga Agjencia Kombëtare e Turizmit deri në momentin e zgjidhjes së marrëveshjes.

2. Të ardhurat nga qiratë ndahen dhe përdoren sipas legjislacionit në fuqi.

KREU IV

DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 16

Sanksionet

(Shfuqizuar pika 1, ndryshuar pika 2 dhe shtuar pika 3 me ligjin nr. 67/2014, datë 25.7.2014)

1. Shfuqizuar.

2. Mospagimi i çmimit nga subjekti i interesuar ose personi i stimuluar, brenda 6 muajve nga njoftimi me shkrim, sipas pikës 3, të nenit 10, të këtij ligji, sjell penalitete në masën 10 për qind të çmimit total të truallit për çdo muaj vonesë, me kusht që masa e penaltetit të mos kalojë çmimin total të truallit.

3. Nëse personi i stimuluar ka kryer shtesa mbi lejen e ndërtimit, zbatohen penaltetet e parashikuara në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar".

Neni 17
Parimet e nxjerrjes së akteve nënligjore

Aktet nënligjore në zbatim të këtij ligji nxirren duke respektuar parimet e kompensimit të drejtë, të barazisë para ligjit, sigurisë juridike, si dhe të lirisë së veprimtarisë ekonomike.

Neni 18
Shfuqizime

Paragrafi 1/ç i pikës 1 të nenit 6 të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, shfuqizohet.

Neni 19
Hyrja në fuqi

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

Dispozita kalimtare
(E parashikuar me ligjin nr.10395, date 10.3.2011)

1. Për kërkesat e depozituara nga personat e stimuluar, për të cilat ka nisur procedura e shqyrtimit, ALUIZNI kërkon nga Agjencia Kombëtare e Turizmit dhe nga personi i stimuluar një vërtetim për përmbushjen e detyrimeve që rrjedhin nga marrëveshja e qirasë dhe e zhvillimit.
2. Agjencia Kombëtare e Turizmit, me hyrjen në fuqi të këtij ligji, i dërgon ALUIZNI-t listën e detyrimeve të qirasë që kanë personat e stimuluar.
3. ALUIZNI nuk lejohet të kryejë procedura shqyrtimi për subjektet e parashikuara në pikën 2 të nenit 3 të këtij ligji.

Shpallur me dekretin nr.6347, datë 24.11.2009 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Bamir Topi

LIGJ
Nr.10 395, datë 10.3.2011

**PËR DISA SHITESA DHE NDRYSHIME NË LIGJIN NR.10 186, DATË 5.11.2009 “PËR
RREGULLIMIN E PRONËSISË MBI TRUALLIN SHTETËROR NË ZONAT ME
PËRPARËSI TURIZMIN”**

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

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

Në ligjin nr. 10 186, datë 5.11.2009 “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, bëhen këto shtesa dhe ndryshime:

Neni 1

Në nenin 3 të kreut I bëhen këto ndryshime:

1. Paragrafi ekzistues numërtohet pika “1”.
2. Pas pikës 1 shtohet pika 2 me këtë përmbajtje:

“2. Personat e stimuluar, që kanë përmbushur të gjitha detyrimet që rrjedhin nga marrëveshja e qirasë dhe e zhvillimit, në rast se nuk paraqesin interes për ndryshimin e pronësisë së truallit, nuk u nënshtrohen procedurave të parashikuara në këtë ligj.”.

Neni 2

Në nenin 5 të kreut II bëhet shtesa e mëposhtme:

1. Pas shkronjës “dh” të pikës 1 shtohet shkronja “e” me këtë përmbajtje:

“e) vërtetim nga Agjencia Kombëtare e Turizmit për detyrimet nga marrëveshja e qirasë.”.

Neni 3

Në nenin 14, pika 6 hiqet.

Neni 4

Pas nenit 15 të kreut III shtohet neni 15/1 me këtë përmbajtje:

“Neni 15/1

1. Për personat e stimuluar ose subjektet me marrëveshje qiraje dhe zhvillimi, që nuk kanë përmbushur detyrimet që rrjedhin nga marrëveshja e qirasë, në çmimin e kalimit të pronësisë mbi truallin shtohet dhe vlera e detyrimeve të prapambetura. Detyrimet e prapambetura llogariten nga Agjencia Kombëtare e Turizmit.

2. Të ardhurat nga qiratë ndahen dhe përdoren sipas legjislacionit në fuqi.”.

Neni 5
Dispozita kalimtare

1. Për kërkesat e depozituara nga personat e stimuluar, për të cilat ka nisur procedura e shqyrtimit, ALUIZNI kërkon nga Agjencia Kombëtare e Turizmit dhe nga personi i stimuluar një vërtetim për përmbushjen e detyrimeve që rrjedhin nga marrëveshja e qirasë dhe e zhvillimit.

2. Agjencia Kombëtare e Turizmit, me hyrjen në fuqi të këtij ligji, i dërgon ALUIZNI-t listën e detyrimeve të qirasë që kanë personat e stimuluar.

3. ALUIZNI nuk lejohet të kryejë procedura shqyrtimi për subjektet e parashikuara në pikën 2 të nenit 3 të këtij ligji.

Neni 6

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

Shpallur me dekretin nr.6937, datë 23.3.2011 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Bamir Topi

LIGJ
Nr. 67/2014

**PËR DISA NDRYSHIME DHE SHTESA NË LIGJIN NR. 10 186, DATË 5.11.2009,
“PËR RREGULLIMIN E PRONËSISË MBI TRUALLIN SHTETËROR NË ZONAT ME
PËRPARËSI TURIZMIN”, TË NDRYSHUAR**

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

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

Në ligjin nr. 10 186, datë 5.11.2009, “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, të ndryshuar, bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

Neni 1

Në nenin 2, pika 1, bëhen ndryshimet dhe shtesat e mëposhtme:

1. Shkronjat “c”, “d” dhe “ë” ndryshohen si më poshtë:

“c) “Person i stimuluar” është personi fizik apo juridik, i cili ka përfituar titullin e personit të stimuluar, në përputhje me ligjin nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar.

d) “Njësi e ndërtuar” është objekti ose tërësia e objekteve apo e apartamenteve, të ndërtuara brenda kufirit të zonës, për të cilën personi ka fituar titullin person i stimuluar.

ë) “Truall” është e gjithë sipërfaqja e tokës brenda zonës së stimuluar, sipas kufirit të lejes së miratuar të sheshit të ndërtimit.”.

2. Shkronja “f” shfuqizohet.

3. Pas shkronjës “g” shtohen shkronjat “gj”, “h”, “i” dhe “j” me këtë përmbajtje:

“gj) “Truall i lirë” është sipërfaqja e tokës, brenda zonës së simuluar, e përcaktuar nga

plani i rilevimit, brenda kufirit të lejes së miratuar të sheshit të ndërtimit, i tillë si sheshe, troje funksionale, pishina, sipërfaqe të gjelbëruara, rrugë apo truall tjetër me destinacion dhe funksion të ngjashëm.”.

h) “Plan rilevimi” quhet plani i përgatitur nga ALUIZNI pas përditësimit në terren, ku paraqitet gjendja faktike e zonës së stimuluar, sipas kufijve të miratuar në lejen e sheshit.

i) “Objekt i ndërtuar” është objekti, për të cilin është përfunduar konstruksioni dhe mbulesa.

j) “Veprimtari joturistic në zonë me përparësi turizmin” janë ato veprimtari të dhëna në përputhje me shkronjën “b”, të nenit 4, të ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar.”.

Neni 2

Në nenin 3 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

1. Pika 1 ndryshohet si më poshtë:

“1. Ky ligj zbatohet për kalimin e së drejtës së pronësisë subjekteve të interesuara apo personave të stimuluar mbi njësitë e ndërtuara dhe truallin brenda zonës së stimuluar, si dhe për veprimtaritë joturistikë në zonë me përparësi turizmin.”.

2. Pas pikës 2 shtohet pika 3 me këtë përmbajtje:

“3. Procedurat e këtij ligji do të zbatohen edhe për personat që ushtrojnë “veprimtari joturistikë në zonë me përparësi turizmin.”.

Neni 3

Në nenin 4, pika 1, shkronja “b” ndryshohet si më poshtë:

“b) dokumentacionin që provon veprimin juridik ndërmjet personit të stimuluar dhe subjektit të interesuar për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi njësinë e ndërtuar.”.

Neni 4

Në nenin 5 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

1. Shkronjat “b”, “c”, “ç” dhe “e”, të pikës 1, ndryshohen si më poshtë:

“b) marrëveshjen e qirasë apo të zhvillimit, të lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, nëse është lidhur një marrëveshje e tillë;

c) lejen e ndërtimit dhe/ose lejen e sheshit të ndërtimit;

ç) projektin arkitektonik të miratuar;

e) vërtetim nga Agjencia Kombëtare e Turizmit për detyrimet e marrëveshjes së qirasë, të llogaritura deri në momentin e zgjidhjes së marrëveshjeve.”.

2. Pas shkronjës “e” shtohet shkronja “f” me këtë përmbajtje:

“f) vendimin e organeve kompetente për dhënien e titullit person i stimuluar.”.

3. Pas pikës 1 shtohet pika 2 me këtë përmbajtje:

“2. Pika 1 e këtij neni, do të zbatohet edhe për subjektet, të cilat kanë zhvilluar një veprimtari joturistikë në zonë të stimuluar.”.

Neni 5

Pas nenit 7 shtohet neni 7/1 me këtë përmbajtje:

“Neni 7/1

Procedura e kalimit të pronësisë mbi truallin

1. Nëse marrëveshja e qirasë ose e zhvillimit është e lidhur me personin e stimuluar në

truall shtetëror, përpara datës së kthimit dhe kompensimit fizik nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, ALUIZNI kalon pronësinë e truallit në favor të subjektit të interesuar apo personit të stimuluar.

2. Personat, të cilët preken nga zbatimi i pikës 1, të këtij neni, kompensohen në përputhje me procedurat e parashikuara në legjislacionin në fuqi për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje.”.

Neni 6

Në nenin 8, pika 2 shfuqizohet.

Neni 7

Në nenin 9 bëhen këto ndryshime dhe shtesa:

1. Pika 1 ndryshohet si më poshtë:

“1. Subjekti i interesuar ose personi i stimuluar ka të drejtë të kërkojë blerjen e truallit në funksion të njësisë së ndërtuar, të ndodhur brenda kufirit të parcelës ndërtimore, të përcaktuar në planin e rievimit, në përputhje me procedurat e parashikuara në këtë kre.”.

Neni 8

Pas nenit 9 shtohet neni 9/1 me këtë përmbajtje:

“Neni 9/1

Pronësia dhe bashkëpronësia mbi truallin e lirë

1. Në përfundim të procesit të përcaktuar në nenin 9, trualli që mbetet i lirë brenda kufijve të zonës së stimuluar, të përcaktuar nga plani i rievimit, kalon në bashkëpronësi të detyrueshme dhe të patjetërsueshme në favor të subjekteve të interesuara dhe personit të stimuluar.

Afatet dhe procedurat e kalimit të bashkëpronësisë së detyrueshme mbi truallin e lirë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Mënyra administrimit dhe e rregullimit të bashkëpronësisë mbi këtë truall kryhet në përputhje me ligjin për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij.

2. Në rast se subjektet e interesuara dhe personi i stimuluar nuk kërkojnë kalimin në bashkëpronësi të detyrueshme të truallit të lirë, sipas përcaktimeve të bëra në pikën 1, të këtij neni, ky truall mbetet me titull pronësie shtet.

3. Përjashtimisht nga pikat 1 dhe 2 të këtij neni, personi i stimuluar, i cili ka përfunduar ndërtimin e njësisë, deri në hyrjen në fuqi të këtij ligji, dhe nuk e ka ndryshuar destinacionin e tyre për veprimtari të stimuluar, ka të drejtë të kërkojë blerjen e të gjithë truallit të lirë brenda zonës së stimuluar, bazuar në planin e rievimit.

4. Në çdo rast, trualli i lirë brenda kufijve të zonës së stimuluar, pavarësisht nëse ka kaluar ose jo në pronësi, sipas përcaktimeve të bëra në këtë nen, konsiderohet “zonë e rëndësisë kombëtare në planifikimin e territorit”, në përputhje me ligjin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.”.

Neni 9

Në nenin 10, pikat 1 dhe 3 ndryshohen si më poshtë:

“1. Çmimi i truallit brenda zonës së stimuluar përcaktohet në bazë të hartës së vlerës së tokës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. ALUIZINI lidh kontratën e shitjes për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin,

sipas modelit tip, si dhe njofton me shkrim subjektin e interesuar ose personin e stimuluar që plotëson kushtet e parashikuara në këtë ligj dhe për masën e çmimit. Modeli tip i kontratës së shitjes miratohet me urdhër nga ministri përgjegjës brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.”.

Neni 10

Në nenin 11, pika 3, shkronja “a” shfuqizohet.

Neni 11

Në nenin 14 bëhen ndryshimet e mëposhtme:

1. Pika 1 ndryshohet si më poshtë:

“1. Çmimi i truallit reduktohet në masën 10 për qind, nëse paguhet brenda 1 muaji nga njoftimi me shkrim, sipas pikës 3, të nenit 10, të këtij ligji.”.

2. Pika 2 shfuqizohet.

3. Pika 3 ndryshohet si më poshtë:

“3. Të ardhurat nga kalimi i së drejtës së pronësisë së truallit ndahen si më poshtë:

a) 80 për qind të vlerës në Buxhetin e Shtetit për fondin e kompensimit financiar të parashikuar nga ligji nr. 9235, datë 29.7.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, për Agjencinë e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave;

b) 20 për qind të vlerës për llogari të ALUIZNI-t.

Të ardhurat e realizuara nga tarifat dhe tatimet administrohen sipas neneve 13 dhe 15 të këtij ligji.”.

Neni 12

Në nenin 15/1, fjalia e fundit ndryshohet si më poshtë:

“Detyrimet e prapambetura llogariten nga Agjencia Kombëtare e Turizmit deri në momentin e zgjidhjes së marrëveshjes.”.

Neni 13

Në nenin 16 bëhen ndryshimet dhe shtesa e mëposhtme:

1. Pika 1 shfuqizohet.

2. Pika 2 ndryshohet si më poshtë:

“2. Mospagimi i çmimit nga subjekti i interesuar ose personi i stimuluar, brenda 6 muajve nga njoftimi me shkrim, sipas pikës 3, të nenit 10, të këtij ligji, sjell penalitete në masën 10 për qind të çmimit total të truallit për çdo muaj vonesë, me kusht që masa e penaltetit të mos kalojë çmimin total të truallit.”.

3. Pas pikës 2 shtohet pika 3 me këtë përmbajtje:

“3. Nëse personi i stimuluar ka kryer shtesa mbi lejen e ndërtimit, zbatohen penaltetet e parashikuara në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar”.

Neni 14

Dispozita kalimtare dhe të fundit

1. Të gjitha njësitë e ndërtuara, të cilat janë në proces legalizimi, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, do t'i nënshtrohen zbatimit të këtij ligji dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij.

2. Subjektet e interesuara ose personat e stimuluar, të cilët kanë kryer pagesën e plotë të vlerës së truallit, para hyrjes në fuqi të këtij ligji, dhe nuk e kanë lidhur ende kontratën për kalimin së drejtës së pronësisë mbi truallin, përfundojnë procedurën e kalimit të së drejtës së

pronësisë me lidhjen e kontratës, sipas modelit tip të miratuar me urdhër të ministrit përgjegjës, bazuar në dispozitat e këtij ligji.

3. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të nxjerrë vendimin në zbatim të nenit 8, pika 1, brenda 3 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

Neni 15
Hyrja në fuqi

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

Miratuar në datën 3.7.2014

**Shpallur me dekretin nr. 8640, datë 24.7.2014 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë,
Bujar Nishani**