

**V E N D I M
P Ë R**

PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE DHE TË PROCEDURAVE PËR VLERËSIMIN DHE SHPËRNDARJEN E FONDIT FINANCIAR E FIZIK PËR KOMPENSIMIN E PRONAVE

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të nenit 37, të ligjit nr.133/2015, "Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave", me propozimin e ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

V E N D O S I:

1. Ky vendim rregullon përcaktimin e rregullave dhe të procedurave për vlerësimin dhe shpërndarjen e fondit financiar dhe fizik për kompensimin e pronave.

**KREU I
VLERËSIMI FINANCIAR**

2. Agjencia e Trajtit të Pronës (në vijim ATP) vlerëson financiarisht të gjitha vendimet përfundimtare që kanë njohur të drejtën e kompensimit në Republikën e Shqipërisë, sipas rendit kronologjik, duke filluar nga vendimi më i hershëm.

3. ATP-ja, për efekt të kompensimit dhe të ekzekutimit të vendimeve përfundimtare, vlerëson financiarisht vendimet, duke u bazuar në vlerat e përcaktuara në hartën e vlerës, të përkufizuar në ligjin nr.133/2015, "Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave", duke proceduar, si më poshtë vijon:

a) vlerëson financiarisht pronën e njohur për kompensim, në bazë të zërit kadastral që ka patur prona në kohën e shpronësimit, duke u bazuar në hartën e vlerës;

b) vlerëson financiarisht pronën e kthyer, duke përcaktuar diferencën që do të rezultojë ndërmjet vlerës së saj sipas zërit kadastral aktual dhe vlerës së kësaj prone sipas zërit kadastral në kohën e shpronësimit;

c) vlerësimin financiar të pronës së njohur për kompensim i zbret diferencën që do të rezultojë nga vlerësimi financiar i tokës së kthyer apo kompensuar fizikisht në tokën e njohur, sipas kësaj procedure:

i. Nëse vlerësimi financiar i pronës që është njohur për kompensim është më i madh se vlerësimi financiar i tokës së kthyer/kompensuar fizikisht në tokën e njohur, atëherë subjektit i kompensohet diferenca;

ii. Nëse vlerësimi financiar i pronës që është njohur për kompensim është më i vogël se vlerësimi financiar i tokës së kthyer/kompensuar fizikisht në tokën e njohur, atëherë subjekti konsiderohet i kompensuar.

ç) Për vendimet që kanë njohur vetëm të drejtën për kompensim, vlerësimi do të bëhet në bazë të zërit kadastral që ka patur prona në kohën e shpronësimit, sipas shkronjës "a", më sipër;

d) Zëri kadastral i origjinës së pronës përcaktohet duke u bazuar në dokumentacionin ligjor të administruar në dosje ose, në mungesë të përcaktimit të këtij të fundit, për përcaktimin e zërit kadastral do të përdoret harta që është më e afërt me kohën e shpronësimit. Në rastet kur ATP-ja, referuar dokumentacionit që disponon, është në pamundësi objektive për të vlerësuar vendimin përfundimtar, atëherë vendimi i kompensimit vlerësohet financiarisht me çmimin minimal, të përcaktuar në hartën e vlerës për atë njësi administrative dhe për atë kategori prone;

dh) Vlerësimi financiar i vendimit përfundimtar që ka njohur të drejtën e kompensimit bëhet duke marrë si referim zërin kadastral, sipas origjinës së pronës që ndodhet më afër pronës që do të kompensohet. Në rast se pranë pronës që do të kompensohet gjenden disa zëra kadastrale të njëjtë me atë të origjinës së pronës, me distancë të njëjtë dhe me vlera të ndryshme, atëherë, për referim në përllogaritje merret zona që ka çmimin më të lartë.

4. Vlera e aksioneve, obligacioneve, kompensimit financiar apo çdo lloj kompensimi tjetër, duke përfshirë dispozitat ligjore për ndarjen e tokës bujqësore, që subjekti apo trashëgimtarët e tij kanë përfituar më parë, do të zbritet nga shuma e përllogaritur për kompensim.

5. Për vendimet përfundimtare që kanë njohur të drejtën e kompensimit, që janë të përcaktuara me vlerë dhe ende të pa ekzekutuara, ATP-ja do të bëjë vlerësim financiar të tyre, duke i shtuar vlerës së përcaktuar indeksimin sipas vlerës zyrtare të inflacionit dhe interesin bankar, bazuar në mesataren vjetore të nxjerrë nga Banka e Shqipërisë deri në datën 24.2.2016. ATP-ja kërkon pranë Bankës së Shqipërisë dhe INSTAT-it koeficientët përkatës të vlerave zyrtare të inflacionit dhe interesave bankare mesatare vjetore.

6. Në rastet kur evidentohen mbivendosje të së drejtës për kompensim, ATP-ja vlerëson vendimin për kompensim dhe vijon procedurat për ekzekutimin e tij në pjesët që nuk kanë mbivendosje. Për pjesën që është me mbivendosje agjencia depoziton vlerën përkatëse në një llogari të veçantë bankare të saj, e cila, pas zgjidhjes përfundimtare të mbivendosjes, që zgjidhet nga palët me marrëveshje me njëri - tjetrin ose në rrugë gjyqësore, i paguhet subjektit.

**KREU II
REGJISTRI I VENDIMEVE PËRFUNDIMTARE**

7. ATP-ja krijon regjistrin e vendimeve përfundimtare që njohin të drejtën e kompensimit të pronës për subjektet e shpronësuar. Format i këtij regjistri është sipas formatit në aneksin nr.1, bashkëlidhur këtij vendimi.

8. Regjistri i vendimeve të kompensimit krijohet, ruhet, mirëmbahet, administrohet dhe përditësohet nga ATP-ja.

9. Në këtë regjistër pasqyrohen mangësitë e dokumentacionit të administruar nga subjekti kërkues, i cili bëhet publik në faqen zyrtare të internetit të ATP-së, në Buletinin e njoftimeve zyrtare dhe/ose në media.

10. Subjektet e interesuara, brenda një afati 6-mujor, nga data e publikimit të regjistrit, duhet të plotësojnë dokumentacionin e munguar, të publikuar nga ATP-ja, të nevojshëm për vlerësimin financiar të vendimit të kompensimit, si dhe mund të kontribuojnë e të plotësojnë informacionin e paraqitur në regjistër për vendimin përkatës.

11. Në rastin kur konstatohen të meta nga subjekti apo ATP-ja, lidhur me informacionin e publikuar, regjistri përditësohet nga ATP-ja.

12. Gjatë procesit të vlerësimit financiar të vendimeve përfundimtare të kompensimit, nëse konstatohen të meta në dokumentacionin e nevojshëm për të kryer këtë vlerësim, atëherë këto të meta pasqyrohen në regjistër dhe publikohen në faqen zyrtare të internetit të ATP-së dhe në Buletinin e njoftimeve zyrtare. Subjektet e interesuara mund të plotësojnë të metat e publikuara brenda afatit 6-mujor, nga data e publikimit.

13. ATP-ja, pas vlerësimit financiar të vendimeve, të cilat kanë njohur të drejtën për kompensim, publikon regjistrin sipas rendit kronologjik të datës së vendimeve.

14. Në vendimet përfundimtare të kompensimit, ku është përcaktuar e drejta e parablerjes, subjektet kanë të drejtë të heqin dorë nga e drejta e parablerjes përkundrejt kompensimit, brenda një afati 1-vjeçar, nga data e publikimit të regjistrit.

KREU III

PROCEDURAT E KOMPENSIMIT DHE SHPËRNDARJA E FONDIT FINANCIAR DHE FIZIK

15. Kompensimi i subjekteve fillon pasi vendimi i vlerësimit të pronës bëhet përfundimtar. Vlerësimit bëhet përfundimtar kur:

- a) ka kaluar afati i përcaktuar në pikën 3, të nenit 19, të ligjit nr.133/2015, dhe nuk ka patur ankim;
- b) subjektet e interesuara dhe Avokatura e Shtetit deklarojnë që nuk do të bëjnë ankim;
- c) ka ankim dhe është përfunduar shqyrtimi në gjykatat e të gjitha niveleve, duke përfshirë edhe Gjykatën e Lartë.

16. Subjektet, të cilët disponojnë një vendim përfundimtar të vlerësuar financiarisht, kanë të drejtë të aplikojnë për kompensim. ATP-ja vijon procedurat për kompensimin e subjekteve sipas rendit kronologjik, duke filluar nga vendimi më i hershëm dhe duke shqyrtuar e verifikuar dokumentacionin sipas formularit nr.1, në aneksin nr.2, bashkëlidhur këtij vendimi.

17. Të gjitha vendimet përfundimtare, të vlerësuar financiarisht si tokë bujqësore, pyll, livadh e kullotë përfitojnë kompensim fizik nga fondi i tokës, sipas shkronjës "b", të pikës 1, të nenit 8, të ligjit nr.133/2015.

18. Të gjitha vendimet përfundimtare, të vlerësuar financiarisht si tokë truall, përfitojnë kompensim financiar nga fondi financiar i kompensimit, deri në masën 50 000 000 (pesëdhjetë milionë) lekë, sipas shkronjës "a", të pikës 1, të nenit 8, të ligjit nr.133/2015, dhe pjesa e mbetur nga vlerësimi i vendimit përfundimtar kompensohet fizikisht, nga fondi i tokës.

Në rastet kur nga vlerësimi i vendimit përfundimtar për tokën truall rezulton se pjesa e mbetur është deri në 5% më e madhe se vlera 50 000 000 (pesëdhjetë milionë) lekë, atëherë subjekti kompensohet për të gjithë vlerën, në rastet kur nga vlerësimi i vendimit përfundimtar rezulton se pjesa e mbetur është më e madhe se 5% mbi vlerën 50 000 000 (pesëdhjetë milionë) lekë, atëherë subjekti, për diferencën mbi 50 000 000 (pesëdhjetë milionë) lekë, kompensohet fizikisht, nga fondi i tokës.

19. Kriteri për shpërndarjen e fondit të tokës për kompensim fizik është që ATP-ja të përzgjedhë pronën gjeografikisht më pranë pronës së njohur për kompensim.

20. ATP-ja shqyrton dokumentacionin e subjekteve, duke verifikuar dokumentacionin e lëshuar nga institucionet që e kanë lëshuar atë. Në rastet kur ATP-ja vlerëson se për ekzekutimin e vendimit përfundimtar është i nevojshëm një hetim administrativ, atëherë ajo kryen procedurën hetimore administrative, sipas procedurave të përcaktuara në Kodin e Procedurave Administrative.

21. ATP-ja njofton publikisht, nëpërmjet faqes zyrtare të institucionit, Buletinit të njoftimeve zyrtare dhe/ose në media, listën e subjekteve që përfitojnë nga Fondi i Kompensimit të Pronave.

KREU IV

KËRKESAT E VEÇANTA PËR KOMPENSIM FINANCIAR

22. Të gjithë subjektet që kanë një vendim përfundimtar kompensimi, pavarësisht rendit kronologjik të tij dhe llojit të zërit kadastral të pronës së vlerësuar, kanë të drejtë të aplikojnë pranë ATP-së me kërkesë të veçantë, ku shprehin vullnetin për t'u kompensuar financiarisht. Kërkesat e veçanta për kompensim financiar do të trajtohen sipas kësaj procedure:

- a) Nga çdo fond vjetor buxhetor i kompensimit financiar, jo më shumë se 1/3 e tij mund të përdoret për kërkesat e veçanta të kompensimit financiar;
- b) Të gjithë subjektet kërkues, të cilët shprehin vullnetin për t'u kompensuar financiarisht me kërkesë të veçantë, duhet të aplikojnë pranë ATP-së brenda vitit të çeljes së fondit vjetor buxhetor të kompensimit financiar;
- c) Pas aplikimit për kompensim financiar me kërkesë të veçantë, ATP-ja përgatit vlerësimin financiar të pronës, pavarësisht rendit kronologjik të vendimit;
- ç) Në rastin e disa aplikimeve për kompensim me kërkesë të veçantë do të zbatohet rendi kronologjik i datës së vendimeve për këto aplikime.

23. Subjektet që shprehin vullnetin për t'u kompensuar financiarisht me kërkesë të veçantë do të përfitojnë kompensim nga ky fond, sipas kësaj procedure:

- a) Kur subjekti kërkon të kompensohet financiarisht brenda 1 viti, atëherë ai përfiton 20% të vlerës së kompensimit dhe heq dorë nga pjesa tjetër e kësaj vlere;
- b) Kur subjekti kërkon të kompensohet financiarisht brenda 3 vjetësh, atëherë ai përfiton 30% të vlerës së kompensimit dhe heq dorë nga pjesa tjetër e kësaj vlere;
- c) Kur subjekti kërkon të kompensohet financiarisht brenda 5 vjetësh, atëherë ai përfiton 40% të vlerës së kompensimit dhe heq dorë nga pjesa tjetër e kësaj vlere.

Prioritet do të kenë aplikimet që kërkojnë të kompensohen financiarisht brenda 1 viti, nga kërkesat për kompensim brenda 3 apo 5 vjetësh.

Nëse 1/3 e buxhetit vjetor nuk ezaurohet me aplikimet sipas shkronjës "a", prioritet do të kenë aplikimet për kompensim financiar brenda 3 vitësh, ndaj kërkesës për kompensim brenda 5 vjetësh.

Në rast se 1/3 e buxhetit vjetor nuk ezaurohet me kërkesat sipas shkronjave "a" e "b", vijon kompensimi për kërkesat e shkronjës "c", duke kompensuar subjektet dhe, sipas rendit kronologjik, prioritet do të kenë vendimet përfundimtare më të hershme.

Për aplikimet sipas shkronjës "b", vlera e kompensimit ndahet në 3 këste, nga 10% për çdo vit, ndërsa për aplikimet sipas shkronjës "c", vlera e kompensimit ndahet në 5 këste, nga 8% për çdo vit. Në rastin e shpalljes përfitues, vlera përkatëse nga 1/3 e buxhetit vjetor ruhet në llogari të ATP-së dhe çdo fillim viti buxhetor livrohet përqindja përkatëse, sipas përcaktimit më sipër.

24. Kërkesat e veçanta për kompensim financiar likuidohen në vlerë të plotë, sipas përqindjes përkatëse, pavarësisht nëse vlera e tejkalon masën e përcaktuar në pikën 18, të këtij vendimi.

25. Nëse nuk ezaurohet/shpërndahet 1/3 e buxhetit vjetor, e destinuar për kërkesat e veçanta për kompensim financiar, atëherë kjo vlerë u shpërndahet subjekteve sipas rendit kronologjik, në procedurë normale kompensimi financiar.

26. Subjektet, të cilët disponojnë një vendim përfundimtar kompensimi, kanë të drejtë të aplikojnë me kërkesë të veçantë për kompensim financiar. ATP-ja vijon procedurat, duke shqyrtuar dhe verifikuar dokumentacionin, sipas formularit nr.2, në aneksin nr.3, bashkëlidhur këtij vendimi.

KREU V

KOMPENSIMI FIZIK ME ANKAND DHE ME RASTE TË TJERA

27. Të gjithë subjektet që kanë një vendim përfundimtar, i cili ka njohur të drejtën për kompensim, pavarësisht rendit kronologjik, kanë të drejtë të marrin pjesë në ankand, nëse ata shprehin vullnetin me anë të kërkesës për të përfituar kompensim fizik nga fondi i tokës, pavarësisht rendit kronologjik.

28. Nëse vendimi përfundimtar që aplikon për ankand nuk është i vlerësuar financiarisht, ATP-ja procedon me vlerësimin financiar të këtij vendimi, pavarësisht rendit kronologjik të tij.

29. Kompensimi fizik me ankand do të realizohet për pronat shtetërore, pjesë e fondit të tokës, dhe për objektet shtetërore, pjesë e fondit të kompensimit fizik të miratuar, si dhe objektet shtetërore, të cilat i kanë kaluar fazat e

privatizimit, por nuk ka qenë e mundur shitja e tyre. Subjektet aplikojnë dhe shprehin vullnetin për kompensim fizik me ankand, sipas formularit nr.3, në aneksin nr.4, bashkëlidhur këtij vendimi.

30. Në ankand mund të marrin pjesë të gjithë subjektet që disponojnë një vendim përfundimtar kompensimi. Në rastet kur vendimi përfundimtar i kompensimit ka vlerë më të vogël se sa vlera e pronës, objekt i ankandit, atëherë kërkesa e subjektit refuzohet.

31. ATP-ja bën njoftimin publik për kryerjen e ankandit në faqen e saj të internetit, në Buletin e njoftimeve zyrtare dhe, sipas rastit, në një nga gazetatat me shpërndarje në të gjithë territorin e Shqipërisë. Njoftimi duhet të përmbajë:

- a) vendndodhjen e pronës;
- b) karakteristikat e pronës;
- c) të dhënat identifikuese të pasurisë (zonë kadastrale, numër pasurie);
- ç) vlerën e pronës;
- d) afatin e dorëzimit të ofertave dhe vendin ku depozitohen ato.

32. Procedura që do të ndiqet në fazën e parë të ankandit do të jetë ajo me përzgjedhje të blerësve. Kandidatët (subjektet që disponojnë një vendim përfundimtar kompensimi) aplikojnë pranë ATP-së brenda 20 ditëve, nga dita e shpalljes së ankandit. ATP-ja, brenda një afati kohor prej 10 ditësh, nga dita e hapjes së ofertave, përcakton fituesin, në mbështetje të kriterëve të çmimit më të lartë të ofruar.

33. Nëse ankandi për shitjen e pronës nuk realizohet dy herë radhazi, për subjektet që disponojnë një vendim përfundimtar kompensimi, atëherë ATP-ja bën një ankand publik me procedurë të hapur për shitjen e kësaj prone, duke njoftuar çdo palë të interesuar për të marrë pjesë në ankand.

34. Rregullat që ndiqen për organizimin e procedurave të kompensimit fizik me ankand janë ato të përcaktuara në legjislacionin për "Ankandin Publik", për sa nuk është përcaktuar ndryshe në ligjin nr.133/2015, "Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave".

35. Në rast se pas ankandit publik prona, objekt i ankandit, nuk tjetërsohet, atëherë ajo përdoret për kompensimin fizik të subjekteve që disponojnë një vendim përfundimtar kompensimi. Subjektet mund të paraqesin kërkesë sipas formularit 4, në aneksin nr.5, bashkëlidhur këtij vendimi, për t'u trajtuar me kompensim fizik.

36. ATP-ja publikon në faqen e saj zyrtare, në Buletin e njoftimeve zyrtare dhe/ose në një nga gazetatat me shpërndarje në të gjithë territorin e Shqipërisë, për një periudhë 45-ditore, informacionin për pronën që do të përdoret për kompensim fizik dhe, gjatë kësaj periudhe, pret kërkesa nga subjektet që disponojnë vendim përfundimtar kompensimi. Në përfundim të afatit 45-ditor, ATP-ja, brenda 30 (tridhjetë) ditëve, shpall subjektin përfitues që ka aplikuar, sipas ofertës më të lartë ose, në raste kur ka oferta të barabarta, prioritet do të kenë vendimet përfundimtare që janë më të vjetra.

KREU VI KOMPENSIMI FIZIK ME PRONË SHTETËRORE

37. Në fondin e pasurive të paluajtshme, që mund të përdoren për kompensim fizik, bëjnë pjesë sipërfaqe toke, pronë shtetërore, të cilat nuk ushtrojnë funksion publik.

38. ATP-ja mund të përdorë për kompensim fizik me pronë shtetërore pasuri, të cilat, në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, figurojnë në pronësi të shtetit dhe plotësojnë, të paktën, njerën nga kushtet e mëposhtme:

- a) Toka të ndodhet ndërmjet ose ngjitur pronave/pronës së kthyer me vendim përfundimtar administrativ apo gjyqësor;
- b) Toka të mos ketë asnjë funksion publik dhe të mos kategorizohet në pronat e përcaktuara në nenin 25, të ligjit nr.133/2015, "Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave";
- c) Toka të mos ketë vlerë më të madhe se sa vlerësimi i tokës së njohur për kompensim, referuar shkronjës "a", të pikës 2, të këtij vendimi.
- ç) Toka, fizikisht, me vërtetimin e organit kompetent për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, nuk prek infrastrukturën apo ndonjë zhvillim publik të ardhshëm.

39. Subjektet e interesuar, të cilët disponojnë një vendim përfundimtar që ka njohur të drejtën e kthimit dhe kompensimit të pronës, që të përfitojnë kompensim fizik, sipas këtij kreu, duhet të paraqesin:

- a) kërkesën për kompensim fizik me pronë shtetërore, pranë ATP-së;
- b) sipas rastit, vendimin përfundimtar të ish-AKKP-së, ish-ZRKKP-së, ish-KKKP-së apo vendimin gjyqësor përkatës, që njih të drejtën e kthimit dhe kompensimit të pronës, shoqëruar me planvendosjen e vendimit;
- c) vërtetim nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme për statusin juridik të pronës që kërkohet, shoqëruar me kartelën e pasurisë dhe hartën treguese;

ç) vërtetimin nga bashkia se sipërfaqja e tokës, sipas studimit dhe/ose gjendjes faktike, nuk ka funksion publik.

40. ATP-ja, brenda 30 ditëve nga paraqitja e kërkesës, pasi e shqyrton atë dhe verifikon se kushtet e përmendura në pikat 31, 32 e 33, të këtij vendimi, plotësohen dhe se dokumentet e përcaktuara në këtë vendim janë të vlefshme e të rregullta, ndjek, për realizimin e kësaj procedure, hapat e mëposhtëm:

a) bën botimin në faqen zyrtare të institucionit, në Buletinin e njoftimeve zyrtare dhe/ose në media të të dhënave të tokës, sipas kategorisë dhe vlerës së përcaktuar, duke lënë si afat të paraqitjes së kërkesave nga subjekte të tjerë, që mund të plotësojnë kërkesat e mësipërme, 30 ditë nga data e botimit;

b) pranon të gjitha kërkesat e paraqitura brenda afatit 30-ditor për këtë truell dhe i shqyrton ato brenda 45 ditëve;

c) merr vendim për kompensim fizik në pronën shtetërore, sipas këtij vendimi, duke respektuar radhën e preferencës, si më poshtë vijon:

i. toka i jepet, si kompensim fizik, subjektit të shpronësuar, të cilit i është njohur ky truell, por nuk i është kthyer, sepse, në kohën e daljes së vendimit përkatës, trualli vlerësohej i zënë ose për shkak të kufizimeve ligjore;

ii. toka i jepet subjektit të shpronësuar, nëse plotëson kushtet e përcaktuara në shkronjën "a", të pikës 32, të këtij vendimi;

iii. toka u jepet subjekteve të tjerë, të shpronësuar, nëse nuk ka aplikantë, sipas përparësive të përmendura më lart, dhe, nëse plotësohet kushti i përcaktuar në shkronjën "c", të pikës 32, të këtij vendimi.

ATP-ja dërgon për regjistrim, në zyrën vendore përkatëse të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, vendimin e kompensimit.

41. Paraqitja e të dhënave të rreme ose fshehja e tyre nga subjektet e shpronësuar, në zbatim të këtij vendimi, sjell përjashtimin e menjëhershëm të këtyre subjekteve nga procedura e kompensimit dhe i ngarkon ata me përgjegjësi penale, sipas legjislacionit në fuqi.

42. Vendimi nr.257, datë 11.4.2007, i Këshillit të Ministrave, "Për kriteret dhe procedurën e kompensimit fizik me troje shtetërore, të subjekteve të shpronësuar, në disa raste të veçanta", shfuqizohet.

43. Ngarkohen Ministria e Drejtësisë dhe Agjencia e Trajtimit të Pronës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në "Fletoren zyrtare".

K R Y E M I N I S T R I
EDI RAMA
Në mungesë dhe me porosi
ZËVENDËSKRYEMINISTRI
NIKO PELESHI