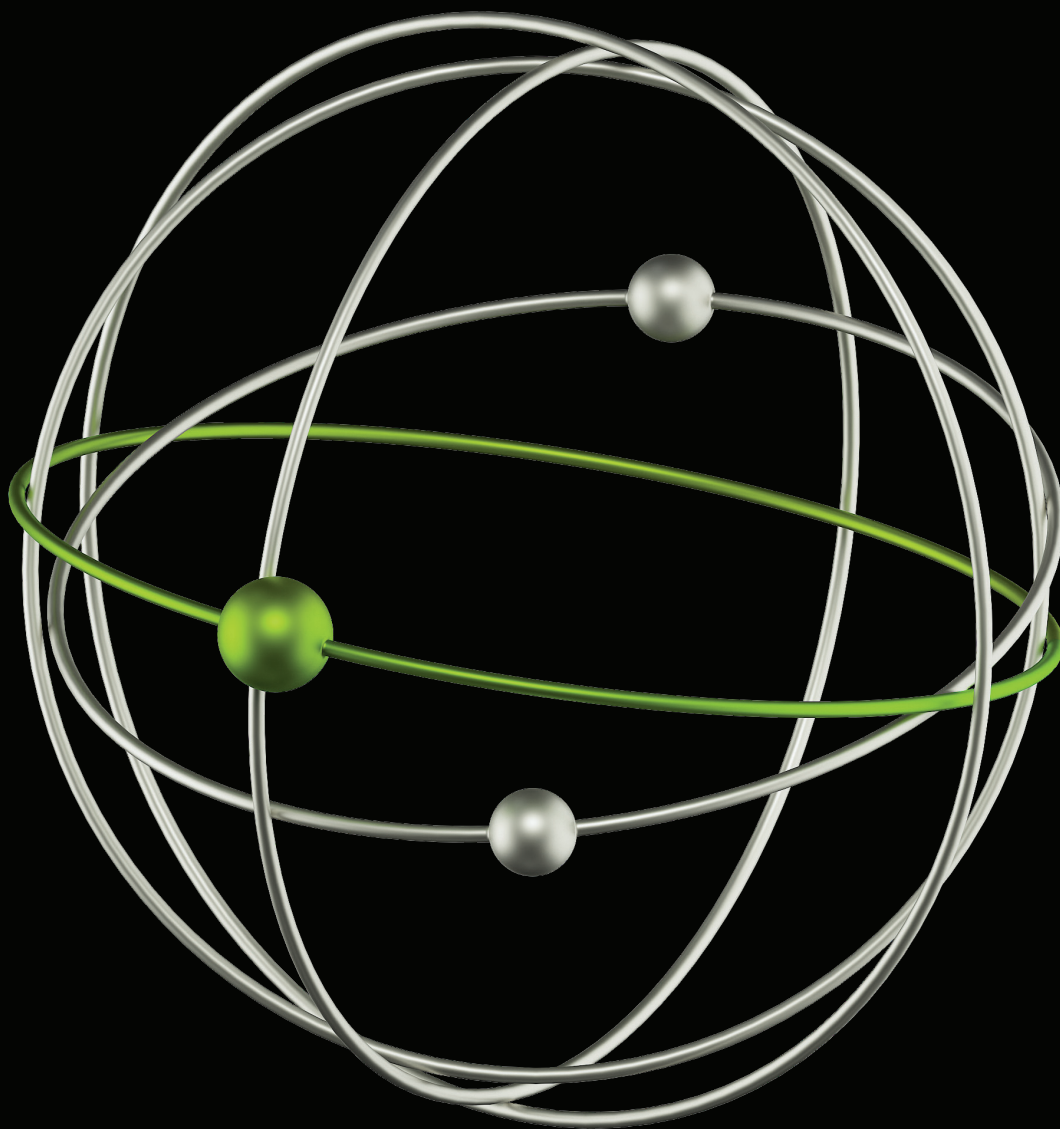


LegalNews

June 2022
Qershor 2022

SPECIAL



Deloitte.

Shtesa dhe ndryshime në Rregulloren për Zhvillimin e Territorit

Këshilli i Ministrave i Republikës së Shqipërisë, më datë 29.06.2022, ka miratuar Vendimin nr. 457 "Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr. 408, datë 13.05.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", të ndryshuar (në vijim, "**VKM**" ose "**Vendimi**").

VKM-ja parashikon shtesat dhe ndryshimet si në vijim:

I. Zgjerim i listës së ndërhyrjeve të cilat nuk kërkojnë Leje Ndërtimi

- Zgjerohet lista e ndërhyrjeve në rifiniturat e jashtme dhe të brendshme të ndërtesave, të cilat nuk kërkojnë pajisje me leje ndërtimi, duke përfshirë:
 - a. Ndërhyrjet me qëllim ruajtjen apo rritjen e efikasitetit energjetik dhe akustik në një strukturë ekzistuese, që nuk prekin sistemin konstruktiv të ndërtesës;
 - b. Ndërhyrjet në sistemin e shtresave të dheut, por jo betonizimi i tyre;
 - c. Krijimi, eliminimi ose ndryshimi i mureve ndarës të brendshëm; dhe
 - d. Riparimi dhe zëvendësimi i pajisjeve dhe sistemeve elektrike.

II. Zgjerim i listës së punimeve që kryhen me Deklaratë Paraprake Punimesh

- Zgjerohet lista e punimeve të cilat kryhen me deklaratë

Additions and Amendments to the Territory Development Regulation

The Council of Ministers of the Republic of Albania, on 29.06.2022, adopted Decision no. 457 "On some additions and amendments to decision no. 408, dated 13.05.2015, of the Council of Ministers, "On the approval of the territory development regulation", as amended (hereinafter, "**DCM**" or "**Decision**").

The DCM provides for the following additions and amendments:

I. Extension of the list of interventions that do not require a Construction Permit

- The list of interventions in the exterior and interior refinishing of buildings, which do not require a construction permit, is expanded, including:
 - a. Interventions aimed at maintaining or increasing energy and acoustic efficiency in an existing structure, which does not affect the constructive system of the building;
 - b. Interventions in the system of soil layers, but not their concreting;
 - c. Creation, elimination, or change of internal dividing walls; and
 - d. Repair and replacement of electrical equipment and systems.

II. Extension of the list of works that require a Preliminary Declaration of Works

- The list of works that are carried out with a preliminary

paraprake punimesh pranë autoritetit kompetent duke përfshirë punime si:

- a. Rrethime me struktura të lehta, pa themele;
 - b. Struktura që instalohen për nevoja të përkohshme, me materiale të çmontueshme;
 - c. Vendosja e antenave të komunikimeve elektronike, me struktura që instalohen për nevoja të përkohshme, me materiale të çmontueshme;
 - d. Vendosja e ashensorëve të brendshëm dhe të jashtëm, duke përfshirë strukturën mbajtëse të tyre;
 - e. Vendosja e reklamave në fasadat e jashtme, me qëllim promovimin e aktivitetit ekonomik privat;
 - f. Shkallë emergjence;
 - g. Mur mbajtës apo rrethues i tokës bujqësore, pa dëmtuar infrastrukturën e ujitjes dhe të kullimit;
 - h. Ndërtimi i çative të pashfrytëzueshme (me soletë).
- Vendimi përcakton se punimet e pranuar në deklaratën paraprake të punimeve duhet të zbatohen brenda 1 viti nga data e nënshkrimit nga kryetari

declaration of works to the competent authority is expanded, including works such as:

- a. Fencing with light structures, without foundations;
 - b. Structures that are installed for temporary needs, with demountable materials;
 - c. Placement of electronic communication antennas, with structures that are installed for temporary needs, with demountable materials;
 - d. Placement of internal and external elevators, including their supporting structure;
 - e. Placement of advertisements on external facades, in order to promote private economic activity;
 - f. Emergency stairs;
 - g. Retaining or surrounding wall of agricultural land, without damaging the irrigation and drainage infrastructure;
 - h. Construction of unusable roofs (with soles).
- The Decision states that works approved in the preliminary declaration of works must be implemented within 1 year from the date of

i bashkisë, në të kundërt pajisja me një leje të re është e nevojshme. Për më tepër, ai parashikon se deklarata paraprake e punimeve mund të revokohet nga autoriteti vendor për shkaqe të arsyeshme.

III. Ndryshime në lidhje me Lejen e Zhvillimit

- Dokumenti i lejes së zhvillimit, i cili i paraprin lëshimit të lejes së ndërtimit, krahas informacionit ekzistues duhet gjithashtu të përmbajë informacionin si më poshtë:
 - a. informacion rreth kufizimeve apo kushtëzimeve të veçanta në pronën përkatëse;
 - b. hartën e infrastrukturës inxhinierike në zonë;
 - c. projekt-idenë arkitektonike të zhvillimit; dhe
 - d. fragmentin e hartës në gjendjen ekzistuese.
- Në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 107/2015 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar, VKM-ja parashikon se për rastet të cilat shqyrtohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit, leja e zhvillimit është e detyrueshme, vetëm kur objekti parashikohet të ndërtohet në faza.

IV. Shtohet përkufizimi i Lejes së Ndërtimit të Infrastrukturës

- Vendimi parashikon se punimet, të cilat duhet të pajisen me një leje të tillë janë: ngritja e rrjeteve të shërbimit ose sigurisë

the mayor's signature, otherwise a new permit would be necessary. Furthermore, it provides that the preliminary declaration of works may be revoked by the local authority for reasonable causes.

III. Amendments regarding the Development Permit

- The development permit document, which precedes the issuance of the construction permit, alongside the existing information, should also contain the following:
 - a. information about restrictions or special conditions in the respective property;
 - b. map of the engineering infrastructure in the area;
 - c. the architectural project-idea of the development; and
 - d. map of the existing state.
- Pursuant to the dispositions of law no. 107/2015 "On Territory Planning and Development", as amended, the DCM stipulates that for cases that are examined by the National Council of Territory, the development permit is mandatory, only when the object is expected to be built in stages.

IV. Addition of the definition of Infrastructure Construction Permit

- The Decision specifies that works, which must obtain such a permit, include: the construction of service or public

publike, të rrjetit elektrik, rrjeteve të ujësjellësit, të kanalizimit, të ngrohjes, të telefonisë, të internetit, të kanaleve të kullimit apo të kanaleve të ujitjes, lejet e rrjeteve rrugore dhe të sinjalistikës rrugore nga subjektet publike ose private.

safety networks, electricity networks, water supply networks, sewerage, heating, telephone, Internet, drainage channels or irrigation canals, permits for road networks and road signs from public or private entities.

V. Parashikim mbi dokumentacionin për Ndryshimin e Aktiviteteve/Funksioneve

- VKM-ja përcakton dokumentacionin që aplikuesi duhet të dorëzojnë pranë autoritetit të zhvillimit në rast aplikimi për leje për ndryshimin e aktiviteteve dhe funksioneve të njësisë individuale, ndër të tjera kërkesën për leje, dokument që vërteton të drejtat pasurore, foto të gjendjes ekzistuese etj.

V. Regarding the documentation on Changing of Activities/Functions

- The DCM determines the documentation that applicants must submit to the development authority in case of an application for permission to change the activities and functions of the individual unit, among others; the permit request, a document certifying property rights, photos of the existing condition, etc.

VI. Ndryshime në lidhje me parashikimet për Lejen e Ndërtimit

Për sa i përket lejeve të ndërtimit dhe procedurave rreth tyre, Vendimi sjell ndryshimet si më poshtë:

- Në rast transferimi të lejes së ndërtimit gjatë afatit të zbatimit të saj, autoriteti kompetent lëshon një leje të re, në vend të regjistrimit të të dhënave të titullarit të ri në regjistrin përkatës.
- Në dokumentin e lejes do të duhet të përfshihet dhe afati i punimeve.
- Nëse projekti i ndërtimit ndryshon, subjekti zhvillues detyrohet të paguajë shtesën përkatëse në vlerën e taksës së ndikimit në infrastrukturë.

VI. Amendments concerning Construction Permits

Regarding construction permits and the procedures surrounding them, the Decision formulates the following novelties:

- In case of transfer of the construction permit during its implementation period, the competent authority issues a new permit, instead of recording the data of the new owner in the relevant register.
- The time frame of works will have to be included in the construction permit document.
- If the construction project changes, the developer is obliged to pay the corresponding surcharge in the value of the infrastructure impact tax.

- Afati i lejes së ndërtimit mund të shtyhet nga autoriteti që e ka miratuar lejen, jo më shumë se dy herë, dhe kërkesa për shtyrje nuk mund të bëhet më vonë se 6 muaj nga data e përfundimit të vlefshmërisë së lejes.
- Informacioni që mundësojnë drejtoritë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, nuk do të kufizohet me dhënien e dakordësisë apo miratimin e heshtur, por, në çdo rast, duhet të përmbajë statusin e pronësisë apo kartelën e pasurisë/kartelat e pasurive, si dhe hartën/hartat kadastrale për pronën/pronat e aplikimit.
- Riparaqitja e kërkesës për leje ndërtimi, pas mospranimit ose refuzimit të saj, trajtohet si kërkesë e re, pa detyrimin e ripagesës së tarifës së aplikimit.

- The term of the construction permit can be postponed by the authority that approved the permit, no more than twice, and the request for postponement cannot be made later than 6 months from the date of expiry of the permit's validity.
- The information provided by the local directorates of the State Cadaster Agency will not be limited to giving consent or tacit approval, but, in any case, must contain the ownership status or the property deed/s, as well as the map/ cadastral maps for the application's property/ properties.
- The resubmission of a construction permit request, after its non-acceptance or rejection, is treated as a new request, without the obligation to repay the application fee.

VII. Ndryshime në lidhje me procedurën e Certifikatës së Përdorimit

- Ndryshime në lidhje me afatet e komunikimeve ndër-institucionale për lëshimin e certifikatës së përdorimit.
- Listës së dokumenteve të nevojshme për pajisjen me certifikatë përdorimi, i shtohet raporti përfundimtar i auditimit të efikasitetit të energjisë, certifikata përfundimtare e performancës së energjisë, si dhe "Deklarata e përgjegjësisë profesionale" e cila konfirmon përputhshmërinë e projektit me legjislacionin në fuqi për performancën e energjisë së ndërtesave.

VII. Amendments concerning the procedure of acquiring a Certificate of Use

- Amendments regarding the time limit of inter-institutional communication for issuance of the certificate of use.
- The final energy efficiency audit report, the final energy performance certificate, as well as the "Declaration of professional responsibility" which confirms the project's compliance with the legislation in force, are added to the list of documents required for obtaining a certificate of use.

VIII. Ndryshime në lidhje me distancat minimale dhe intensitetin e ndërtimeve

- Vendimi sjell parashikime të shumta teknike në lidhje me distancat minimale midis ndërtimeve, distancat e lejuara midis ndërtimit dhe kufirit të pronës, intensitetin e ndërtimeve etj.

Ky Vendim është botuar në Fletoren Zyrtare nr. 97, datë 30.06.2022 dhe ka hyrë në fuqi menjëherë pas botimit.

VIII. Amendments concerning minimal distances and construction intensity

- The Decision states numerous technical novelties regarding the minimum distances between constructions, the allowed distances between the construction and the boundary of the property, the intensity of constructions, etc.

This Decision is published in the Official Gazette no. 97, dated 30.06.2022, and entered into force immediately upon its publication.

Deloitte Contacts

Olindo Shehu, CPA

Partner | Tax & Legal Services
Deloitte Albania sh.p.k

Rr. "Faik Konica",
Ndërtesa nr.6, Hyrja nr. 7
1010, Tirana, Albania
Mob: +355 68 60 33 116
E-mail: oshehu@deloitteCE.com

Sabina Lalaj

Local Legal Partner
Deloitte Legal sh.p.k

Rr. "Faik Konica",
Ndërtesa nr.6, Hyrja nr. 7
1010, Tirana, Albania
Mobile: + 355 68 37 33 130
E-mail: slalaj@deloitteCE.com

Disclaimer:

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touché Tohmatsu Limited, any of its member firms or any of the foregoing's affiliates (collectively the "Deloitte Network") are, by means of this publication, rendering accounting, business, financial, investment, legal, tax, or other professional advice or services.

This publication is not a substitute for such professional advice or services, nor should it be used as a basis for any decision or action that may affect your finances or your business. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touché Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/al/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touché Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's approximately 312,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.