

Si ta regjistroj pronën e posa blerë?

Kur blerësi dhe shitësi i një prone e arrijnë marrëveshjen për çmimin e shitblerjes dhe për çështjet tjera, ata duhet të shkojnë në zyrën e noterit për ta lidhë kontratën e shitblerjes me qëllim të realizimit të bartjes. Sipas Ligjit për Familjen, edhe bashkëshortët e tyre duhet të jenë të pranishëm.

Çdo komunë e ka një ose më shumë noterë, të licencuar nga qeveria për t'i përgatitur dhe vërtetuar të gjitha kontratat private për bartjen e të drejtave të pronës së paluajtshme. Tarifat noteriale janë të postuara në zyrën e noterit.

Pasi që blerësi dhe shitësi të pajtohen me kushtet e kontratës së shitblerjes, blerësi shkon në bankë për t'ia transferuar shitësit shumën e çmimit të blerjes. Noteri e vërteton kontratën e shitblerjes pasi që i tërë dokumentacioni të jetë i plotë. (Nëse çmimi i shitblerjes është më pak se 10,000€, nga blerësi nuk kërkohet transferimi i parave nëpërmjet bankës).

Blerësi pastaj e regjistron pronën në Zyrën Kadastrale Komunale (ZKK) në emrin e vet (ose si pronë e përbashkët¹).

ZKK-ja nuk kërkon incizim gjeodezik të pronës nëse ajo pronë nuk ndahet. Nëse blerësi dhe shitësi pajtohen për realizimin e incizimit gjeodezik, ata duhet ta angazhojnë një gjeodet ose një kompani gjeodezike, dhe blerësi aplikon për ndryshim në kadastër (të pronës së incizuar) në të njëjtën kohë kur aplikon për regjistrimin e pronës. Aplikimi për regjistrim të ndryshimeve duhet të bëhet brenda 60 ditëve nga dita kur janë kryer matjet. Ligji kërkon që stafi i gjeodezisë së ZKK-së ta regjistrojë ndryshimin në kadastër brenda tri ditëve.

¹ Aktualisht nuk paguhet ndonjë tarifë për regjistrimin e pronës bashkëshortore.



USAID
NGA POPULLI AMERIKAN
OD AMERICKOG NARODA

SI TA REGJISTROJ PRONËN E POSA BLERË?



Pse duhet ta regjistroj?

Siguria

Regjistrimi i pronës ju jep sigurinë ligjore.

Liria më e madhe

Kur të regjistrohet prona juaj, ju mund ta shitni më lehtë, mund ta ndani dhe mund t'ia leni fëmijëve tuaj.

Më shumë mundësi

Kur të regjistrohet prona juaj, ju mund të bëni kërkesë për ta lënë atë në hipotekë apo të bëni kërkesë për ndonjë subvencion nga qeveria.



I. Blerja dhe shitja e pronës

Blerësi dhe shitësi takohen në zyrën e noterit, së bashku me bashkëshortët e tyre, dhe i prezantojnë dokumentet e mëposhtme:

- Kopjet e letërnjoftimeve të Kosovës të blerësit dhe të shitësit dhe të bashkëshortëve të tyre;
- Dëshminë e pagesës së çmimit të blerjes (faturën bankare ose dëftesën personale);
- Çertifikatën e pronësisë së shitësit, e cila lëshohet nga ZKK-ja me pagesë prej 4€, dhe
- Nëse prona ndahet, kopjen e planit të pronës, që lëshohet nga sektori i gjeodezisë së ZKK-së me pagesë prej 5€.

Noteri i kontakton pronarët e pronave fqinje dhe njofton në lidhje me shitblerjen që është duke u kryer, për të verifikuar nëse ata kanë interes në atë pronë. (Sipas ligjit aktual, fqinjët e kanë të drejtën e përparësisë së blerjes).

Noteri zakonisht e kryen këtë punë brenda 1–3 ditë.

II. Regjistrimi i pronës në Zyrën Komunale Kadastrale

Për t'i regjistruar të drejtat e fituara rishtazi mbi pronën e tij në ZKK, blerësi duhet t'i paraqesë dokumentet e mëposhtme:

- Formularin e plotësuar të kërkesës;
- Një kopje të kontratës së noterizuar të shitblerjes;
- Të gjitha dokumentet e ofruara tek noteri;
- Dëshminë e pagesës së tatimit në pronë (nga Zyra Komunale e Financave);
- Një çertifikatë që tregon se komuna nuk është e interesuar për blerjen e pronës, e cila lëshohet nga ZKK-ja ose Zyra Komunale për Urbanizëm²; dhe
- Dëshmia e pagesës së tarifës për regjistrim (pagesa varet nga vlera e pronës). Nëse prona është e regjistruar si pronë bashkëshortore mes burrit dhe gruas, nuk ka pagesë për regjistrim. Çdo pagesë e tarifës ose taksës mbi 10€ duhet të bëhet në bankë dhe kërkohet dëshmia e pagesës bankare. Pagesat nën 10€ paguhen në zyrën përkatëse.

Koha e parashikuar për t'i mbledhur/përgatitur këto dokumente është 1–3 ditë.

III. ZKK-ja e kryen regjistrimin

ZKK-ja detyrohet me ligj që ta kryejë regjistrimin brenda 15 ditëve. Gjatë kësaj periudhe, ZKK-ja e poston njoftimin për bartjen e pronës në tabelën e informatave të ZKK-së për pesë ditë. Pas miratimit të regjistrimit të ri, ZKK-ja e njofton pronarin e ri për të ardhur në ZKK për ta marrë kopjen e çertifikatës së pronësisë dhe vendimit për bartje të pronës në emër të pronarit të ri.

² Nevoja për këtë çertifikatë dhe pagesa për ta marrë çertifikatën ndryshon sipas komunës.