

AKT NORMATIV
Nr. 7, datë 1.10.2025

PËR DISA NDRYSHIME DHE SHITESA NË LIGJIN NR. 8402, DATË 10.9.1998,
“PËR KONTROLLIN DHE DISIPLINIMIN E PUNIMEVE TË NDËRTIMIT”, TË
NDRYSHUAR

Në mbështetje të nenit 101 të Kushtetutës, me propozimin e zëvendëskryeministrit dhe ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

Në ligjin nr. 8402, datë 10.9.1998, “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar, bëhen ndryshimet dhe shtesat e mëposhtme:

Neni 1

Pika 14, e nenit 3, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“14. “Zhvillues” është çdo person fizik ose juridik, që investon dhe realizon një zhvillim sipas lejes së miratuar nga organi përgjegjës.”.

Neni 2

Pas pikës 2, të nenit 7, shtohet pika 3, me këtë përmbajtje:

“3. Mbikëqyrësit/grupit të mbikëqyrësve të punimeve i shtohet në çdo rast arkitekti, i cili ka hartuar projektin ose një arkitekt i përzgjedhur nga zhvilluesi.”.

Neni 3

Në nenin 7/1 bëhen këto ndryshime:

1. Në pikën 1, fjalët “... Inspektoratin Vendor të Mbrojtjes së Territorit të bashkisë.” zëvendësohen me “... autoritetin përgjegjës për inspektimin në nivel qendror e vendor dhe Sekretariatit Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit (KKTU) për lejet e ndërtimit në kompetencë të KKTU-së.”.

2. Në pikën 2, fjalët “... autoritetin përgjegjës të planifikimit ... “ zëvendësohen me “... autoritetin përgjegjës të zhvillimit ...”.

3. Në pikën 4, fjalët “... autoriteti përgjegjës i planifikimit ...” zëvendësohen me “... autoriteti përgjegjës i zhvillimit ...”.

Neni 4

Pas nenit 7/1 shtohet neni 7/2, me këtë përmbajtje:

“Neni 7/2
Përgjegjësia e arkitektit

1. Gjatë zbatimit të punimeve, arkitekti i përzgjedhur nga zhvilluesi, në përputhje me pikën 3, të nenit 7, të këtij ligji, është i detyruar të kontrollojë dhe është përgjegjës për zbatimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me projektin arkitektonik të miratuar me lejen e ndërtimit.

2. Arkitekti i përzgjedhur nga zhvilluesi harton dhe mban një raport për zbatimin e punimeve, në përputhje me projektin arkitektonik të miratuar, në bazë të kalendarit të punimeve, në 3 faza të zbatimit të projektit, të përcaktuara në shkronjat “ç”, “d” e “dh”, të pikës 1, të nenit 10/1, të këtij ligji.

3. Në çdo rast, kur gjatë kontrollit të zbatimit të punimeve, sipas fazave përkatëse, konstaton mospërputhjen e punimeve të kryera me projektin arkitektonik të miratuar me lejen e ndërtimit, njofton menjëherë mbikëqyrësin, autoritetin përgjegjës të inspektimit në nivel qendror e vendor dhe autoritetin përgjegjës të zhvillimit të territorit.”.

Neni 5

Në pikën 6, të nenit 8, fjalët “... Inspektoratin Kombëtar të Mbrojtjes së Territorit ...” zëvendësohen me “... autoritetin përgjegjës për inspektimin në nivel qendror e vendor dhe Sekretariatin Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit (KKTU) për lejet e ndërtimit në kompetencë të KKTU-së ...”.

Neni 6

Në pikën 2, të nenit 8/1, fjalët “... Inspektoratin Vendor të Mbrojtjes së Territorit ...” zëvendësohen me “... strukturën përgjegjëse për inspektimin pranë njësive vendore dhe Sekretariatin Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit për lejet e ndërtimit në kompetencë të KKTU-së ...”.

Neni 7

Neni 9 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“Neni 9

Njoftimi për fillimin e punimeve

1. Zhvilluesi ose zbatuesi i punimeve, përpara fillimit të punimeve, duhet të njoftojë nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve të ndërtimit seksionin e urbanistikës pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore, strukturën përgjegjëse për inspektim pranë njësive, si dhe strukturën përgjegjëse për inspektimin në nivel qendror, Policinë e Shtetit dhe Sekretariatin Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit për lejet e ndërtimit në kompetencë të KKTU-së.

2. Në njoftim jepen të dhëna për objektin, zhvilluesin, zbatuesin e punimeve, subjektin mbikëqyrës dhe arkitektin.

3. Subjekti së bashku me njoftimin depoziton:

a) lejen e ndërtimit, së bashku me planin e vendosjes së objektit dhe projektin e zbatimit të miratuar nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit;

b) planin e ngritjes dhe të organizimit të kantierit.

4. Me depozitimin e njoftimit, sipas përcaktimeve të këtij neni, zhvilluesi ose zbatuesi i punimeve mund të fillojë punimet e ndërtimit.

5. Inspektorati përgjegjës dhe Sekretariati Teknik i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, për lejet në kompetencë të KKTU-së, brenda 15 ditëve nga data e depozitimit të dosjes, duhet të njoftojë subjektin për plotësimin ose jo të dokumentacionit tekniko-ligjor të paraqitur.

6. Subjekti duhet të plotësojë dokumentacionin e kërkuar nga autoriteti përgjegjës, brenda 15 ditëve nga marrja e njoftimit.

7. Zhvilluesi apo zbatuesi i punimeve, detyrimisht në çdo rast, njofton brenda 10 ditëve autoritetin përgjegjës që ka lëshuar lejen e ndërtimit në sistemin *e-Leje* për kontrollin e punimeve menjëherë për të gjitha fazat e kontrollit.”.

Neni 8

Neni 10 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“Neni 10

Gjatë zbatimit të punimeve të ndërtimit, në kantier hartohet e grumbullohet dokumentacioni teknik, që vërteton kontrollin e vazhduar, saktësinë dhe cilësinë e punimeve. Dokumentacioni përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.”.

Neni 9

Pas nenit 10 shtohet neni 10/1, me këtë përmbajtje:

“10/1

Aktet e kontrollit

1. Aktet e kontrollit për proceset e ndërtimit nga subjektet, persona fizikë dhe juridikë, të pajisur me licencë në fushën e mbikëqyrjes së punimeve të ndërtimit, mbahen sipas fazave të mëposhtme:

- a) ngritja e kantierit të punimeve, përfshirë rrethimin e kantierit;
- b) piketimi i strukturës ose veprave të infrastrukturës;
- c) përfundimi i themeleve / kuota 0;
- ç) përfundimi i karabinasë së objektit;
- d) përfundimet e instalimeve elektrike, të ngrohjes, të ftohjes, hidraulike e të mbrojtjes nga zjarri dhe shpëtimin, të komunikimit elektronik, përfshirë pikën e aksesit në godina, sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi;

dh) përfundimi i fasadave, rifiniturave e të sistemit të jashtëm në planin e vendosjes së strukturës së re, përfshirë dhe vendosjen e kutisë postare dhe lidhjen me infrastrukturën publike ekzistuese.

2. Aktet e kontrollit të përcaktuara në pikën 1 të këtij neni janë të detyrueshme të depozitohen *on-line* në sistemin *e-Leje* pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe Sekretariatit Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit në rastet në kompetencë të KKTU-së, të shoqëruara me një deklaratë përgjegjësie, të plotësuar nga subjekti/personi fizik, juridik që i ka hartuar, për çdo fazë ndërtimi. Njësia e vetëqeverisjes vendore, në çdo rast, për të gjitha lejet e lëshuara nga njësitet e vetëqeverisjes vendore dhe KKTU-ja, ka detyrimin të verifikojë punimet e zbatimit nëpërmjet kontrollit fizik të detyrueshëm në terren, sipas shkronjave “b”, “c”, “ç” e “dh”, të pikës 1, të këtij neni, brenda 15 ditëve nga marrja e njoftimit.

3. Para fillimit të fazës që lidhet me ndërtimin dhe vendosjen e fasadave, sipas shkronjës “dh”, të pikës 1, të këtij neni, subjekti zhvillues apo zbatues njofton për fillimin e punimeve të fasadës njësinë e vetëqeverisjes vendore, autoritetet përgjegjëse të inspektimit dhe Sekretariatit Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit për rastet në kompetencë të KKTU-së.

4. Aktet e kontrollit të refuzuara nga njësia e vetëqeverisjes vendore, sipas çdo faze punimi zbatimi, në çdo rast, duhet t'i njoftohen brenda 15 ditëve inspektoratit qendror apo vendor përgjegjës për kontrollin e territorit dhe Sekretariatit Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit për rastet në kompetencë të KKTU-së.”.

Neni 10

Neni 13 ndryshohet, si më poshtë vijon:

“Neni 13

1. Certifikata e përdorimit lëshohet nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit, brenda 30 ditëve nga depozitimi i aktit të kolaudimit dhe dokumentacionit të plotë shoqërues, sipas legjislacionit në fuqi, dhe në çdo rast, pas konfirmimit të aktkontrollit nga njësia e vetëqeverisjes vendore për fazën e përfundimit të fasadave, rifiniturave dhe sistemit të jashtëm, sipas shkronjës “dh”, të pikës 1, të nenit 10/1, të këtij ligji.

2. Lidhja e njësive individuale me rrjetin publik të furnizimit me ujë dhe energji elektrike lejohet vetëm pas paraqitjes nga zhvilluesi/zbatuesi i punimeve të certifikatës së përdorimit të lëshuar nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit, përveç lidhjeve të nevojshme për punimet në kantier.

3. Njësia e vetëqeverisjes vendore apo Sekretariati Teknik i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, sipas përgjegjësisë, në përputhje me legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, janë të detyruar që të depozitojnë pranë Agjencisë Shtetërore të Kadastrës certifikatën e përdorimit brenda 30 ditëve nga lëshimi i saj, të shoqëruar nga dokumentacioni i mëposhtëm:

- a) dokumenti i lejes së ndërtimit;
- b) plani i vendosjes së objektit;
- c) projekti arkitektonik i zbatuar “*as built*”.

4. Me paraqitjen e këtij dokumentacioni, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, në përputhje me dispozitat ligjore, kryen veprimet përkatëse të regjistrimit të objektit dhe lëshon certifikatën e pronësisë së kërkuarit apo të zhvilluesit.”.

Neni 11

Në nenin 14/3 bëhen ndryshimi dhe shtesa e mëposhtme:

1. Në pikën 2, fjalët “... Inspektoratin Kombëtar të Mbrojtjes së Territorit ...” zëvendësohen me “... strukturën përgjegjëse për inspektimin në nivel qendror dhe Sekretariatit Teknik të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit (KKTU) për lejet e ndërtimit në kompetencë të KKTU-së ...”.

2. Në pikën 3, pas fjalës “Bashkitë ...” shtohen fjalët “... dhe Sekretariati Teknik i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit ...”.

Neni 12

Pas nenit 19 shtohet neni 19/1, me këtë përmbajtje:

“Neni 19/1

Dispozitë kalimtare

Për objektet, të cilat janë në proces ndërtimi, në përputhje me lejet e lëshuara para datës 1.10.2025, të cilat janë në dy fazat përfundimtare, sipas shkronjave “d” e “dh”, të pikës 1, të nenit 10/1, të këtij ligji, arkitekti i përzgjedhur nga zhvilluesi harton dhe mban raport për zbatimin e punimeve, në përputhje me projektin arkitektonik të miratuar, në bazë të secilës fazë të zbatimit të projektit.”.

Neni 13

Kudo në tekstin e këtij ligji:

1. fjalët “inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut” dhe “inspektorati ndërtimor e urbanistik, në nivel bashkie/komune/qarku” zëvendësohen me “struktura përgjegjëse për inspektimin në nivel vendor”, sipas kuptimit të fjalisë.
2. fjalët “autoriteti përgjegjës i planifikimit” zëvendësohen me “autoriteti përgjegjës i zhvillimit”, sipas kuptimit të fjalisë.

Neni 14

Ky akt normativ hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama