

HYRJE

Pas hyrjes në fuqi të Ligjit Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje¹ me 5 shtator 2018, dhe kompletimit të kornizës ligjore me miratimin e akteve nënligjore me 15 korrik 2019, komunat kanë filluar trajtimin e ndërtimeve pa leje që janë ndërtuar ose kanë filluar të ndërtohen pa leje apo kanë tejkuluar lejen ndërtimore deri në datën e hyrjes në fuqi të Ligjit. Përmes Ligjit është synuar thjeshtësimi i procedurave për legalizimin e ndërtimeve pa leje dhe për regjistrimin e tyre në Kadastër dhe në Regjistrin e të Drejtave në Pronë të Paluajtshme. Mirëpo, duke e pasur parasysh që procesit i trajtimit të ndërtimeve pa leje mund të përfshijë edhe çështje të pa trajtuara me vite (aspektet hapësinore-ndërtimore por edhe pronësore-juridike), komunat kanë hasur në disa sfida gjatë shqyrtimit të aplikacioneve, për tejkalimin e të cilave kanë nevojë për mbështetje.

Disa nga këto sfida janë tejkuluar pas publikimit të Udhëzuesit për Trajnimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal² në Shkurt 2020. Mirëpo, në ndërkohë janë shfaqur edhe çështje të tjera të cilat duhet të trajtohen, andaj është parë e nevojshme të bëhet hartimi i Qarkores nr. I për Trajtimin e Ndërtimeve Pa Leje në Nivel Komunal, si dokument plotësues i Udhëzuesit.

Qëllimi i kësaj Qarkoreje është që në mënyrë të strukturuar ti prezantojë të gjitha sfidat dhe çështjet në shqyrtimin e aplikimeve për legalizim të cilat janë identifikuar nga muaji Shkurt 2020 deri në fund të muajit Qershor 2020 dhe që për secilën çështje të jepen sqarimet dhe udhëzimet e nevojshme për komunat, duke u bazuar në kornizën ligjore.

Sfidat dhe çështjet e deritashme janë identifikuar përmes komunikimit në mes komunave, Ministrisë së Ekonomisë dhe Ambientit, dhe Agjencisë Kadastrale të Kosovës. Përmes ofrimit të sqarimeve dhe udhëzimeve të nevojshme për komunat synohet të tejkalohen sfidat e identifikuar deri më tani dhe të qartësohet më tej procesi i trajtimit të ndërtimeve pa leje, por edhe të sigurohet konsistence në qasje në mes nivelit qendror e lokal, por edhe brenda vet nivelit lokal.

Kjo qarkore nuk është akt juridik dhe në rast të konfliktit mes dispozitave të Ligjit Nr. 06/L-0241 ose akteve nënligjore përkatëse me përmbajtjen e kësaj qarkoreje, atëherë dispozitat e Ligjit ose të udhëzimeve administrative kanë përparësi dhe është përgjegjësi e secilës komunë që të sigurojë respektimin e plotë të dispozitave përkatëse ligjore dhe nënligjore.

¹ <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=17767>

² shorturl.at/girR6

Ky sqarim, del të jetë i nevojshëm për të evidentuar faktin se kategoritë tjera të të drejtave të shfrytëzimit (siç mund të jetë qiraja jo afatgjatë, si dhe shfrytëzime të tjera të lidhura me kompensim në mes personave fizik), nuk mund të jenë subjekt i procesit të legalizimit.

2.3. Shqyrtimi i aplikimeve për ndërtime pa leje në rastet kur pjesë të ndërtimit kalojnë në parcela fqinje

Gjatë shqyrtimit të aplikimeve për legalizim, është e domosdoshme që të konfirmohet se matjet gjeodezike janë bërë konform kornizës së punës së AKK-së⁴. Sipas kësaj kornize të punës, çdo gjeodet i cili bën matjen e një ndërtese për procesin e legalizimit, është i obliguar që të bëj matjen edhe të gjendjes faktike të parcelës (situacionin), ku duhet të behet matje e rrethojës (muri, tel,), pusetat shtyllat elektrike, strehën.

Gjendja faktike e cila është marrë nga terreni duhet të krahasohet me të dhënat zyrtare të cilat janë marrë nga ZKK. Nëse nga gjeodeti përcaktohet se pjesë të ndërtimit kalojnë në parcelë fqinje e cila nuk është në pronësi të pronarit të ndërtimit pa leje, zgjidhjet përcaktohen në bazë të rasteve në vijim.

2.3.1. Nëse depërtimi në parcelën fqinje (private, publike, apo shoqërore) është brenda tolerancës së përcaktuar me kornizën e punës së AKK-së, gjeodeti duhet të përgatisë një raport në të cilin bën përshkrimin e procesit të punës dhe jep konstatimet, raportin se bashku me të dhënat teknike (manualin, si dhe të dhënat digjitale) e dorëzon në ZKK për korrigjim të vektorit. Pas korrigjimit përgatitet lënda dhe dorëzohet për legalizim.

2.3.2. Nëse madhësia e depërtimit në parcelën fqinje është jashtë tolerancës së përcaktuar me kornizën e punës, mundësitë për rregullim janë si në vijim:

- Ri-rregullimi i kufirit - bëhet me pëlqimin e dy pronareve, ndërsa procedurat dhe sipërfaqet e lejuara për ri-rregullimin janë të përcaktuara në kornizën e punës së AKK-së, kapitulli 10;
- Krijimi i parcelës së re dhe bashkimi i parcelave – mund të aplikohet në rast se nuk mund të bëhet procesi i ri-rregullimit, me ç'rast mund të bëhet ndarja dhe pastaj bashkimi i parcelave.

Nëse pjesët e ndërtimit që kalojnë në pronën e fqit jashtë tolerancës së përcaktuar janë mbi përdhësë (p.sh. pjesë të kateve - terasave, ballkoneve, konzollave, pjesë të pullazeve etj.), atëherë është e mundur që kjo situatë të zgjidhet përmes një akti juridik që dorëzohet si pjesë e aplikacionit për legalizim, i cili dëshmon të drejtën që këto pjesë të ndërtimit pa leje të shtrihen në parcelën fqinje, siç kërkohet për regjistrim në RDPP dhe Kadastër (Ligji Nr. 04/L-0093, Neni 4). Si akt i tillë juridik mund të jetë marrëveshja e noterizuar në mes pronarit të ndërtimit pa leje dhe pronarit të parcelës në të cilën ndërhyjnë pjesë të ndërtimit pa leje.

Nëse nuk arrihet asnjëra nga zgjidhjet e paraqitura më sipër, atëherë lënda vendoset në Listë të Pritjes (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 10, paragrafi 2).

2.3.3 Nëse madhësia e depërtimit në parcelën fqinje është më e madhe se margjinat e lejuara të gabimit të përcaktuara nga Agjencia Kadastrale e Kosovës, dhe parcela fqinje është në pronësi publike apo shoqërore, atëherë lënda vendoset në Listë të Pritjes (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 10, paragrafi 1, nënparagrafi 1.1 dhe 1.2).

2.4. Shqyrtimi i aplikimeve për ndërtime pa leje në parcela të hipotekuara

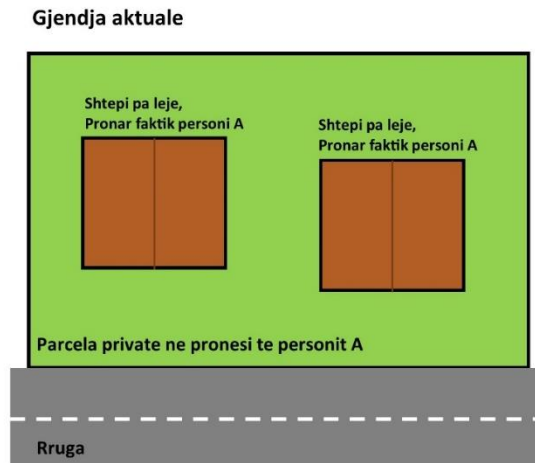
Në rast të aplikimeve për ndërtime pa leje në parcela të hipotekuara (hipoteka është e regjistruar në RDPP), është e nevojshme që aplikimi të përmbajë pëlqimin e kreditorit hipotekues (institucionit financiar) përmes të cilit dëshmohet se kreditori hipotekues pajtohet që ai ndërtim pa leje të legalizohet. Nëse

⁴ shorturl.at/qzGNU

aplikimi nuk e përmban këtë dokument, atëherë lënda vendoset në Listë të Pritjes. (Ligji Nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore⁵; Ligji Nr. 06/L-024¹, Neni 10, paragrafi 2)

2.5. Disa raste ilustrative të të drejtave pronësore në paluajtshmëri për të cilat janë të nevojshme sqarime dhe konsistencë në qasje gjatë trajtimit të aplikimeve për legalizim

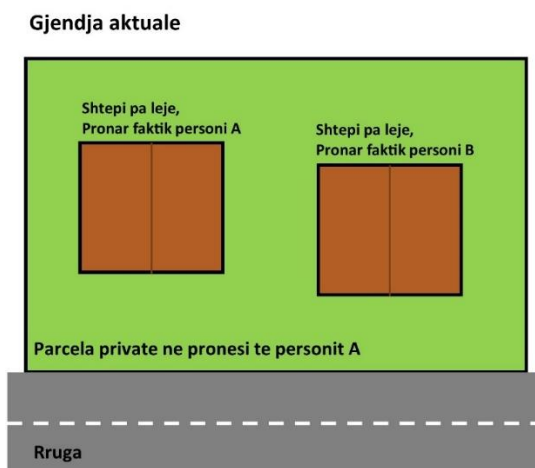
2.5.1. Dy shtëpi pa leje në një parcelë private, një pronar i vetëm



Në këtë rast, të dy shtëpitë pa leje janë në pronësi faktike të Personit A. Parcela është në pronësi formale të Personit A (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

Duke e pasur parasysh se pronari faktik i shtëpive është pronar i regjistruar i parcelës, të dy shtëpitë mund të legalizohen në të njëjtën parcelë dhe nuk është e domosdoshme që parcela të ndahet. Në përfundim të procesit të legalizimit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit Nr. 06/L-024) të dy shtëpitë regjistrohen në Kadastër dhe RDPP në pronësi të Personit A.

2.5.2. Dy shtëpi pa leje në një parcelë private, pronarë të ndryshëm



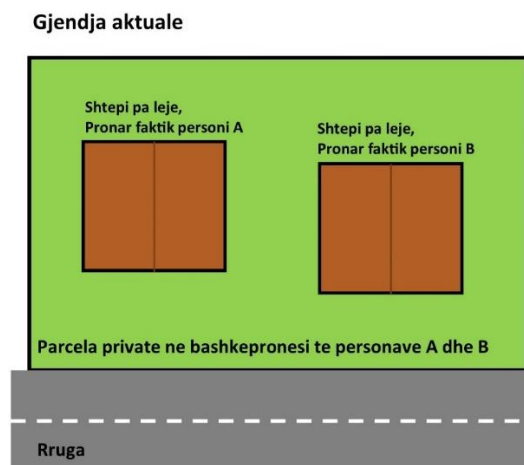
⁵ <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=2643>

Në këtë rast, njëra shtëpi pa leje është në pronësi faktike të Personit A, ndërsa tjetra shtëpi pa leje është në pronësi faktike të Personit B. Parcela është në pronësi formale të Personit A (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

Legalizimi i këtyre dy shtëpive mund të bëhet sipas njëres prej dy zgjidhjeve në vijim:

1. Para aplikimit për legalizim, kryhet procedura e ndarjes së parcelës në dy parcela të reja, njëra në pronësi të Personit A dhe tjetra në pronësi të Personit B (përmes aktit juridik në mes personave A dhe B dhe regjistrimit përkatës në Kadastër dhe RDPP). Pastaj Personi A dhe Personi B aplikojnë secili veç e veç për legalizimin e shtëpive të tyre në parcelat ku ata tashmë janë pronarë të regjistruar. Në përfundim të procesit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit Nr. 06/L-024):
 - Në parcelën që tashmë është regjistruar në Kadastër dhe RDPP si pronë e Personit A, regjistrohet edhe shtëpia legalizuar si pronë e Personit A;
 - Në parcelën që tashmë është regjistruar në Kadastër dhe RDPP si pronë e Personit B, regjistrohet edhe shtëpia legalizuar si pronë e Personit B.
2. Personi A dhe Personi B përmes aktit juridik bëjnë marrëveshje që parcela dhe secila nga të dy shtëpitë të regjistrohen si bashkëpronësi e të dyve. Pas finalizimit të aktit juridik dhe nënshkrimit të të njëjtit nga palët, dorëzohen aplikimet për legalizimin e ndërtimeve, duke e përfshirë edhe aktin juridik si pjesë të aplikimeve. Në përfundim të procesit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit Nr. 06/L-024):
 - Bëhet azhurnimi i pronësisë së parcelës në Kadastër dhe RDPP, përkatësisht parcela regjistrohet si bashkëpronësi e personave A dhe B;
 - Të dy shtëpitë regjistrohen si të legalizuara në Kadastër dhe RDPP, ku secila regjistrohet si bashkëpronësi e personave A dhe B.

2.5.3. Dy shtëpi pa leje me pronarë të ndryshëm të ndërtuara në një parcelë në bashkëpronësi



Në këtë rast, njëra shtëpi pa leje është në pronësi faktike të Personit A, ndërsa tjetra shtëpi pa leje është në pronësi faktike të Personit B. Parcela është në bashkëpronësi formale të Personit A dhe Personit B (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

Legalizimi i këtyre dy shtëpive mund të bëhet sipas njëres prej dy zgjidhjeve në vijim:

1. Para aplikimit për legalizim, kryhet procedura për shturjen e bashkëpronësisë dhe ndarjen e parcelës në dy parcela të reja, njëra në pronësi të Personit A dhe tjetra në pronësi të Personit B (përmes aktit juridik në mes personave A dhe B dhe regjistrimit përkatës në Kadastër dhe RDPP). Pastaj Personi A dhe Personi B aplikojnë secili veç e veç për legalizimin e shtëpive të tyre në

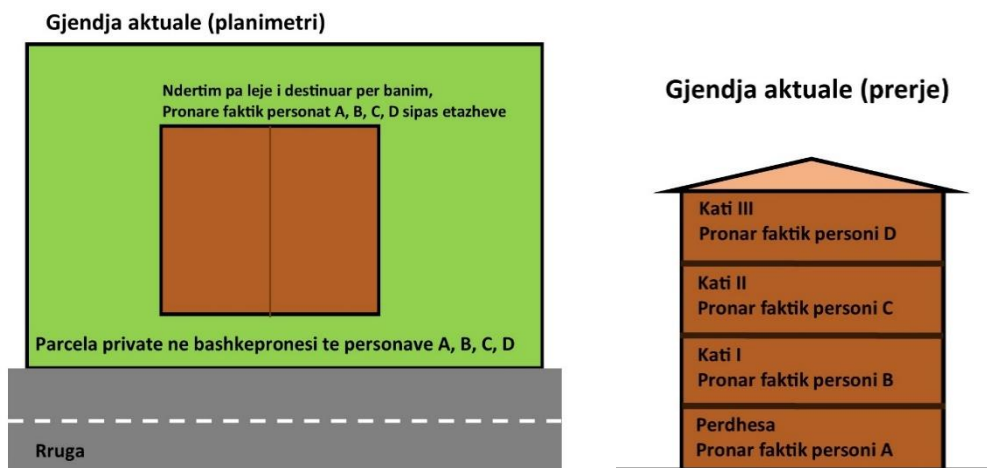
parcelat ku ata tashmë janë pronarë të regjistruar. Në përfundim të procesit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit Nr. 06/L-024):

- Në parcelën që tashmë është regjistruar në Kadastër dhe RDPP si pronë e Personit A, regjistrohet edhe shtëpia legalizuar si pronë e Personit A;
- Në parcelën që tashmë është regjistruar në Kadastër dhe RDPP si pronë e Personit B, regjistrohet edhe shtëpia legalizuar si pronë e Personit B.

E njëjta procedurë kryhet edhe për rastet e ndarjes së bashkëpronësisë në zonat urbane, e cila është e përcaktuar sipas UA Nr. 12/19, Neni 6 paragrafi 4 për Ndarjen dhe Regjistrimin e Parcelës.

2. Personi A dhe Personi B përmes aktit juridik bëjnë marrëveshje që secila nga të dy shtëpitë të regjistrohen si bashkëpronësi e të dyve. Pas finalizimit të aktit juridik dhe nënshkrimit të të njëjtit nga palët, dorëzohen aplikimet për legalizimin e ndërtimeve, duke e përfshirë edhe aktin juridik si pjesë të aplikimeve. Në përfundim të procesit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit Nr. 06/L-024) të dy shtëpitë regjistrohen si të legalizuara në Kadastër dhe RDPP, ku secila regjistrohet si bashkëpronësi e personave A dhe B.

2.5.4. Ndërtim pa leje i destinuar i Kategorisë II për banim – e ndarë në njësi pronësore të veçanta në mes bashkëpronarëve të parcelës.



Në këtë rast, ndërtimi pa leje i Kategorisë II e destinuar për banim, është në pronësi faktike të Personit A, Personit B, Personit C dhe Personit D (p.sh. mund të jenë familjarë), ku secili prej tyre është pronar faktik i një kati. Parcela është në bashkëpronësi formale të Personit A, Personit B, Personit C dhe Personit D (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

Legalizimi i këtij ndërtimi mund të bëhet sipas njëres prej dy zgjidhjeve në vijim:

1. Bashkëpronarët faktik të ndërtimit A, B, C, D përmes aktit juridik pajtohen që ndërtimin ta regjistrojnë si bashkëpronësi e tyre. Pas finalizimit të aktit juridik dhe nënshkrimit të të njëjtit nga palët, dorëzohet aplikimi për legalizimin e ndërtimit, duke e përfshirë edhe aktin juridik si pjesë të aplikimit. Në përfundim të procesit (nëse aplikimi është kompletuar sipas kërkesave të Ligjit Nr. 06/L-024), ndërtimi regjistrohet si i legalizuar në Kadastër dhe RDPP, në bashkëpronësi të personave A, B, C, D.
2. Bashkëpronarët faktik të ndërtimit A, B, C, D, përmes aktit juridik pajtohen që ndërtimin ta regjistrojnë me njësi të veçanta kadastrale sipas pronësisë faktike (në rastin konkret sipas kateve), ku secili prej personave A, B, C, D do të jetë pronar i një njësie kadastrale. Pas finalizimit të aktit juridik dhe nënshkrimit të të njëjtit nga palët, dorëzohet aplikimi për legalizimin e ndërtimit, duke

e përfshirë edhe aktin juridik si pjesë të aplikimit. Në përfundim të procesit (nëse aplikimi është kompletuar sipas kërkesave të Ligjit Nr. 06/L-024, ndërtimi regjistrohet si i legalizuar në Kadastër dhe RDPP, me njësi të ndara kadastrale, ku secili prej personave A, B, C, D regjistrohet si pronar i një njësie kadastrale në kuadër të ndërtimit.

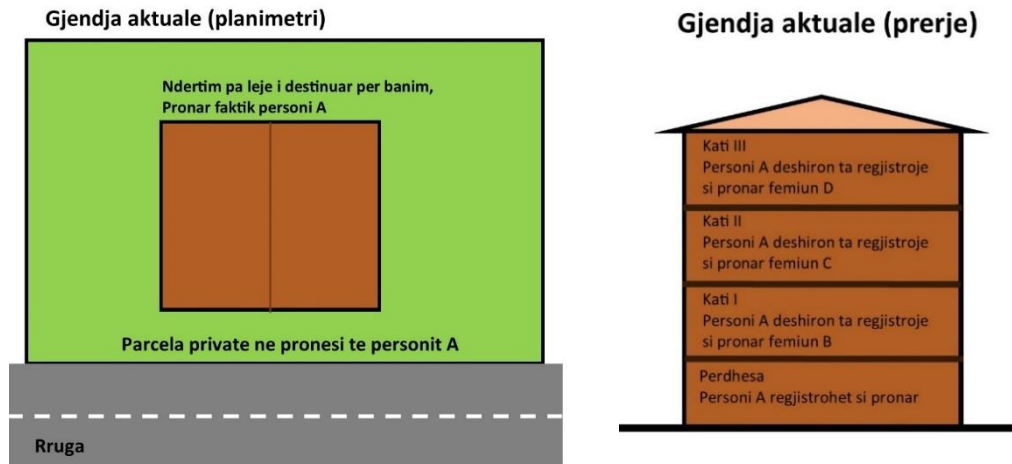
2.5.5. Ndërtim pa leje i Kategorisë II i destinuar për banim – pronari dëshiron që fëmijëve t’ua ndajë pronësinë sipas etazheve

Në këtë rast, ndërtimi pa leje i Kategorisë II i destinuar për banim, është në pronësi faktike të Personit A. Parcela është në pronësi formale të Personit A (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

Përmes aplikimit për legalizim të ndërtimit, Personi A dëshiron që të regjistrohet vetëm si pronar i përdhësës, ndërsa secilin prej tre fëmijëve të tij ta regjistrojë si pronar të nga një kati (siç është prezantuar në skemë, pjesa e prerjes).

Legalizimi i këtij ndërtimi mund të bëhet sipas zgjidhjeve në vijim:

1. Personi A si pronar i regjistruar i parcelës dhe pronar faktik i ndërtimit, përmes aktit juridik me personat B, C, D pajtohet që ndërtimi të ndahet në njësi kadastrale (në rastin konkret sipas kateve), ku secili prej personave A, B, C, D do të jenë pronarë të një njësie kadastrale. Pas finalizimit të aktit juridik dhe nënshkrimit të të njëjtit nga palët, dorëzohet aplikimi për legalizimin e ndërtimit, duke e përfshirë edhe aktin juridik si pjesë të aplikimit. Në përfundim të procesit (nëse aplikimi është kompletuar sipas kërkesave të Ligjit Nr. 06/L-024), ndërtimi regjistrohet si i legalizuar në Kadastër dhe RDPP, me njësi të ndara kadastrale, ku secili prej personave A, B, C, D regjistrohet si pronar i një njësie kadastrale në kuadër të ndërtimit.
Në këtë rast, pronësia mbi parcelën i mbetet personit A, duke qenë akti juridik në mes personave A, B, C, D nuk ka paraparë që kjo e drejtë të bartet te persona tjerë.
2. Përveç bartjes të së drejtës pronësore në ndërtim sipas zgjidhjes së mësipërme, Personi A si pronar i regjistruar i parcelës dhe pronar faktik i ndërtimit po ashtu mundet që të bartë të drejtën pronësore mbi parcelë edhe te personat B, C, D. Në këtë rast, bartja e të drejtës pronësore mbi parcelë përfshihet në kuadër të aktit juridik (apo akteve juridike) në mes Personit A dhe personave B, C, D, ku përveç që përcaktohet që ndërtimi të ndahet në njësi kadastrale (siç është sqaruar në zgjidhjen paraprake), po ashtu përcaktohet që e drejta pronësore individuale e Personit A mbi parcelë të shndërrohet në bashkëpronësi në mes personave A, B, C, D. Pas finalizimit të aktit juridik dhe nënshkrimit të të njëjtit nga palët, dorëzohet aplikimi për legalizimin e ndërtimit, duke e përfshirë edhe aktin juridik si pjesë të aplikimit. Në përfundim të procesit (nëse aplikimi është i kompletuar sipas kërkesave të Ligjit Nr. 06/L-024):
 - Bëhet azhurnimi i pronësisë së parcelës në Kadastër dhe RDPP, përkatësisht parcela regjistrohet si bashkëpronësi e personave A, B, C, D
 - Ndërtimi regjistrohet si i legalizuar në Kadastër dhe RDPP, me njësi të ndara kadastrale, ku secili prej personave A, B, C, D regjistrohet si pronar i një njësie kadastrale në kuadër të ndërtimit.



PJESA III

Çështjet që kanë të bëjnë kryesisht me strukturat ndërtimore, përkatësisht me shëndetin dhe sigurinë

3.1. Përkufizimi i ndërtimeve pa leje të Kat. II që janë shtëpi

Sipas Ligji Nr. 06/L-024, ndërtimet e kat. II që funksionojnë si shtëpi banimi i kanë karakteristikat në vijim:

- Kanë një njësi banimi;
- Sipërfaqe mbi 450 m² deri në 2000 m²;
- Etazhitetit jo më shumë se P+4;
- Përveç banimit, mund të kenë edhe aktivitet tjetër (p.sh afarizëm), por jo më tepër se një njësi, por pjesa dominuese e destinimit të ndërtimit duhet të jetë banim.

(Ligji Nr. 06/L-024, Neni 3, paragrafi I, nënparagrafi I.12 dhe I.13; Neni 12, paragrafi I; Neni 13)

Në kuadër të procedurave për legalizimin e ndërtimeve pa leje, ndërtimet e Kat. II që janë shtëpi dhe ndërtimet e Kat. I përfshihen në një kategori trajtimi (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 12, paragrafi I; Neni 13).

3.2. Përkufizimi dhe sqarimet në lidhje me ndërhyrjen pa leje në ndërtim me leje dhe tejkalimin e lejes së ndërtimit

Ndërhyrje pa leje në ndërtime me leje nënkupton ndërhyrje pa leje në ndërtesën ekzistuese me leje ose në ndërtesën e regjistruar në Kadastër dhe RDPP, që nënkupton ndërhyrje pa leje në:

- ndërtimin i cili ka qenë i pajisur me leje ndërtimi, ka përmbyllur procedurën e ndërtimit **dhe** është pajisur me leje të përdorimit, certifikatë të përdorimit apo dokument tjetër ekuivalent të aplikueshëm në kohën e përfundimit të ndërtimit, para se të ndodhë ndërhyrja;
- ndërtimin i cili ka qenë i regjistruar në Kadastër dhe RDPP para se të ndodhë ndërhyrja.

(Ligji Nr. 06/L-024, Neni 2, paragrafi 3; Neni 3, nënparagrafi I.5, nënparagrafi I.15.4, nënparagrafi I.18)

Ndërhyrjet pa leje përfshijnë mbindërtimet, zgjerimet, ndërhyrjet në përdhese, kate, kulm apo bodrum, shtesat/aneksat si vertikale ashtu dhe ato horizontale.

Sa i përket strukturës ndërtimore, Ligji për Trajtimin e Ndërtimeve Pa Leje trajton vetëm pjesët e ndërhyrjeve pa leje. Shqyrtimi i aplikimit për legalizim përmban këta hapa kryesor:

- shqyrtimin e dëshmive për kohën e ndërtimit;
- shqyrtimin e dëshmive të pronësisë apo të drejtës së shfrytëzimit të parcelës (nëse mungojnë ose janë të pakompletuara, lënda shkon në listë të pritjes);
- shqyrtimin e dokumenteve teknike për pjesën ndërtimore të ndërhyrjes pa leje, në varësi të kërkesave sipas kategorisë së ndërtimit (te Kat. II shqyrtohen edhe kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, duke përfshirë ndikimet e ndërhyrjes pa leje në pjesën tjetër të ndërtimit).

Taksa për legalizim aplikohet vetëm për sipërfaqen e ndërhyrjes pa leje (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 20, paragrafi 2, paragrafi 8, paragrafi 9).

Tejkalimi i lejes së ndërtimit nënkupton ndërtimin për të cilin është lëshuar leja e ndërtimit, mirëpo që e njëjta nuk është respektuar - janë ndërtuar më shumë kate se që është lejuar, është bërë zgjerimi i shputës së ndërtimit përtej lejes, ose është bërë ndryshimi i përdorimit/destinimit nga ai për të cilin është dhënë leja (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 3, nënparagrafi I.15.2).

Pra tejkalimi i lejes së ndërtimit është bërë gjatë procesit të ndërtimit, andaj procedura e ndërtimit nuk është përmbyllur përmes lëshimit të lejes së përdorimit, përkatësisht certifikatës së përdorimit. Rrjedhimisht, në këtë rast Ligji për Trajtimin e Ndërtimeve Pa Leje e trajton tërë ndërtimin si pa leje, duke përfshirë pjesën e ndërtimit brenda kornizave të lejes së lëshuar të ndërtimit, si dhe pjesët përmes të cilave leja e ndërtimit është tejkaluar.

Dokumentacioni për aplikim për legalizim përgatitet për tërë ndërtimin, në varësi të kërkesave sipas kategorisë së ndërtimit. Shqyrtimi i aplikimit për legalizim përmban këta hapa kryesor:

- shqyrtimin e dëshmive për kohën e ndërtimit;
- shqyrtimin e dëshmive të pronësisë apo të drejtës së shfrytëzimit të parcelës (nëse mungojnë ose janë të pakompletuara, lënda shkon në listë të pritjes);
- shqyrtimin e dokumenteve teknike për tërë ndërtimin, në varësi të kërkesave sipas kategorisë së ndërtimit (te Kat. II shqyrtohen edhe kërkesat themelore për shëndet dhe siguri).

Sa i përket taksës për legalizim, ajo zbatohet vetëm për pjesën e ndërtimit që tejkalon lejen ndërtimore. Megjithatë taksa për leje ndërtimore duhet të paguhet plotësisht para se të bëhet legalizimi (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 20, paragrafi 7).

3.3. Përcaktimi nëse ndërtimi konsiderohet substancialisht i përfunduar apo i papërfunduar

Sipas Ligji Nr. 06/L-024, ndërtimi pa leje konsiderohet substancialisht i përfunduar në rastet kur nuk i ka të kryera të gjitha punët e parapara ndërtimore, mirëpo i ka të kryera së paku ato punë ndërtimore që mundësojnë shfrytëzimin e ndërtimit në pjesë të madhe të tij. Ndërtimi substancialisht i përfunduar duhet ti ketë të kryera së paku të gjitha elementet e strukturës-konstruksionit (themele, shtylla, trarë, pllaka etj.); të gjitha muret e jashtme dhe kulmin; dyert dhe dritaret për të gjitha hapësirat aktualisht të shfrytëzueshme (nëse janë të aplikueshme sipas funksionit); instalimet dhe sistemet e domosdoshme për funksionimin hapësirave aktualisht të shfrytëzueshme (që janë të aplikueshme sipas funksionit – ujësjellës, kanalizim, elektrikë etj.). (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 3, nënparagrafi I.16)

Në rast se ndërtimi pa leje nuk i ka të kryera të gjitha punët e parapara ndërtimore dhe për shkak të këtyre punëve të pakryera është i pashfrytëzueshëm në pjesë të madhe të tij, atëherë trajtohet si i papërfunduar (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 3, nënparagrafi I.17).

3.4. Lëshimi i Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit në rastet kur ndërtimi pa leje i papërfunduar në gjendjen ekzistuese i tejkalon kushtet e përcaktuara sipas planeve hapësinore në fuqi

Në rast të ndërtimit pa leje të papërfunduar i cili në gjendjen ekzistuese me shputë dhe lartësi i tejkalon kushtet zhvillimore dhe ndërtimore të përcaktuara sipas planeve hapësinore në fuqi për lokacionin ku gjendet ai ndërtim pa leje, atëherë punët ndërtimore për përfundimin e ndërtimit nuk lejohet të përfshijnë çfarëdo rritje të shputës apo lartësisë së ndërtimit. Sa i përket funksioneve të ndërtimit pa leje të papërfunduar, kushtet e përcaktuara në planet hapësinore në fuqi nuk merren parasysh, përveç nëse këto funksione paraqesin rrezik për mjedisin, shëndetin dhe sigurinë e banorëve (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 15, paragrafi 5).

Në këto raste, Leja e Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit do të përcaktojë vetëm ato punë ndërtimore të cilat mundësojnë përfundimin e ndërtimit dhe funksionalizimin e tij, pa rritje të shputës apo lartësisë së ndërtimit (p.sh.. montimi i derve dhe dritareve, montimi i rrethojave në ballkone/terasa, punët e llamarinës, izolimet, fasadimi etj.).

3.5. Lëshimi i Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit në rastet kur ndërtimi pa leje i papërfunduar në gjendjen ekzistuese NUK i tejkalon kushtet e përcaktuara sipas planeve hapësinore në fuqi

Në rast të ndërtimit pa leje të papërfunduar i cili në gjendjen ekzistuese me shputë dhe lartësi nuk i tejkalon kushtet zhvillimore dhe ndërtimore të përcaktuara sipas planeve hapësinore në fuqi për lokacionin ku gjendet ai ndërtim pa leje, atëherë punët ndërtimore për përfundimin e ndërtimit lejohet të përfshijnë rritje të shputës apo lartësisë së ndërtimit brenda këtyre kushteve të përcaktuara zhvillimore dhe ndërtimore (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 15, paragrafi 5). Në këtë rast, nëse pronari faktik i ndërtimit pa leje është i interesuar që në kuadër të punëve ndërtimore për përfundimin e ndërtimit të përfshijë edhe rritje të shputës apo lartësisë së ndërtimit, atëherë ai/ajo duhet të aplikojë për Leje të Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit, ku i propozon edhe kushtet ndërtimore për përfundimin e ndërtimit.

Organi kompetent komunal bën shqyrtimin e aplikimit dhe zhvillimin e procedurës në dy aspekte:

- Shqyrtimin e kërkesave që kanë të bëjnë me ndërtimin ekzistues pa leje të papërfunduar – koha e ndërtimit, të drejtat pronësore, lokacioni, aspektet hapësinore, kërkesat themelore për shëndet dhe siguri (ato që janë të aplikueshme për ndërtimet e Kategorisë II që nuk janë shtëpi);
- Shqyrtimin e kërkesave dhe zhvillimin e hapave procedural që kanë të bëjnë me punët ndërtimore për përfundimin e ndërtimit, që përfshinë shqyrtimin e kushteve ndërtimore, procedurat vijuese për lëshimin e Lejes së Legalizimit për Përfundimin e Ndërtimit, dhe kryerjen e inspektimeve. Këta hapa procedural kryhen në mënyrë analoge me hapat procedural “kushte ndërtimore → leje ndërtimore → inspektim” sipas Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim⁶.

Siç u cek edhe në pikën 3.4, sa i përket funksioneve të ndërtimit pa leje të papërfunduar, kushtet e përcaktuara në planet hapësinore në fuqi nuk merren parasysh, përveç nëse këto funksione paraqesin rrezik për mjedisin, shëndetin dhe sigurinë e banorëve (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 15, paragrafi 5, nënparagrafi 5.2, 5.3).

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 25 dhe 32 të Udhëzuesit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal².

⁶ <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=2833>

3.6. Kuptimi i termit “instalime” te shqyrtimi i kërkesave themelore për shëndet dhe siguri për ndërtimet e Kat. II që nuk janë shtëpi

Termi “instalime“ te shqyrtimi i kërkesave themelore për shëndet dhe siguri për ndërtimet e Kat. II që nuk janë shtëpi nënkupton të gjitha instalimet, sistemet dhe pajisjet përkatëse të cilat mundësojnë funksionimin e ndërtimit në aspekt të:

- furnizimit me ujë dhe menaxhimit/largimit të ujërave të papastër dhe atmosferik;
- furnizimit me energji elektrike;
- telekomunikimit;
- furnizimit me energji termike;
- instalimeve, sistemeve dhe pajisjeve makinerike (ngrohje/ftofje/kondicionim të ajrit, ashensorë, eskalatorë etj.).

(UA Nr. 06/2019 për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri, Procedurat dhe Dokumentacionin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje të Kategorisë I dhe II ⁷ , Shtojca 1A, pika 11; Shtojca 2, pika 7e, 7f, 7g; Shtojca 5, pika 6, 7, 8; Shtojca 7a, pjesa I, pika 14; Shtojca 7b, pjesa I, pika 14; pjesa IV, pjesa V, pjesa VI)

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 19 dhe 23 të Udhëzuesit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal².

⁷ <https://gzk.rks.gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>

Mbështetur nga:



USAID

NGA POPULLI AMERIKAN
OD AMERIČKOG NARODA