****

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor

Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja Ministry of Environment and Spatial Planning

**SHPJEGIMET PËR SKEMËN E PROCESIT TË LEGALIZIMIT PËR NDËRTIMET PA LEJE TË PA PËRFUNDUARA TË KATEGORISË I DHE II TË CILAT JANË SHTËPI**

|  |
| --- |
| **FAZA E APLIKIMIT** |

1. **FORMULARI I APLIKIMIT:** Të përdoret formulari standard i aplikimit për leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit për kategorinë I dhe shtëpitë e kategorisë II (mbi 450 m²). Shih formularin në Shtojcën 1A të U.A. MMPH 06/2019

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

1. **DËSHMITË PËR PRONËSINË:**

a. Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë jo më të vjetra se (6) muaj;

b. Nëse pronari i ndërtimit pa leje nuk është pronari i regjistruar i parcelës, dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm për të dëshmuar të drejtën pronësore ose të drejtën e shfrytëzimit mbi parcelën.

|  |
| --- |
| ***Vërejtje:*** *Në mungesë të dëshmive të pronësisë, aplikacioni do të pranohet mirëpo do të vendoset në listë të pritjes dhe do të qëndrojë aty derisa aplikuesi të sjell dëshmitë përkatëse për të ju nënshtruar fazave të mëtutjeshme të shqyrtimit.* |

1. **PUNËT E PLANIFIKUARA NDËRTIMORE:** Punët e planifikuara ndërtimore që duhet të bashkëngjiten gjatë aplikimit ndahen në dy grupe:
2. Nëse për përfundim të ndërtimit nuk parashihen punë shtesë që ndryshojnë shputën, lartësinë apo destinimin ekzistues të objektit:
* Instalimet e ujësjellësit/kanalizimit, instalimet elektrike, instalimet e ngrohjes, izolimi termik, hidroizolimi, fasadimi, mbulesa e pullazit, zdrukthëtaria e jashtme, punët e finalizimit të enterierit, etj.
1. Nëse për përfundim të ndërtimit parashihen punë shtesë që ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin ekzistues të objektit:
* Projekti konceptual;
* Kushtet e propozuara ndërtimore nëse nuk ka plan rregullues të hollësishëm apo hartë zonale që përcakton kushtet ndërtimore për parcelën përkatëse;
1. **MATJET/INCIZIMI I NDËRTIMIT PA LEJE:**

a. Matjet gjeodezike përfshijnë:

* + Rilevimin gjeodezik të planit të parcelës (duke përfshirë edhe pikat e kyçjes në ujësjellës, kanalizim, furnizim me energji elektrike;
	+ Matjen gjeodezike të objektit - ndërtesës (pasqyrim tredimensional - gjeometria e ndërtesës x, y, h) që gjithashtu përfshin:

 - krijimin e skicave për secilin kat - bodrumit, katit përdhese dhe kateve të ndërtimit

 - krijimin e regjistrit të fletëparaqitjes për ndërtesa dhe pjesë të ndërtesës

|  |
| --- |
| ***Vërejtje:*** *Te ndërhyrjet pa leje ne ndërtimet me leje, matja/incizimi behet vetëm për pjesën e ndërhyrjes* |

b. Fotografitë që prezantojnë dukjet e ndërtimit pa leje (të gjitha fasadat);

|  |
| --- |
| ***Vërejtje:*** *1. Nëse për përfundim të ndërtimit pa leje dorëzohet projekti konceptual duhet të bashkëngjiten fotografitë e ndërtesave fqinje në zonën prej së paku 50 metrash nga vija kufizuese e parcelës.**2****.*** *Komuna do të bëj matjet për aplikuesit e ndërtimeve të kategorisë I qe janë përfitues të skemës sociale.* |

**5. DEKLARATA E PRONARIT PËR SIGURINË E NDËRTIMIT:** Të përdoret shablloni i deklaratës së pronarit të ndërtimit pa leje nga Shtojca 1B e U.A. MMPH 06/2019 <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>

|  |
| --- |
| ***Vërejtje:****1****.*** *Deklarata e pronarit bashkëngjitet nëse për përfundim të ndërtimit nuk parashihen punë shtesë që ndryshojnë shputën, lartësinë apo destinimin ekzistues të objektit.**2. Raporti i profesionistit për stabilitetin e strukturës dhe raporti mbi strukturën e ndërhyrjes pa leje dhe ndikimet në strukturën e ndërtimit me leje duhet të bashkëngjitet nëse për përfundim të ndërtimit parashihen punë shtesë që ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin ekzistues të objektit.* |

|  |
| --- |
| ***Vërejtje të Përgjithshme për Fazën e Aplikimit:*** *1. Të gjitha dokumentet tjera të kërkuara, përveç pikës 2. duhet të kompletohen në mënyre që aplikacioni të pranohet për shqyrtim të dokumenteve dhe hapave tjerë të domosdoshëm për t’u pajisur me leje të legalizimit.* |

|  |
| --- |
| **FAZA E SHQYRTIMIT** |

1. Aplikacioni i kompletuar pranohet në One-Stop-Shop / Komunë dhe i nënshtrohet procedurave të shqyrtimit të dokumenteve të kërkuara sipas Ligjit në fuqi dhe duke përdorur listën kontrolluese në Shtojcën 4 të U.A. 06/2019 për shqyrtimin e aplikacioneve për të gjitha kategoritë.

Gjatë fazës së shqyrtimit, komuna gjithashtu evidenton nëse ndërtimi pa leje shihet përmes ortofotos zyrtare ose fotografive tjera ajrore apo satelitore të realizuara para datës 05/09/2018, sipas Nenit 18 të Ligjit Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje.

Nëse ekzistimi i ndërtimit nuk mund të vërtetohet gjatë evidentimit nga komuna, kërkohet nga aplikuesi të jep një deklaratë nën betim lidhur me kohën kur është ndërtuar ndërtimi, si dhe sjellë një nga llojet e mëposhtme të dëshmive:

* prova të pagesës së tatimit në pronë;
* prova të pagesës së faturave të shërbimeve publike; ose
* dokument të lëshuar nga një autoritet publik;

 Nëse asnjëra nga dëshmitë më lartë nuk është e mundshme, atëherë aplikuesi duhet të sjellë dy (2) nga llojet e mëposhtme të dëshmive:

* fatura të ndërlidhura për ndërtimin;
* kontratë të ndërlidhur për ndërtimin;
* deklaratë nën betim të një dëshmitari që nuk është i lidhur me aplikuesin,
* pronarin e ndërtimit pa leje ose investitorin; ose
* dokument tjetër të besueshëm që dëshmon kohën kur është ndërtuar ndërtimi.

|  |
| --- |
| ***Vërejtje:*** *Sipas Nenit 2, paragrafi 4 Ligjit Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje.* <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=17767> *ndërtimet e evidentuara pas datës 5 Shtator 2018 nuk trajtohen me këtë ligj.* |

1. Shqyrtimi i aplikacionit për leje të legalizimit për kategoritë përkatëse bëhet në dy forma, nëse:
2. **Për përfundim të ndërtimit nuk parashihen punë shtesë që ndryshojnë shputën, lartësinë apo destinimin ekzistues të objektit:**
* Gjatë shqyrtimit komuna konstaton se aplikacioni i posedon të gjitha dokumentet e nevojshme dhe kualifikohet për leje të legalizim sipas ligjit në fuqi, atëherë lëshon njoftimin në shabllonin e dhënë në Shtojcën 8 të U.A. MMPH 06/2019 për njoftimin për taksat dhe tarifat. <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>
1. **Për përfundim të ndërtimit nuk parashihen punë shtesë që ndryshojnë shputën, lartësinë apo destinimin ekzistues të objektit:**
* Komuna shqyrton kushtet e propozuara ndërtimore për përfundim të ndërtimit sipas Nenit 14 të U.A. MMPH 06/2019 dhe lëshon njoftimin publik sipas Shtojcës 6 të U.A. MMPH 06/2019 <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>; dhe gjithashtu kërkon nga aplikuesi te sjellë projektin ideor te punuar ne bazë të kushteve të miratuara.
* Komuna bën shqyrtimin e projektit ideor për përfundim të ndërtimit brenda 30 ditëve vendos nëse projekti ideor për përfundim të ndërtimit është në harmoni me kushtet ndërtimore dhe me rregullat e aplikueshme teknike duke përdorur listën kontrolluese sipas Shtojcës 7a U.A. MMPH 06/2019 <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>; dhe
* Lëshon njoftimin në shabllonin e dhënë në Shtojcën 8 të U.A. MMPH 06/2019 për njoftimin për taksat dhe tarifat. https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715

Shuma e taksës për leje te legalizimit për përfundimin e ndërtimit për Kategorinë I dhe Kategorinë II (Shtëpi) llogaritet komfor taksave administrative dhe tarifave në fuqi për leje ndërtimore.

Ndërsa për pjesën ekzistuese të ndërtimit për Kategorinë I dhe Kategorinë II (Shtëpi), taksa është 1euro/m²

Aplikuesi obligohet që të sjellë dëshminë e pagesës brenda 15 ditëve nga pranimi i njoftimit.

Nga pagesa e taksës për pjesën ekzistuese te ndërtimit pa leje, lirohen:

* Ndërtimet e ndërtuara për interes publik, me leje të një autoriteti përkatës publik ose me financim të qeverisë;
* Ndërtimet e rindërtuara si rezultat i luftës, konfliktit, trazirave shoqërore pse forcës madhore;
* Ndërtimet pa leje në pronësi të përfituesve të skemës së ndihmës sociale dhe të cilët paraqesin kartelën e ndihmës sociale të vlefshme;
* Ndërtimet e identifikuara në ortofoton zyrtare të vitit 2004.

 Shih Shtojcën 3. të U.A. MMPH 06/2019 për formularin standard për lirim nga taksat për legalizimin e ndërtimit pa leje. <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>

1. Përfundimi i shqyrtimit mund të rezultojë në njërin nga veprimet/vendimet si më poshtë:

 **A.** **VENDIMI PËR LEJE TË LEGALIZIMIT:** Pas pranimit të dëshmisë për kryerjen e pagesës së taksës për legalizim nga aplikuesi brenda 15 ditëve nga pranimi i njoftimit, komuna brenda 7 dite lëshon vendimin për Leje të Legalizimit për përfundim të ndërtimit sipas Shtojcës 9. të U.A. MMPH 06/2019 për përfundim të ndërtimit.

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

Aplikuesi është i obliguar të fillojë me punët ndërtimore brenda 1 viti nga data e dhënies së kësaj leje për përfundimin e ndërtimit duke ndjekur procedurat e rregullta komfor Ligjit të Ndërtimit.

Inspektimi i punëve ndërtimore për përfundim të ndërtimit bëhet nga komuna apo profesionistët e angazhuar nga pronari i ndërtimit pa leje sipas Ligjit për Ndërtim. Mirëpo inspektimi final bëhet nga komuna.

**B. VENDIMI PËR PËRFSHIRJE NË LISTËN E PRITJES:** Nëse gjatë shqyrtimit konstatohet se ndërtimi në fjalë nuk kualifikohet për të vazhduar me procedurat për certifikatë të legalizimit, Komuna nxjerr vendimin për përfshirjen në listën e pritjes duke përdorur shabllonin në Shtojcën 11 të U.A. MMPH 06/2019 <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>.

Lista e Pritjes përbëhet nga dy (2) pjesë.

Në pjesën e parë të listës së pritjes përfshihen ndërtimet për të cilat është dorëzuar aplikacion por që:

* Nuk e posedon certifikatën e pronësisë;
* Nuk e posedon Dokumentacionin e nevojshëm qe dëshmon të drejtën e tij si pronar i ndërtimit pa leje dhe të drejtën pronësore ose të drejtën e shfrytëzimit mbi parcelën ndërtimore, siç kërkohet për regjistrim të rregullt në Kadastër dhe RDPP;

Në pjesën e dytë të listës së pritjes përfshihen ndërtimit për të cilat është dorëzuar aplikacion por komuna konstaton se ndërtimi përkatës është bërë në:

* pronën shoqërore;
* pronën publike;
* tokë bujqësore nën komasacion dhe nën sistem te ujitjes;
* sipërfaqe të mbrojtura;
* zonë të mbrojtur;
* zonë të veçanta të mbrojtura;
* zonë të veçante; ose
* korridor infrastrukturor.

Ndërtimet që përfshihen në pjesën e parë të listës së pritjes mund të dalin nga lista e pritjes dhe të kthehen në shqyrtim kur aplikuesi e siguron dokumentacionin përkatës.

Ndërtimet që përfshihen në pjesën e dytë të listës së pritjes do të mbesin në listën e pritjes deri në hartimin dhe aprovimin nga Qeveria e Kosovës të Programeve të Veçanta për trajtimin e këtyre ndërtimeve.

**C. VENDIMI PËR PËRFSHIRJE NË LISTËN E RRËNIMIT:** Ky vendim nxirret nga Komuna duke përdorur shabllonin në Shtojcën 1 të U.A. MMPH Nr. 04/2019 <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=20671>.

 Ndërtimet pa leje të kategorisë përkatëse përfshihen në listën e rrënimit për arsyet në vijim:

1. **Mos-aplikimi -** Sipas Nenit 11 të Ligjit Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje, pronarët e ndërtimeve pa leje të cilët nuk kanë dorëzuar aplikacion brenda afateve të përcaktuara sipas Nenit 21 (2+1+1 vite nga data 5 Shtator 2018) do të përfshihen në listë të rrënimit.
2. **Mosplotësim të dokumenteve gjatë aplikimit për leje të legalizimit -** Nëse gjatë shqyrtimit të aplikacioneve për leje të legalizimit, komuna vëren mangësi; obligohet që të kërkojë nga aplikuesi që ti përmirësojë këto mangësi brenda një afati të arsyeshëm kohor.

Ndërtimi pa leje do të përfshihet në listën e rrënimit nëse aplikuesi nuk i përmirëson këto mangësi brenda afateve të përcaktuara kohore.

1. **Revokimi i lejes së legalizimit-** Nëse gjatë inspektimit final për përfundim të ndërtimit, komuna vëren se ndërtimi nuk është ne pajtim me kushtet e përcaktuara sipas lejes së legalizimit, brenda 7 ditëve i dorëzon aplikuesit një liste të shkruar të korrigjimeve të nevojshme për të kthyer ndërtimin në pajtueshmëri më kushtet e dhëna gjatë një afati kohor të arsyeshëm.

Nëse aplikuesi nuk i korrigjon këto mangësi i revokohet leja e legalizimit dhe përfshihet në listë të rrënimit.

1. **Mospagesa e taksës -** Nëse pas aprovimit të aplikacionit për leje të legalizimit dhe pas lëshimit të njoftimit nga komuna për pagesën e taksës, aplikuesi nuk e bën pagesën e taksës për legalizim brenda 15 ditëve, ndërtimi pa leje do të përfshihet në listën e rrënimit.

|  |
| --- |
| **FAZA E PËRFUNDIMTARE** |

Pas inspektimit të fundit nëse ndërtimi pa leje është përfunduar në pajtueshmëri me lejen e legalizimit, komuna brenda 30 ditëve ndërmerr veprimet në vijim:

**A. SHËNON NDËRTIMIN SI “TË LEGALIZUAR” NË BAZËN E TË DHËNAVE TË LEGALIZIMIT**

**B. REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË KADASTËR**

**C. REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË RDPP**

**D. LËSHON CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT DHE DOKUMENTEVE QË VËRTETOJNË REGJISTRIMIN NË KADASTËR DHE RDPP.**

Shih në shabllonin për Certifikatë të Legalizimit dhënë në Shtojcën 10 të U.A. 06/2019

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

|  |
| --- |
| ***Vërejtje:*** 1. *Ndërhyrjet pa leje të pa përfunduara në ndërtimet me leje të kategorisë I dhe II të cilat janë shtëpi trajtohen duke ndjekur procedurat e njëjta ligjore.*
 |