

LIGJ
Nr. 8402, datë 10.9.1998

PËR KONTROLLIN DHE DISIPLINIMIN E PUNIMEVE TË NDËRTIMIT

(Ndryshuar me ligjet: nr. 9200, datë 26.2.2004; nr.9794, datë 23.7.2007; nr.9826, datë 11.11.2007; nr.10324, datë 23.9.2010; vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr.23, datë 8.6.2011; nr.11/2012, datë 9.2.2012; nr.20/2013, datë 14.2.2013; ndryshuar me ligjin nr. 3/2020, datë 30.1.2020)

(përditësuar)

Në mbështetje të nenit 16 të ligjit nr. 7491, datë 29.4.1991 "Për dispozitat kryesore kushtetuese", me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI POPULLOR
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

(ndryshuar me ligjin nr.20/2013, datë 14.2.2013)

Projektimi, mbikëqyrja, zbatimi dhe kolaudimi i punimeve për objektet në Republikën e Shqipërisë kontrollohen dhe disiplinohen në bazë të dispozitave të këtij ligji.

Kontrolli për verifikimin e respektimit të kërkesave ligjore, të parashikuara në këtë ligj, bëhet nga struktura përkatëse në përputhje me këtë ligj dhe ligjin nr. 10 433, datë 16.6.2011 "Për inspektimin në Republikën e Shqipërisë".

Neni 2

Ky ligj zbatohet për të gjitha projektimet dhe zbatimet e punimeve të ndërtimit që realizohen nga persona fizikë dhe juridikë, vendas ose të huaj, në territorin e Republikës së Shqipërisë.

Neni 3

Në kuptim të këtij ligji, nëse nuk përcaktohet ndryshe punime ndërtimi quhen të gjitha punimet e ndërtimit për ndërtesat, objektet qytetare, veprat industriale, të infrastrukturës dhe për objektet e tjera.

KREU II
KËRKESA THEMELORE

Neni 4

Punimet e ndërtimit, të përkufizuara në nenin 3, duhet të projektohen dhe të zbatohen në tërësi ose në pjesë të veçanta në përputhje me kërkesat urbanistike, kushtet teknike të projektimit, kushtet teknike të zbatimit, si dhe me destinacionin e tyre, duke pasur parasysh edhe anën ekonomike të tyre. Ato duhet të plotësojnë kërkesat që kanë të bëjnë me:

1. rezistencën dhe qëndrueshmërinë mekanike;
2. sigurinë nga zjarri;
3. higjienën, shëndetin dhe mjedisin;
4. sigurinë në përdorim;
5. mbrojtjen nga zhurmat;
6. kursimin e energjisë dhe ruajtjen e ngrohtësisë.

Neni 4/1

(Shtuar me ligjin nr. 3/2020, datë 30.1.2020)

Të gjitha objektet, të cilat kanë mbi 50 vjet që janë ndërtuar, i nënshtrohen procesit të auditimit teknik. Rregullat për mënyrën se si do të zbatohet auditimi dhe cilat do të jenë subjektet që do ta kryejnë atë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Me “auditim teknik” kuptohet aktekspertiza e thelluar që vlerëson gjendjen teknike të një objekti dhe kapacitetet e tij mbajtëse.

KREU III
PROJEKTIMI, MBIKËQYRJA, ZBATIMI DHE KOLAUDIMI I PUNIMEVE
TË NDËRTIMIT

Neni 5

Objektet e përkufizuara në nenin 3 të këtij ligji ndërtohen në bazë të projekteve të zbatimit të hartuara nga një organ projektues shtetëror ose nga persona fizikë e juridikë, vendas ose të huaj, të pajisur me licencën përkatëse.

Projektuesit, bazuar në kërkesat themelore të përshkruara në kreun II të këtij ligji, kanë përgjegjësi për projektimin e objektit.

Neni 6

(Riformuluar me ligjin nr. 3/2020, datë 30.1.2020)

Oponenca teknike për projektet e ndërtimit të objekteve do të kryhet nga institutet shtetërore ose ente të tjera, të përcaktuara nga ministria që mbulon veprimtarinë e ndërtimeve, për të gjitha:

- a) ndërtimet publike;
- b) ndërtimet jopublike, me vlerë të preventuar, së paku, 100 milionë lekë;
- c) objektet me akses publik.

Me “objekte me akses publik”, sipas këtij neni, do të kuptohen të gjitha objektet, ku, pavarësisht statusit të pronësisë së tyre, qytetarët kanë akses të lirë hyrjeje, si: kinema, teatro, stadume, markete etj.

Neni 7

(ndryshuar paragrafi i tretë me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007; shtuar një fjali në paragrafin e tretë me ligjin nr.10 324, datë 23.9.2010)

Për të gjitha llojet e objekteve duhet të vendoset detyrimisht mbikëqyrësi i punimeve.

Mbikëqyrësi i punimeve, i emëruar nga zhvilluesi, duhet të jetë person fizik ose juridik, vendas ose i huaj, i pajisur me licencë përkatëse dhe që nuk është i lidhur në asnjë mënyrë me zbatuesin e objektit që do të drejtojë.

Mbikëqyrësi i punimeve është i detyruar të kontrollojë dhe është përgjegjës për zbatimin e punimeve të ndërtimit, në përputhje me lejen e ndërtimit, projektin, kushtet teknike të projektimit, të zbatimit, si dhe destinacionin e objektit. Ai është i detyruar të kontrollojë librin e kantierit dhe është përgjegjës për saktësinë, vërtetësinë e dokumenteve dhe cilësinë e punimeve të ndërtimit. Kur mbikëqyrësi i punimeve konstaton raste të ndryshimit të projektit, është i detyruar të njoftojë menjëherë inspektoratin ndërtimor e urbanistik të bashkisë/komunës/qarkut.

Në rastin kur gjykohet nga zhvilluesi, në rolin e mbikëqyrësit caktohet një punonjës i zhvilluesit, gjithmonë i pajisur me licencën përkatëse.

Neni 8

(ndryshuar paragrafi i parë dhe fjalia e parë e paragrafit të dytë me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007)

Zbatimi i punimeve të ndërtimit kryhet vetëm nga persona juridikë, privatë ose publikë, vendas apo të huaj, të pajisur me licencën përkatëse, për zbatim punimesh ndërtimore.

Zbatuesi i punimeve mban përgjegjësi dhe është i detyruar të realizojë punimet e ndërtimit, në përputhje me lejen e ndërtimit, projektin, kushtet teknike të zbatimit dhe rregullat e sigurimit teknik. Ai duhet të sigurojë cilësinë e materialeve të ndërtimit dhe produkteve të ndërtimit, të cilat duhet të plotësojnë kërkesat e projektit në përputhje me standardet kombëtare ose europiane.

Me materiale dhe produkte ndërtimi kuptohet çdo produkt i prodhuar për t'u përfshirë në mënyrë të përhershme në punimet e ndërtimit.

Neni 9

(ndryshuar fjalia e parë e paragrafit të parë me ligjin nr.9826, datë 11.11.2007, shtuar fjalë në paragrafin e parë dhe shtuar një paragraf në fund me ligjin nr.10 324, datë 23.9.2010)

Për të gjitha objektet e përkufizuara në nenin 3, zbatuesi i punimeve duhet të njoftojë në autoritetin përgjegjës i zhvillimit të territorit dhe inspektoratin ndërtimor e urbanistik, në nivel bashkie/komune/qarku, dhe INUK-ja, kur kërkohet nga kjo e fundit, për zonat me rëndësi kombëtare përpara fillimit të punimeve.

Në këtë njoftim duhet të shënohen emrat dhe të dhënat e zhvilluesit, të projektuesve, të mbikëqyrësit të punimeve dhe të zbatuesit. Në objekt duhet të përpilohet detyrimisht, gjatë gjithë kohës, planorganizimi i punimeve:

a) Projektzbatim, i firmosur nga projektuesit dhe i shoqëruar nga plani i vendosjes dhe leja e ndërtimit.

Me projektzbatim kuptohet tërësia e dokumentacionit teknik, me anën e të cilit bëhet i mundur ndërtimi i plotë dhe vënia në shfrytëzim e objektit.

b) Dokumentacioni topografik dhe gjeologo-inxhinierik i themeleve, bazamenteve dhe i punimeve të maskuara.

c) Dokumentacioni përkatës i të gjitha ndryshimeve të mundshme, që mund t'i jenë bërë projektit gjatë ndërtimit të objektit.

Inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut, brenda 5 ditëve nga data e depozitimit të dosjes, duhet të pajisë subjektin me vërtetim për plotësimin ose jo të dokumentacionit tekniko-ligjor të paraqitur. Në përfundim të afatit 5-ditor, nëse inspektorati ndërtimor e urbanistik i bashkisë/komunës/qarkut nuk shprehet, atëherë dokumentacioni tekniko-ligjor, i paraqitur nga subjekti, konsiderohet si i pranuar i plotë nga inspektorati i sipërpërmendur.

Neni 10

Në kantiere, nga dita e fillimit të punimeve deri në përfundim të tyre, duhet të ruhen aktet e përshkruara në shkronjat a, b dhe c të nenit 9, të nënshkruara e të datuara nga zbatuesi, si dhe një libër kantieri si dokument bazë që evidenton momentet e rëndësishme të ndërtimit të objektit.

Neni 11

Me përfundimin e punimeve të ndërtimit, brenda 30 ditëve, zbatuesi i punimeve depoziton në autoritetin përgjegjës i zhvillimit të territorit në rreth një relacion së bashku me dokumentacionin përkatës në dy kopje për plotësimin e detyrimeve që rrjedhin nga neni 9, si dhe:

a) certifikatën e provave të materialeve të përdorura, lëshuar nga laboratorët e përcaktuar sipas nenit 14 të këtij ligji;

b) certifikatën për ndërtimet e parandëruara;

c) përfundimet e provave të ngarkesës, duke bashkëlidhur aktet e mbajtura për këtë qëllim;

ç) dokumentet që vërtetojnë se objekti është zbatuar në përputhje me projektzbatimin, pa shmangie në drejtimet funksionale dhe statike.

Njëra nga dy kopjet e këtij relacioni me dokumentet përkatëse ruhet përkatësisht në autoritetin përgjegjës i zhvillimit të territorit së rrethit ose të bashkisë. Kopja tjetër merret nga mbikëqyrësi i punimeve, pasi është konfirmuar për depozitim dhe i dërgohet zhvilluesit për kolaudim, duke bashkëlidhur dokumentet sipas nenit 9 të këtij ligji.

Neni 12

(shtuar paragrafët: i shtatë, i tetë, i nëntë dhe i dhjetë me ligjin nr.11/2012, datë 9.2.2012)

Të gjitha objektet e përkufizuara në nenin 3 duhet t'i nënshtrohen kolaudimit tekniko-ekonomik, i cili ka për qëllim të verifikojë nëse:

1. objekti është realizuar në kushtet teknike;
2. objekti është realizuar në përputhje me kontratën dhe anekset e saj;
3. çmimet e aplikuara janë sipas përcaktimeve të kontratës;
4. në këtë akt verifikohen edhe kërkesat e zbatuesit të paraqitura gjatë zbatimit të punimeve.

Kolaudimi i objektit kryhet nga kolaudatori që është person fizik ose juridik, vendas ose i huaj, i pajisur me licencë përkatëse për kolaudim punimesh dhe që nuk është i lidhur në asnjë mënyrë me projektimin, mbikëqyrjen dhe zbatimin e punimeve të ndërtimit të objektit që do të kolaudojë.

Emërimi i kolaudatorit apo i grupit të kolaudimit është detyrë e zhvilluesit, i cili duhet që këtë t'ia komunikojë personit, institucionit që do të merret me kolaudimin dhe autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit të rretheve apo bashkive, brenda 30 ditëve nga përfundimi i punimeve të ndërtimit. Zhvilluesi do të përcaktojë afatet e zgjatjes së procesit të kolaudimit.

Kur nuk ka zhvillues, dhe ndërtuesi ndërton për llogari të tij, ai është i detyruar të kërkojë brenda 30 ditëve nga autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit një listë me disa emra kolaudatorësh të licencuar sipas paragrafit 2 të këtij neni dhe të zgjedhë njërin prej tyre.

Përmbajtja e akt kolaudimit përcaktohet në urdhëresën përkatëse të Këshillit të Ministrave.

Procesverbali firmoset nga kolaudatori, zbatuesi dhe mbikëqyrësi i punimeve. Kolaudatori paraqet në dy kopje aktin e kolaudimit në autoritetin përgjegjës i zhvillimit të territorit dhe pas regjistrimit ia dërgon zhvilluesit.

Për objektet e ndërtuara mbi bazën e lejeve të ndërtimit të miratuara para fillimit me efekte të plota të ligjit nr. 10 119 datë 23.4.2009 "Për planifikimin e territorit", të ndryshuar, në rastet kur subjektet ndërtuese/zhvilluesi nuk kanë emëruar kolaudatorin, pa shkak të vlefshëm ligjor, brenda 3 vjetëve nga përfundimi i afatit të lejes së ndërtimit, ose këto subjekte:

- a) figurojnë të çregjistruara;
- b) kanë falimentuar;
- c) janë likuiduar;
- ç) janë joaktive;

atëherë njësia e qeverisjes vendore cakton një kolaudator të licencuar për përgatitjen e aktit të kolaudimit. Akti nënshkruhet nga një përfaqësues i njësisë së qeverisjes vendore, nga mbikëqyrësi i punimeve dhe kolaudatori.

Në rastet kur mungon dokumentacioni i mbikëqyrjes së punimeve, apo mbikëqyrësi mungon për të njëjtat arsye të përcaktuara në paragrafin e mësipërm për zhvilluesin /ndërtuesin, njësia e qeverisjes vendore cakton një grup ekspertësh konstruktorë për hartimin e raportit teknik për ndërtimin e objektit. Akt kolaudimi të punimeve, në këtë rast, do të hartohet mbi bazën e këtij raporti dhe do të nënshkruhet nga grupi i ekspertëve konstruktorë, kolaudatori dhe një përfaqësues i qeverisjes vendore.

Për rastet kur ndërtimi i objekteve ka përfunduar dhe nuk janë kryer aktet e kontrollit, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi, ngarkohet njësia e qeverisjes vendore për kryerjen e një akti përmbledhës për të gjitha fazat e kontrollit.

Shpenzimet për kolaudatorin dhe grupin e ekspertëve konstruktorë, të caktuar nga njësia e qeverisjes vendore, përballohen nga vetë ajo.

Neni 12/1

(shtuar me ligjin nr. 9200, datë 26.2.2004, ndryshime në nen me ligjin nr.11/2012, datë 9.2.2012)

Autoriteti përgjegjës i planifikimit të territorit dërgon zyrtarisht në *Agjencinë Shtetërore të Kadastrës*:

a) kërkesën për regjistrimin e lejes së ndërtimit dhe ose lejen e zhvillimit të lëshuar nga autoriteti përgjegjës i planifikimit të territorit, brenda 10 ditëve nga data e pajisjes së zhvilluesit ose pronarit me këtë leje;

b) kërkesën për regjistrimin e përkohshëm të karabinasë në fazën e përfundimit të saj, brenda 10 ditëve nga data e lëshimit të certifikatës përkatëse.

"Regjistrimi i përkohshëm" është regjistrimi deri në përfundim të ndërtimit të objektit, i cili është i vlefshëm për efekt të kreditimit të zhvilluesit ose të regjistrimit të kontratave paraprake.

"Karabina" është objekti i ndërtuar plotësisht në volum dhe në formë, sipas kushteve urbanistike të miratuara për konstruksionin dhe muraturën e plotë të objektit.

Për kryerjen e regjistrimit të përkohshëm të objektit *autoriteti vendor i zhvillimit të territorit* dërgon në *Agjencinë Shtetërore e Kadastrës* dokumentacionin e mëposhtëm:

a) konfirmimin e përfundimit të punimeve të karabinasë, në përputhje me projektin dhe kushtet urbanistike, të miratuara në lejen e ndërtimit.

Ky konfirmim bëhet nga *autoriteti vendor i zhvillimit të territorit*, e cila lëshon procesverbalin e përfundimit të karabinasë brenda 15 ditëve nga paraqitja e kërkesës së të interesuarit;

b) vendimin për sheshin e ndërtimit;

c) lejen e ndërtimit;

ç) planin e vendosjes së objektit;

d) aktin e piktimit të objektit.

Për këto raste, pas përfundimit të objektit, për regjistrimin përfundimtar të tij ndiqet procedura sipas nenit 13 të këtij ligji dhe legjislacionit në fuqi.

Neni 13

(ndryshuar fjalia e parë me ligjin nr. 9200, datë 26.2.2004; hequr fjalë në paragrafin e dytë dhe shtuar dy paragrafë me ligjin nr.11/2012, datë 9.2.2012)

Dhënia e lejes së përdorimit bëhet nga *autoriteti vendor i zhvillimit të territorit* brenda 30 ditëve pas depozitimit të aktit të kolaudimit.

Autoriteti përgjegjës i zhvillimit të territorit i dërgon zyrtarisht *Agjencisë Shtetërore të Kadastrës* në juridiksionin e së cilës ndodhet objekti konfirmimin zyrtar të përfundimit të punimeve të ndërtimit të objektit në përputhje me ligjin, projektin dhe kushtet urbanistike të miratuara për sheshin e ndërtimit. Këtij dokumenti i bashkëngjiten kopjet e akteve vijuese:

- leja e zhvillimit;

- leja e ndërtimit;

- akt kolaudimit të objektit;

- leja e përdorimit;

- plani i vendosjes së objektit;

- dokumente të tjera që përcaktojnë dhe individualizojnë objektin e ndërtuar.

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 të të interesuarit.

Agjencia Shtetërore e Kadastrës bën regjistrimin e objektit, në bazë të kërkesës së njësisë së qeverisjes vendore, sipas paragrafëve të shtatë, të tetë, të nëntë dhe të dhjetë të nenit 12 të këtij ligji, për pronarët e truallit dhe subjektet, me të cilat zhvilluesi ka pasur aktmarrëveshje ose kontratë sipërmarrjeje.

Njësia e qeverisjes vendore është e detyruar që të depozitohet në ZRPP lejen e përdorimit jo më vonë se 60 ditë nga fillimi i procedurës, sipas paragrafëve të shtatë, të tetë, të nëntë dhe të dhjetë të nenit 12 të këtij ligji.

Neni 14

Materialet e ndërtimit të importit duhet të jenë të shoqëruara me certifikatën e cilësisë nga një laborator i akredituar nga vendet e Bashkimit Europian. Në rastet kur këto materiale janë prodhuar në vend, duhet të pajisen me certifikatë cilësie nga laboratorët e akredituar nga Drejtoria e Standardeve dhe e Cilësisë.

KREU III SANKSIONET

Neni 15

(ndryshuar dy fjalitë e para me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007, ndryshuar fjalia e fundit me ligjin nr.9826, datë 11.11.2007; shtuar një paragraf me ligjin nr.10 324, datë 23.9.2010, ndryshuar me ligjin nr.20/2013, datë 14.2.2013)

1. Shkeljet e neneve 4, 5, 6, 7 e 8 të këtij ligji, kur nuk përbëjnë vepër penale, përbëjnë kundërvajtje administrative dhe dënohen me dënim kryesor, me gjobë në masën 50 000 deri në 2 000 000 lekë.

2. Shkeljet e neneve 9, 10 e 11 të këtij ligji, kur nuk përbëjnë vepër penale, përbëjnë kundërvajtje administrative dhe dënohen me dënim kryesor, me gjobë në masën 50 000 deri në 500 000 lekë.

3. Shkeljet e neneve 12 e 14 të këtij ligji, kur nuk përbëjnë vepër penale, përbëjnë kundërvajtje administrative dhe dënohen me dënim kryesor, me gjobë në masën 500 000 deri në 5 000 000 lekë.

4. Gjobat vendosen nga Inspektorati Ndërtimor e Urbanistik i Bashkisë / Komunës / Qarkut, në përputhje me këtë ligj dhe ligjin për inspektimin.

5. Për moszbatimin e detyrimeve, të përcaktuara në nenin 7 të këtij ligji, përveç dënimit kryesor me gjobë, Inspektorati Ndërtimor e Urbanistik i Bashkisë/Komunës/Qarkut u paraqet organeve përkatëse kërkesën për heqjen e licencës së mbikëqyrësit të punimeve.

Neni 15/a

(shtuar me ligjin nr.9794, datë 23.7.2007, shpallur i papajtuësëm me Kushtetutën me vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr.23, datë 8.6.2011)

Kryerja e punimeve të ndërtimit pa leje ndërtimi, me pasojë krijimin e sipërfaqeve ndërtimore, përbën kundërvajtje penale dhe dënohet me gjobë ose me burgim deri në 2 vjet.

Kryerja e punimeve të ndërtimit, me pasojë shtesa në sipërfaqe ndërtimore, tej lejes së ndërtimit, përbën kundërvajtje penale dhe dënohet me gjobë ose me burgim deri në 2 vjet.

Sipërfaqet e realizuara nga kryerja e punimeve të ndërtimit, në shkelje të dispozitave të këtij neni, kur nuk prishen, konfiskohen në favor të shtetit.

Neni 16

Gjoha paguhet nga kundërvajtësi brenda 5 ditëve nga dita që vendimi ka marrë formë të prerë.

Pas kalimit të këtij afat paguhet kamatë 2 për qind për çdo ditë vonesë, deri në një muaj. Kur edhe pas këtij afati nuk kryhet pagesa, vendimi ekzekutohet në rrugë gjyqësore sipas ligjit.

Neni 17

(ndryshuar me ligjin nr.9826, datë 11.11.2007 dhe nr.20/2013, datë 14.2.2013)

Kundër vendimit të Inspektorati Ndërtimor e Urbanistik të Bashkisë/Komunës/Qarkut lejohet ankimi në përputhje me ligjin për inspektimin.

KREU IV DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 18

Ngarkohet Këshilli i Ministrave të nxjerrë aktet nënligjore të nevojshme për zbatimin dhe zbatimin e këtij ligji.

Neni 19

Ligji nr.7720, datë 14.6.1993 "Për kontrollin dhe disiplinimin e ndërtimeve" dhe çdo dispozitë tjetër ligjore e nënligjore që bie në kundërshtim me këtë ligj, shfuqizohen.

Dispozitë kalimtare

(shtuar me ligjin nr.20/2013, datë 14.2.2013)

Organi ekzistues inspektues vazhdon të ushtrojë funksionin e vet sipas organizimit aktual deri në krijimin e organit të ri, sikurse parashikohet në ndryshimet e bëra në këtë ligj.

Neni 20

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**Shpallur me dekretin nr.2220, datë 24.9.1998 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë,
Rexhep Meidani**