



Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit
Ministarstvo Ekonomije i Životne Sredine
Ministry of Economy and Environment



Agjencia Kadastrale e Kosovës
Kosovska Katastarska Agencija
Kosovo Cadastral Agency

QARKORE NR. I PËR TRAJTIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE NË NIVEL KOMUNAL

Shtator 2020



LEGALIZ 
NDËRTIMIN

Ky dokument është përgatitur nga Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit në bashkëpunim me Agjencinë Kadastrale të Kosovës (AKK), me mbështetje nga Programi i USAID për Qeverisje Ekonomike në Kosovë. Pikëpamjet e shprehura në këtë publikim nuk i pasqyrojnë domosdoshmërisht pikëpamjet e Agjencisë së Shteteve të Bashkuara për Zhvillim Ndërkombëtar ose të Qeverisë së Shteteve të Bashkuara.

PËRMBAJTJA

HYRJE	4
PJESA I	5
1.1. Organizimi dhe ofrimi i shërbimeve komunale të legalizimit përmes One-Stop-Shop	5
1.2. Rastet kur për lokacionin në të cilin ndodhet ndërtimi pa leje ende nuk është përcaktuar adresa zyrtare	6
1.3. Rastet kur ndërtimi pa leje ndodhet në tokë që në RDPP është e regjistruar si tokë bujqësore	6
1.4. Rastet kur investitori nuk aplikon për legalizim të ndërtimit shumëbanesor	6
1.5. Konstatimi i mosrespektimit të lejes ndërtimore gjatë shqyrtimit të aplikimeve për legalizim të tejkallimit të lejes	7
1.6. Marrja parasysh e dokumenteve të planifikimit hapësinor në fuqi gjatë trajtimit të ndërtimeve pa leje	7
1.7. Marrja parasysh e korridoreve infrastrukture	7
1.8. Aplikimi i taksave për ndërtimet pa leje të papërfunduara	7
1.9. Lirimi nga taksat e legalizimit	8
1.10. Lëshimi i dokumenteve që vërtetojnë regjistrimin në Kadastër dhe RDPP së bashku me Certifikatën e Legalizimit	8
1.1. Shqyrtimi i aplikacioneve të dorëzuara në procesin e kaluar të trajtimit të ndërtimeve pa leje	9
1.12. Taksat e paguara të legalizimit gjatë programeve të mëparshme	9
PJESA II	9
2.1. Rastet kur pronarët e ndërtimit pa leje nuk figurojnë si pronarë të tokës në RDPP por posedojnë kontrata interne dhe jozyrtare me pronarin e tokës	9
2.2. Rastet kur e drejta pronësore dëshmohet me certifikatë të pronësisë që përmban në vete të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm të fituar sipas ligjeve të sistemeve të kaluara	10
2.3. Shqyrtimi i aplikimeve për ndërtime pa leje në rastet kur pjesë të ndërtimit kalojnë në parcela fqinje	11
2.4. Shqyrtimi i aplikimeve për ndërtime pa leje në parcela të hipotekuara	11
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	12
PJESA III	15
3.1. Përkufizimi i ndërtimeve pa leje të Kat. II që janë shtëpi	16
3.2. Përkufizimi dhe sqarimet në lidhje me ndërhyrjen pa leje në ndërtim me leje dhe tejkallimin e lejes së ndërtimit	16
3.3. Përcaktimi nëse ndërtimi konsiderohet substancialisht i përfunduar apo i papërfunduar	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	17
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	18
3.6. Kuptimi i termit “instalime” të shqyrtimi i kërkesave themelore për shëndet dhe siguri për ndërtimet e Kat. II që nuk janë shtëpi	18

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 tejkalluar 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 tejkalluar pas publikimit të Udhëzuesit për Trajtimin 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 tejkallohen sfidat e identifikuara 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

PJESA I

Aspektet procedurale të legalizimit

I.1. Organizimi dhe ofrimi i shërbimeve komunale të legalizimit përmes One-Stop-Shop

Trajtimi i ndërtimeve pa leje sipas Ligjit Nr. 06/L-0241, Neni 6, paragrafi I, nën-paragrafi I.6, është paraparë që të zhvillohen nga komunat sipas konceptit One-Stop-Shop.

Koncepti One-Stop-Shop në rastin e legalizimit nënkupton jo vetëm krijimin e një pike të vetme brenda komunës për pranimin e aplikacioneve dhe dorëzimin e lëndëve të përfunduara por edhe shqyrtimin e përbashkët të aplikacioneve të legalizimit nga organet përgjegjëse brenda komunës për:

- legalizim;
- inspektim;
- regjistrim në Kadastër dhe Regjistrin për të Drejtat e Pronës së Paluajtshme (RDPP).

As Ligji Nr. 06/L-024 dhe as Udhëzimet Administrative të aprovuara për zbatimin e këtij ligji nuk i precizojnë në mënyrë më të detajuar procedurat e dërgimit të lëndëve nga njëra drejtori në tjetrën brenda Komunës, për shkak se ligji e trajton komunën si institucion të vetëm dhe legalizimin si procedurë të veçantë që trajtohet bashkërisht dhe në koordinim të ngushtë nga organet kryesore përgjegjëse brenda komunës.

Nga përvoja e deritanishme në zbatimin e Ligjit Nr. 06/L-024 është evidente se komunat që kanë ndërmarrë hapa për krijimin e mekanizmeve të nevojshëm për të siguruar këtë koordinim mes organeve përgjegjëse brenda Komunës kanë avancuar më shumë në zbatimin e procesit të legalizimit.



Skema funksionale e One Stop Shop

Komunat e ndryshme kanë krijuar mekanizma të ndryshëm koordinues, mirëpo një element që vërehet tek të gjitha komunat që kanë rezultuar më të suksesshme deri më tani, ka të bëjë me përfshirjen e zyrtarëve përkatës nga organet përgjegjëse për kadastër dhe inspektime në fazën fillestare të shqyrtimit të aplikacioneve. Kjo përfshirje e hershme siguron që aplikacionet të shqyrtohen në tërësinë e tyre dhe të

evitohen problemet eventuale gjatë fazave të tjera të procedurës kur ndërtimi përkatës i nënshtrohet inspektimit ose regjistrimit përfundimtar në kadastër dhe RDPP.

Rëndësia e këtij koordinimi nuk mund të nënvleftësohet në asnjë mënyrë nga komunat nëse ka interes dhe vullnet për implementimin e programit të legalizimit në të mirë të qytetarëve.

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 5, të Udhëzuesit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal².

I.2. Rastet kur për lokacionin në të cilin ndodhet ndërtimi pa leje ende nuk është përcaktuar adresa zyrtare

Në rast se aplikimi është bërë për një ndërtim pa leje në një lokacion për të cilin ende nuk është përcaktuar adresa zyrtare, fillimisht drejtoria përgjegjëse për trajtimin e ndërtimeve pa leje duhet ti drejtohet Zyrës së Adresave brenda Komunës me qëllim të pajisjes së ndërtesës përkatëse me adresë dhe numër në kuadër të sistemit komunal të adresave. Nëse komuna e nuk e ka të ndarë Zyrën e Adresave, këto të dhëna merren brenda drejtorisë komunale përgjegjëse për urbanizëm.

Është përgjegjësi e komunës që të krijoj/gjeneroj adresat për territorin e vet, duke mos e bartur këtë barrë tek aplikuesit në proces të legalizimit.

Shënim: Agjencia Kadastrale e Kosovës me 5 dhe 6 maj 2020 i ka njoftuar të gjitha drejtoritë komunale të urbanizmit për procedurat e regjistrimit të adresave konform Udhëzimit Administrativ (MMPH) Nr.16/2019 për Procedurat e Krijimit dhe Administrimit të Regjistrimit Komunal të Adresave dhe Regjistrimit Shtetëror të Adresave.

I.3. Rastet kur ndërtimi pa leje ndodhet në tokë që në RDPP është e regjistruar si tokë bujqësore

Përveç në rastet kur ndërtimi pa leje gjendet në tokë bujqësore nën komasacion dhe sistem të ujitjes, me ç'rast lënda vendoset në Listën e Pritjes, sipas Ligjit Nr. 06/L-024, Neni 10, paragrafi 1, nënparagrafi 1.3, në rastet tjera ky ligj nuk parasheh që shfrytëzimi i regjistruar bujqësor i tokës të merret parasysht gjatë trajtimit të ndërtimeve pa leje.

I.4. Rastet kur investitori nuk aplikon për legalizim të ndërtimit shumëbanesor

Në rast se investitori nuk aplikon për legalizimin e ndërtimit shumëbanesor pa leje (p.sh refuzon ta bëjë aplikimin, nuk ka mundësi, nuk është i qasshëm etj.), atëherë një apo më shumë pronarë të njësive në kuadër të ndërtimit shumëbanesor (pronarë faktik të njësive të banimit apo njësive tjera në kuadër të ndërtimit shumëbanesor) mund të aplikojnë për legalizimin e tërë ndërtimit. Në këtë rast, të gjitha shpenzimet për aplikim dhe legalizim do të ndahen ndërmjet të gjithë pronarëve të njësive në ndërtimin shumëbanesor. Shpenzimet ndahen në mënyrë proporcionale në bazë të përqindjes së sipërfaqes së njësive të pronarëve në raport me sipërfaqen e tërë ndërtimit (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 7, paragrafi 2, nënparagrafi 2.1).

Nëse një pjesë e pronarëve nuk marrin pjesë në mbulimin e shpenzimeve për aplikim dhe legalizim të ndërtimit shumëbanesor, atëherë pronarët të cilët i kanë mbuluar këto shpenzime mund të iniciojnë veprime ligjore kundër pronarëve që nuk kanë marrë pjesë në mbulimin e shpenzimeve, me qëllim të kthimit të pjesëve të papaguara, duke përfshirë edhe shpenzimet për shërbime ligjore dhe taksat tjera të përcaktuara me ligj (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 7, paragrafi 2, nënparagrafi 2.2).

Pronarët e njësive të ndërtimit shumëbanesor mund të ndërmarrin veprime ligjore edhe kundër investitorit, me qëllim të kthimit të kostove për aplikim dhe legalizim të ndërtimit, duke përfshirë edhe dëmet tjera, kostot dhe taksat e lejueshme me ligj (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 7, paragrafi 2, nënparagrafi 2.3).

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 6 të Udhëzuesit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal².

I.5. Konstatimi i mosrespektimit të lejes ndërtimore gjatë shqyrtimit të aplikimeve për legalizim të tejkallimit të lejes

Në rast se është dorëzuar aplikimi për legalizim të ndërtimit për të cilin është lëshuar leja e ndërtimit por që e njëjta nuk është respektuar, konstatimi i mosrespektimit të lejes bëhet sipas situatave në vijim:

- për mosrespektim të lejes ka konstatim përkatës ekzistues nga inspektorati ndërtimor, me ç'rast organi kompetent komunal në bazë të këtij konstatimi dhe dokumenteve të aplikimit për legalizim e bën shqyrtimin përkatës të lëndës;
- për mosrespektim të lejes nuk ka konstatim përkatës nga inspektorati ndërtimor, me ç'rast i takon organit kompetent komunal që fillimisht të bëjë krahasimin e të dhënave në aplikim për legalizim me lejen e lëshuar të ndërtimit dhe të konstatojë mosrespektimin e kësaj leje, për të vazhduar më pas me shqyrtimin përkatës të lëndës.

I.6. Marrja parasysh e dokumenteve të planifikimit hapësinor në fuqi gjatë trajtimit të ndërtimeve pa leje

Ligji Nr.06/L-024 nuk i merr për bazë dokumentet e planifikimit hapësinor për rastet në vijim:

- ndërtimet pa leje që janë të përfunduara apo substancialisht të përfunduara;
- pjesa ekzistuese e ndërtimeve pa leje që janë të papërfunduara;

Dokumentet e planifikimit hapësinor merren parasysh vetëm gjatë shqyrtimit të kushteve ndërtimore në kuadër të procedurës për lëshimin e Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit, përmes së cilës lejohen punët ndërtimore shtesë për përfundimin e ndërtimit pa leje që aktualisht është i papërfunduar (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 15, paragrafi 5, nënparagrafi 5.3)

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 33 të Udhëzuesit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal².

I.7. Marrja parasysh e korridoreve infrastrukturore

Korridori infrastrukturor, i përcaktuar në Ligjin Nr. 06/L-024, Neni 3, paragrafi I, nënparagrafi I.19, nënkupton vetëm infrastrukturën ekzistuese apo atë që ka qenë në ndërtim në kohën kur ky Ligji ka hyrë në fuqi (5 shtator 2018). Në rast të aplikimeve për legalizimin e ndërtimeve që shtrihen në korridore të infrastrukturës ekzistuese apo infrastrukturës që ka qenë në ndërtim në datën 5 shtator 2018, atëherë ajo lëndë vendoset në Listë të Pritjes (Nr. 06/L-024, Neni 10, paragrafi I, nënparagrafi I.5).

Korridoret e infrastrukturës së planifikuar (infrastrukturë e paraparë në plane hapësinore apo plane/projekte tjera në fuqi, por që nuk është ekzistuese apo nuk ka qenë duke u ndërtuar në datën 5 shtator 2018) nuk merren parasysh gjatë trajtimit të ndërtimeve pa leje.

I.8. Aplikimi i taksave për ndërtimet pa leje të papërfunduara

Për ndërtimet pa leje të papërfunduara aplikohen taksat si në vijim:

- për ndërtimin ekzistues të papërfunduar aplikohet taksa për legalizim (përveç nëse ndërtimi është në kategoritë që lirohen nga taksa):
 - 1 EUR/m² për ndërtimet pa leje të Kat. I dhe shtëpitë e Kat. II;
 - 2 EUR/m² për ndërtimet pa leje të Kat. II, përveç shtëpive;

- për punët ndërtimore shtesë për përfundim të ndërtimit aplikohen taksat administrative dhe tarifatat në fuqi për leje ndërtimore të përcaktuara nga komuna përkatëse.

(Ligji Nr. 06/L-024, Neni 20, paragrafi 3)

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 28 dhe 35 të Udhëzuesit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal².

1.9. Lirimi nga taksat e legalizimit

Ndërtimet pa leje të cilat lirohen nga taksa për legalizim janë:

- ndërtime të ndërtuara për interes publik, me leje të një autoriteti përkatës publik ose me financim të qeverisë (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 20, paragrafi 4, nënparagrafi 4.1):
 - në rast të nevojës për interpretim se çka përbën interes publik në kontekstin komunal, atëherë vendimi për këtë çështje mund të kërkohet nga nivelet më të larta vendimmarrëse brenda Komunes;
- ndërtime të rindërtuara si rezultat i luftës, konfliktit, trazirave shoqërore ose forcës madhore (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 20, paragrafi 4, nënparagrafi 4.2);
- ndërtime pa leje në pronësi të përfituesve të skemës së ndihmës sociale dhe të cilët paraqesin kartelën e ndihmës sociale të vlefshme (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 20, paragrafi 4, nënparagrafi 4.3); dhe
- ndërtime të identifikuara në ortofoton zyrtare të vitit 2004 (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 20, paragrafi 4, nënparagrafi 4.4):
 - këtu përfshihen vetëm ndërtimet që paraqiten në këtë ortofoto. Në rast të ndërtimeve pa leje që janë ndërtuar në vitin 2004, por pas incizimit të përfshirë në ortofoto, atëherë këto raste nuk lirohen nga taksa.
- kategori tjera të cilat lirohen nga taksat me vendim të Kuvendit Komunal (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 20, paragrafi 11).

1.10. Lëshimi i dokumenteve që vërtetojnë regjistrimin në Kadastër dhe RDPP së bashku me Certifikatën e Legalizimit

Siç është specifikuar në pikën 1.1 më lartë, procedurat e legalizimit sipas Ligjit Nr. 06/L-024, janë paraparë që të zbatohen në mënyrë të koordinuar ndërmjet organeve përgjegjëse brenda komunës, si një proces i vetëm sipas konceptit One-Stop-Shop. Kjo nënkupton që lënda pranohet në një pikë të vetme dhe lënda e kryer i dorëzohet palës nga një pikë e vetme, pa pasur nevojë që pala të komunikojë me shumë organe të ndryshme brenda komunës gjatë procesit. Rrjedhimisht, në rastet kur aplikacioni është i kompletuar sipas kërkesave ligjore dhe është dorëzuar dëshmia për pagesën e taksës për legalizim, zyrtarët kompetent i ndërmarrin hapat final të procesit si në vijim:

- nxjerrjen e Vendimit për certifikatë të legalizimit sipas UA Nr. 06/2019, shtojca 10;
- regjistrimin e ndërtimit në Kadastër dhe RDPP; dhe
- dorëzimin e Vendimit për certifikatë të legalizimit, si dhe të dokumenteve përkatëse që vërtetojnë regjistrimin në Kadastër dhe RDPP tek aplikuesi (Vendimi për certifikatë të legalizimit dorëzohet edhe te të gjitha zyrat e përmendura në Shtojcën 10).

Pra vetëm pas regjistrimit në kadastër dhe RDPP, aplikuesit i dorëzohet Vendimi për certifikatë të legalizimit dhe dokumentet tjera përkatëse që vërtetojnë regjistrimin në kadastër dhe RDPP (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 13, nënparagrafi 5.5; Neni 14, nënparagrafi 3.9; Neni 15, nënparagrafi 7.4; Neni 16, nënparagrafi 3.6; Neni 19, paragrafi 3).

Sa i përket periudhave kohore, duke u bazuar në referencat ligjore të dhëna më sipër, vendimi për certifikatë të legalizimit sipas UA Nr. 06/2019, shtojca 10, dhe dokumentet tjera përkatëse që vërtetojnë regjistrimin në kadastër dhe RDPP duhet ti dorëzohen palës brenda afateve të përcaktuara sipas kategorive të trajtimit të ndërtimeve pa leje. Duke qenë se së pari duhet të nënshkruhet vendimi për certifikatë të legalizimit ashtu që pastaj bëhet regjistrimi në kadastër dhe RDPP, vendimi për certifikatë të legalizimit mund ti jepet palës pas datës së nënshkrimit të saj, me kusht që t'i dorëzohet së bashku me dokumentet që vërtetojnë regjistrimin në kadastër dhe RDPP brenda afateve të përcaktuara me ligj.

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 16, 22, 29 dhe 36 të Udhëzuesit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal².

1.11. Shqyrtimi i aplikacioneve të dorëzuara në procesin e kaluar të trajtimit të ndërtimeve pa leje

Në lidhje me aplikacionet e dorëzuara në procesin e kaluar të trajtimit të ndërtimeve pa leje, janë të mundshme disa raste:

- Nëse ndërtimi pa leje vetëm është regjistruar në procesin e kaluar të legalizimit, atëherë pronari i ndërtimit pa leje është i obliguar të aplikojë për legalizim në pajtim me ligjin aktual për trajtimin e ndërtimeve pa leje. Komunitat duhet ti njoftojnë qytetarët që kanë regjistruar ndërtimet pa leje në procesin e kaluar, se janë të obliguar të aplikojnë në pajtim me ligjin aktual (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 6, paragrafi 1, nënparagrafi 1.2; Neni 23, paragrafi 3)
- Nëse për ndërtimin pa leje është parashtruar një aplikacion në procesin e kaluar por nuk është marrë vendim, atëherë aplikimi sipas procesit të kaluar procedohet në pajtim me ligjin aktual për trajtimin e ndërtimeve pa leje, duke përfshirë edhe ndryshimet/plotësimet eventuale të aplikimit (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 23, paragrafi 1 dhe 2);
- Nëse për ndërtimin pa leje është marrë vendim për refuzim të legalizimit në procesin e kaluar atëherë ky legalizim i këtij ndërtimi mund të shqyrtohet përsëri sipas ligjit aktual për trajtimin e ndërtimeve pa leje, me kërkesë të aplikuesit ose palës së interesuar, ose sipas detyrës zyrtare nga organi kompetent (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 23, paragrafi 5);
- Nëse për ndërtimin pa leje është marrë vendimi për legalizim në ndonjë nga programet e kaluara apo përmes ligjit të kaluar për legalizim (i cili vendim mbetet i vlefshëm, sipas Ligjit Nr. 06/L-024, Neni 23, paragrafi 4), por që ky ndërtim i legalizuar nuk është regjistruar në Kadastër dhe RDPP, atëherë duhet ti nënshtrohet procesit të rregullt të regjistrimit në kadastër dhe RDPP, duke përfshirë edhe aplikim e taksave të rregullta për regjistrim.

1.12. Taksat e paguara të legalizimit gjatë programeve të mëparshme

Nëse një aplikues ka paguar çfarëdo takse të legalizimit gjatë programeve të mëparshme, këto taksa do të zbriten nga shuma që duhet paguar sipas këtij Ligji. Paratë nuk do të kthehen nëse shuma e paguar sipas ndonjë programi të mëparshëm është më e lartë se sa shuma që duhet paguar sipas këtij Ligji.

(Ligji Nr. 06/L-024, Neni 20, paragrafi 10)

PJESA II

Çështjet që kanë të bëjnë kryesisht me të drejtat pronësore dhe të drejtat tjera sendore mbi paluajtshmëri

2.1. Rastet kur pronarët e ndërtimit pa leje nuk figurojnë si pronarë të tokës në RDPP por posedojnë kontrata interne dhe jozyrtare me pronarin e tokës

Njëra nga kërkesat themelore në mënyrë që një ndërtim pa leje të trajtohet sipas ligjit aktual është ekzistimi i dëshmimeve për të drejtën pronësore në parcelën përkatëse. Kjo e drejtë dëshmohet përmes:

- certifikatës së pronësisë; ose
- dokumentacionit të nevojshëm (akteve juridike) për të dëshmuar se e posedon të drejtën pronësore që kërkohen për regjistrim në RDPP dhe Kadastër, i cili përfshin njërin prej dokumenteve në vijim:
 - vendim të plotfuqishëm të gjykatës;
 - vendim të organit administrativ shtetëror;
 - kontratë për bartjen e së drejtës së pronës së paluajtshme, të vërtetuar nga organi kompetent (duke përfshirë nga noteri);
 - vendim apo kontratë për privatizim, të lëshuara nga Agjencia Kosovare e Privatizimit;
 - vendim të Komisionit për rindërtimin e kadastrit;
 - vendim të Komisionit për rregullimin e tokave; dhe
 - dokument tjetër që me ligje të veçanta parashihet regjistrimi i të drejtave pronësore.

(Ligji Nr. 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr.2002/5 për Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme³, Neni 4)

Si shihet nga dokumentet e listuara më sipër, kontratat interne/jozyrtare nuk përfshihen në kuadër të akteve juridike që merren për bazë për regjistrimin e të drejtave në Kadastër dhe RDPP. Rrjedhimisht, në rastet kur aplikuesi posedon kontratë interne/jozyrtare, aplikimi vendoset në Listë të Pritjes deri në atë kohë kur pala të sjellë aktin juridik të kërkuar për regjistrim në Kadastër dhe RDPP (Ligji Nr. 06/L-024, Neni 10, paragrafi 2).

2.2. Rastet kur e drejta pronësore dëshmohet me certifikatë të pronësisë që përmban në vete të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm të fituar sipas ligjeve të sistemeve të kaluara

E drejta e shfrytëzimit të përhershëm, si kategori e të drejtave pronësore në Kosovë lidhet me të drejtën e shfrytëzimit të tokës ndërtimore, koncept ky i dalë nga sistemet e kaluara qeverisëse në vend.

Fillimisht, në vitin 1951 erdhi deri tek ndarja në aspektin juridik midis pronësisë së tokës dhe pronësisë mbi objektin e ndërtimor.

Prej kësaj periudhe, hasim në regjistrim të dyfishtë: njëherë regjistrohet vetëm pronësia “shoqërore” mbi tokën, ndërsa herën e dytë “e drejta e shfrytëzimit të përhershëm” të personit fizik mbi ndërtesën. Ky koncept i të drejtës së shfrytëzimit të tokës ndërtimore, është proklamuar edhe me Ligjin për tokën ndërtimore nga ajo periudhë kohore. I njëjti Ligj është amendamentuar disa herë në vitet 1980-1986, mirëpo e ka ruajtur në vazhdimësi konceptin e të drejtës së shfrytëzimit të përhershëm të tokës ndërtimore.

Si pasojë e kësaj, me rastin e regjistrimit të tokës ndërtimore në kadastër dhe RDPP, në shumë raste kjo pronë (ose pjesë të saj) edhe aktualisht evidentohen si pronë e Kuvendit Komunal, me shfrytëzues afatgjatë/të përhershëm personin privat.

Për qëllime të procesit të legalizimit të ndërtimeve pa leje, gjithnjë sipas ligjit në fuqi, të drejtë aplikimi kanë edhe titullarët e të drejtës së shfrytëzimit të tokës ndërtimore, pronësia e të cilave ende mund të evidentohet në emër të kuvendit komunal, ose ndonjë personi tjetër juridik (pa paragjykuar në asnjë moment vendimin final të organit kompetent komunal pas shqyrtimit të aplikacionit përkatës për legalizim).

³ <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=2748>

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 fqiut 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 Kadastrë (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 pjesët 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 marginat 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 dëshmohej se kreditori hipotekues pajtohet që ai ndërtim pa leje të legalizohet. Nëse

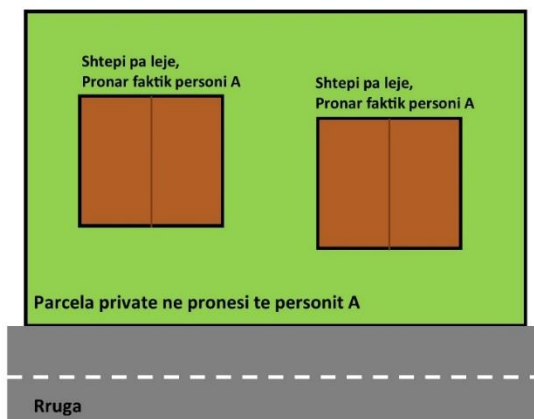
⁴ shorturl.at/qzGNU

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

Gjendja aktuale

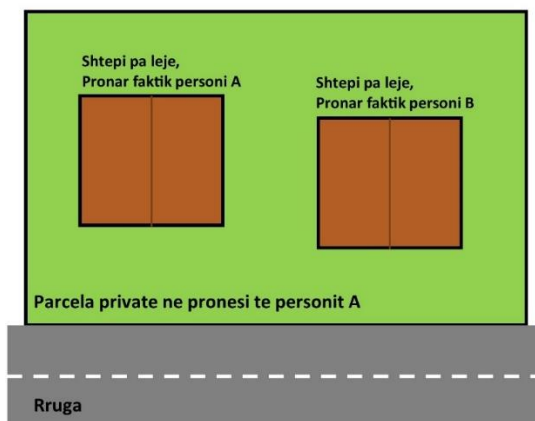


Në këtë rast, të dy shtëpitë pa leje janë në pronësi faktike të Personit A. Parcela është në pronësi formale të Personit A (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

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

Gjendja aktuale



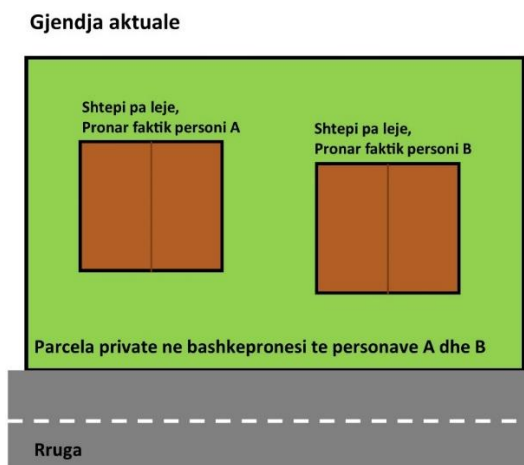
⁵ <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=2643>

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:

- I. 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:

- I. Para aplikimit për legalizim, kryhet procedura për shthurjen 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

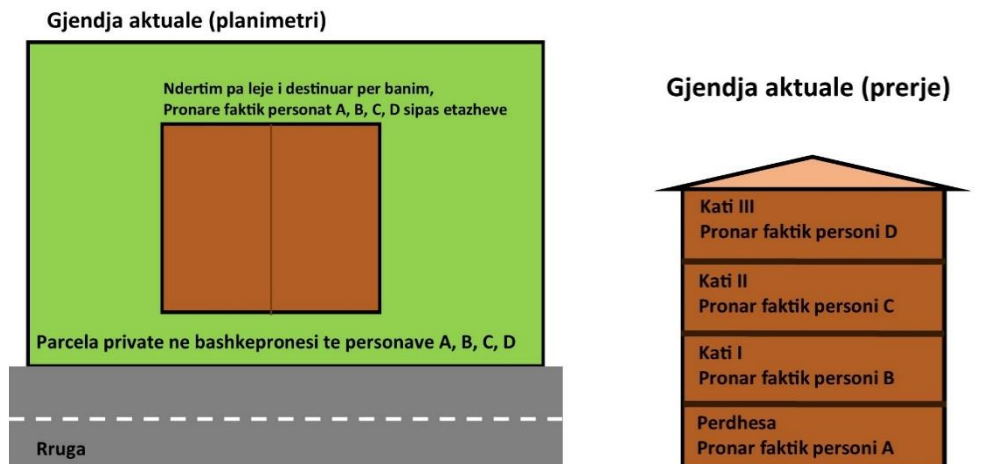
parcelat ku ata tashmë janë pronarë të regjistruar. Në përfundim të procesit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit Nr. 06/L-024):

- 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 njërës 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.

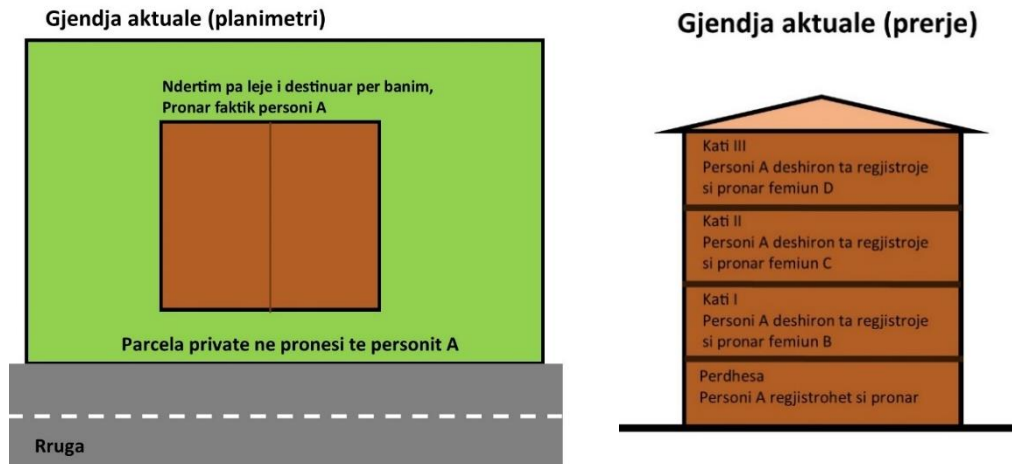
2.5.5. Ndërtim pa leje i Kategorisë II i destinuar për banim – pronari dëshiron që fëmijëve t’ua ndajë pronësinë sipas etazheve

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/aneokset 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 1.15.2).

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 1.16)

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 1.17).

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 dyerve 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 përfshijnë 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