VENDIM
Nr. 197, datë 3.4.2024

PËR MIRATIMIN E RREGULLAVE DHE TË PROCEDURAVE PËR PAJISJEN ME LEJE ZHVILLIMI, NDËRTIMI DHE CERTIFIKATË PËRDORIMI PËR OBJEKTET E KONFISKUARA APO TË TRANSFERUARA NË FAVOR TË SHTETIT ME KONTRATË PREMTIM SHITJEJE, ME VLERË 1 EURO

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të shkronjës "d", të pikës 1, të nenit 27, të pikës 2, të nenit 28, dhe të pikës 3, të nenit 29, të ligjit nr. 66/2023, "Për administrimin e objekteve të konfiskuara si ndërtime pa leje, me qëllim përdorimin e tyre për interes publik apo strehim social, si dhe zbutjen e pasojave sociale të shkaktuara", me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI**:**

I. PROCEDURA PËR PAJISJEN ME LEJE ZHVILLIMI, NDËRTIMI DHE CERTIFIKATË PËRDORIMI PAS PROCESIT TË KONFISKIMIT, PËR LEJET E NDËRTIMIT TË LËSHUARA NGA NJVV-ja

1. Pas vendimit të konfiskimit nga Këshilli Kombëtar i Territorit (KKT), njësia e zbatimit, e përcaktuar si e tillë sipas parashikimeve të ligjit nr. 66/2023, "Për administrimin e objekteve të konfiskuara si ndërtime pa leje, me qëllim përdorimin e tyre për interes publik apo strehim social, si dhe zbutjen e pasojave sociale të shkaktuara", apo institucioni/enti publik në pronësi/ përdorim/përgjegjësi administrimi të të cilit kalon objekti i konfiskuar, apo përfituesi, të cilit i kanë kaluar të drejtat dhe detyrimet mbi pasurinë/objektin e konfiskuar, me të drejtë parablerjeje, nga Këshilli Kombëtar i Territorit, për lejet e ndërtimit të lëshuara nga njësitë e qeverisjes vendore, në çdo rast, aplikon për leje zhvillimi pranë Agjencisë së Zhvillimit të Territorit (AZHT), si sekretariat teknik i Këshillit Kombëtar të Territorit, në sistemin elektronik të lejeve të ndërtimit "*e-leje"*.

2. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë, AZHT-ja njofton kërkuesin që, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune, të kryejë plotësimin e dokumentacionit të kërkuar. Me dërgimin e njoftimit, si më sipër, nuk vijon llogaritja e afatit të shqyrtimit të kërkesës në sistemin "*e-leje*" deri në plotësimin e dokumentacionit nga kërkuesi. Nëse subjekti nuk plotëson dokumentacionin brenda afatit të caktuar, AZHT-ja merr vendim të arsyetuar për mospranimin e kërkesës për leje zhvillimi.

3. KKT-ja, brenda 20 (njëzet) ditëve pune nga depozitimi i dokumentacionit të plotë për leje zhvillimi, merr vendimin për:

a) miratimin e ndryshimit të lejes së zhvillimit dhe delegimin e shqyrtimit dhe lëshimit të dokumentit të ri të lejes së ndërtimit, pranë njësisë së qeverisjes vendore;

b) refuzimin e lejes së zhvillimit.

4. AZHT-ja, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune nga zbardhja e vendimit të ndryshimit të lejes së zhvillimit, sipas shkronjës "a", të pikës 3, të këtij kreu, lëshon, nëpërmjet sistemit elektronik *"e-leje*", dokumentin e lejes së zhvillimit.

5. Agjencia e Zhvillimit të Territorit i përcjell njësisë së vetëqeverisjes vendore vendimin e KKT-së dhe dokumentin e lejes së zhvillimit, së bashku me praktikën përkatëse dhe, sipas rastit, rregulloren e veçantë, në përputhje me parashikimin e shkronjës "b", të nenit 27, të ligjit nr. 66/2023, "Për administrimin e objekteve të konfiskuara si ndërtime pa leje, me qëllim përdorimin e tyre për interes publik apo strehim social, si dhe zbutjen e pasojave sociale të shkaktuara".

6. Njësia e zbatimit, e përcaktuar si e tillë sipas parashikimeve të ligjit nr. 66/2023, "Për administrimin e objekteve të konfiskuara si ndërtime pa leje, me qëllim përdorimin e tyre për interes publik apo strehim social, si dhe zbutjen e pasojave sociale të shkaktuara", apo institucioni/ enti publik në pronësi/përdorim/përgjegjësi administrimi të të cilit kalon objekti i konfiskuar, apo

përfituesi, të cilit i kanë kaluar të drejtat dhe detyrimet mbi pasurinë/objektin e konfiskuar, me të drejtë parablerjeje, aplikon për leje ndërtimi pranë njësisë së qeverisjes vendore sipas vendimit të delegimit, në përputhje me parashikimet e nenit 27, të ligjit të sipërpërmendur, në sistemin elektronik të lejeve të ndërtimit *"e-leje*".

7. Kërkesa për leje ndërtimi shoqërohet nga dokumentacioni i parashikuar në pikën 2, të nenit 27, të ligjit nr. 66/2023, "Për administrimin e objekteve të konfiskuara si ndërtime pa leje, me qëllim përdorimin e tyre për interes publik apo strehim social, si dhe zbutjen e pasojave sociale të shkaktuara". Në çdo rast, projekti i zbatimit duhet të shoqërohet me miratimet përkatëse nga institucionet e përmendura në pikën 10, të këtij kreu.

8. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë, njësia e vetëqeverisjes vendore, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve *"e-leje*", njofton kërkuesin që të kryejë, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune, plotësimin e dokumentacionit. Me dërgimin e njoftimit për plotësim, nuk vijon llogaritja e afatit të shqyrtimit të kërkesës në sistemin "*e-leje"* deri në plotësimin e dokumentacionit nga kërkuesi. Nëse subjekti nuk plotëson dokumentacionin, njësia e vetëqeverisjes vendore merr vendim të arsyetuar për mospranimin e kërkesës dhe njofton kërkuesin nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve.

9. Në rast se dokumentacioni është i plotë, kërkesa konsiderohet e pranuar për shqyrtim të mëtejshëm. Pas pranimit të kërkesës për shqyrtim, njësia e vetëqeverisjes vendore kryen shqyrtimin teknik të kërkesës për leje ndërtimi, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune nga plotësimi nga ana formale.

10. Njësia e vetëqeverisjes vendore bashkërendon punën, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, me Agjencinë e Zhvillimit të Territorit, Institutin e Ndërtimit, Agjencinë për Efiçencën e Energjisë dhe Drejtorinë e Përgjithshme të Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpëtimin apo Drejtorinë/ Sektorin e shërbimit të MZSH-së në bashki, sipas fushës së përgjegjësisë, të cilat duhet të shprehen brenda 10 (dhjetë) ditëve pune në lidhje me kërkesën.

11. Pas koordinimit me të gjitha autoritetet përgjegjëse sipas pikës 10, të këtij kreu, në rast se njësia e vetëqeverisjes vendore vlerëson se është e nevojshme që të kryhen ndryshime në projektin e dorëzuar, ka të drejtë që t'i kërkojë subjektit kërkues kryerjen e tyre. Këto ndryshime duhet të kryhen nga subjekti kërkues, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune nga njoftimi i kërkesës. Në rast se ndryshimet nuk dorëzohen brenda afatit 10-ditor ose nuk reflektohen saktësisht në projekt, NJVV-ja e njofton kërkuesin për mospranimin e kërkesës. Pas paraqitjes së kërkesës për ndryshimin e projektit fillestar ndërpritet afati për kryerjen e shqyrtimit teknik në sistemin "*e-leje*" deri në kryerjen e ndryshimit përkatës të dokumentacionit.

12. Brenda 10 (dhjetë) ditëve pune nga shqyrtimi teknik, kryetari i bashkisë njofton kërkuesin, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, për:

a) miratimin dhe lëshimin e dokumentit të lejes së ndërtimit;

b) vendimin për refuzimin e lejes së ndërtimit.

13. Kërkuesi ka të drejtë që të kërkojë edhe dorëzimin fizik të dokumentit të lejes së ndërtimit, pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore përkatëse.

14. Në përfundim të procesit të ndërtimit dhe pas marrjes së lejeve të ndërtimit sipas këtij vendimi apo legjislacionit në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, aplikuesi, njësia e zbatimit apo institucioni/enti publik në pronësi/përdorim/përgjegjësi administrimi të të cilit kalon objekti i konfiskuar, apo përfituesi, të cilit i kanë kaluar të drejtat dhe detyrimet mbi pasurinë/ objektin e konfiskuar, me të drejtë parablerjeje, paraqet kërkesën për t'u pajisur me certifikatë përdorimi, së bashku me procesverbalin e kolaudimit dhe dokumentacionin shoqërues, përfshirë deklaratën teknike se objekti është ndërtuar në përputhje me projektin dhe kushtet teknike në fuqi, pranë autoritetit vendor të zhvillimit, i cili ka lëshuar lejen e ndërtimit, nëpërmjet sistemit *online* të lejeve të ndërtimit.

15. Në rastet e lejeve, që mbulojnë një grup ndërtimesh, certifikata e përdorimit mund të jepet e veçantë për çdo ndërtim, sipas fazave të përfundimit të punimeve të përcaktuara në lejen e ndërtimit dhe në grafikun e punimeve. Certifikata e përdorimit për ndërtimin e fundit jepet vetëm pasi të ketë përfunduar realizimi i të gjitha infrastrukturave që kërkohen nga leja përkatëse e ndërtimit.

16. NJVV-ja, brenda 5 (pesë) ditëve pune nga aplikimi, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, shqyrton nëse dokumentacioni është paraqitur i plotë dhe i saktë. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë, autoriteti përgjegjës njofton kërkuesin që, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune, të kryejë plotësimin e dokumentacionit. Me dërgimin e njoftimit nuk vijon llogaritja e afatit të shqyrtimit të kërkesës në sistemin *"e-leje*".

17. Nëse aplikuesi nuk plotëson dokumentacionin brenda afatit 10-ditor, sipas pikës 16, NJVV-ja merr vendim të arsyetuar për mospranimin e kërkesës për lëshimin e certifikatës së përdorimit.

18. Njësia e vetëqeverisjes vendore, brenda 20 (njëzet) ditëve pune nga marrja në dorëzim e kërkesës për certifikatë përdorimi në sistemin *"e-leje*", së bashku me dokumentacionin e plotë të saj, shqyrton aplikimin në tërësi dhe i paraqet raportin e vlerësimit, sipas rastit, kryetarit të bashkisë për vendim.

19. Kryetari i bashkisë, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune nga paraqitja e raportit të vlerësimit, si dhe marrja e konfirmimit nga njësia vendore përkatëse për pagesën e diferencës së situacionit përfundimtar të punimeve me preventivin fillestar të punimeve dhe, në çdo rast, jo më vonë se 20 (njëzet) ditë pune nga data e konfirmimit të plotë të dokumentacionit të vënë në dispozicion gjatë aplikimit, sipas rastit, vendos:

a) lëshimin e certifikatës së përdorimit të objektit, që vërteton përfundimin e punimeve, në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit sipas këtij vendimi dhe/apo legjislacionit në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit;

b) lëshimin e aktit të konstatimit të mospërputhshmërisë, në rastet kur konstatohet mospërputhje e punimeve të kryera, në të cilin jepen sugjerimet dhe afati kohor për përmbushjen e tyre dhe, nëse afati kohor nuk respektohet, sanksionet për sigurimin e përputhshmërisë nga zhvilluesi.

20. Dokumentet që duhet të paraqesë kërkuesi për pajisjen me certifikatë përdorimi për objektet e konfiskuara janë të njëjta me ato të përcaktuara në nenin 27/2, të vendimit nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", të ndryshuar.

II. PROCEDURA PËR LEJE NDËRTIMI DHE CERTIFIKATË PËRDORIMI PAS PROCESIT TË KONFISKIMIT, PËR LEJET E NDËRTIMIT TË LËSHUARA NGA KKT-ja

1. Pas vendimit të konfiskimit nga Këshilli Kombëtar i Territorit, për lejet e ndërtimit të lëshuara nga KKT-ja, në përputhje me kompetencat e përcaktuara në ligjin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, kërkuesit mund të aplikojnë direkt për ndryshimin e lejes së ndërtimit, pa pasur nevojë për pajisjen me leje zhvillimi.

2. Njësia e zbatimit, e përcaktuar si e tillë sipas parashikimeve të ligjit nr. 66/2023, "Për administrimin e objekteve të konfiskuara si ndërtime pa leje, me qëllim përdorimin e tyre për interes publik apo strehim social, si dhe zbutjen e pasojave sociale të shkaktuara", apo institucioni/ enti publik në pronësi/përdorim/përgjegjësi administrimi të të cilit kalon objekti i konfiskuar, apo përfituesi, të cilit i kanë kaluar të drejtat dhe detyrimet mbi pasurinë/objektin e konfiskuar, me të drejtë parablerjeje, aplikon për leje ndërtimi pranë AZHT-së, në sistemin elektronik të lejeve të ndërtimit.

3. Kërkesa për leje ndërtimi shoqërohet nga dokumentacioni i parashikuar në pikën 2, të nenit 27, të ligjit nr. 66/2023, "Për administrimin e objekteve të konfiskuara si ndërtime pa leje, me qëllim përdorimin e tyre për interes publik apo strehim social, si dhe zbutjen e pasojave sociale të shkaktuara". Në çdo rast, projekti i zbatimit duhet të shoqërohet me miratimet përkatëse nga institucionet e përmendura në pikën 5, të këtij kreu.

4. AZHT-ja shqyrton kërkesat për leje ndërtimi nga ana formale, brenda 5 (pesë) ditëve pune nga data e paraqitjes së tyre. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë, AZHT-ja, nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, njofton kërkuesin që të kryejë brenda 10 (dhjetë) ditëve pune plotësimin e dokumentacionit. Me dërgimin e njoftimit për plotësim, nuk vijon llogaritja e afatit të shyrtimit të kërkesës në sistemin *"e-leje*" deri në plotësimin e dokumentacionit nga kërkuesi. Nëse

subjekti nuk plotëson dokumentacionin, AZHT-ja merr vendim të arsyetuar për mospranimin e kërkesës dhe njofton kërkuesin nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve.

5. AZHT-ja bashkërendon procesin me Institutin e Ndërtimit, Agjencinë për Efiçencën e Energjisë dhe Drejtorinë e Përgjithshme të Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpëtimin apo drejtorinë/sektorin e shërbimit të MZSH-së në bashki, sipas fushës së përgjegjësisë, për marrjen e miratimeve të nevojshme për marrjen e lejes së ndërtimit nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve. Këto institucione duhet të shprehen brenda 10 (dhjetë) ditëve pune në lidhje me kërkesën. Në mungesë të përgjigjes brenda afatit 10-ditor, AZHT-ja mund të vijojë shqyrtimin e kërkesës për leje.

6. Në rast se dokumentacioni është i plotë, kërkesa konsiderohet e pranuar për shqyrtim të mëtejshëm. Pas pranimit të kërkesës për shqyrtim dhe pas koordinimit me të gjitha autoritetet përgjegjëse sipas pikës 5, të këtij kreu, AZHT-ja kryen shqyrtimin teknik të kërkesës për leje ndërtimi, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune nga plotësimi nga ana formale.

7. Në rast se AZHT-ja vlerëson se është e nevojshme që të kryhen ndryshime në projektin e dorëzuar, ajo ka të drejtë që t'i kërkojë subjektit kërkues kryerjen e tyre. Këto ndryshime duhet të kryhen nga pala e interesuar, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune nga njoftimi i kërkesës. Në rast se ndryshimet nuk dorëzohen brenda afatit 10-ditor ose nuk reflektohen saktësisht në projekt, AZHT-ja njofton kërkuesin për mospranimin e kërkesës. Pas paraqitjes së kërkesës për ndryshimin e projektit fillestar ndërpritet afati për kryerjen e shqyrtimit teknik në sistemin *"e-leje"* deri në kryerjen e ndryshimit përkatës të dokumentacionit.

8. KKT-ja, brenda 20 (njëzet) ditëve pune nga paraqitja e raportit të vlerësimit teknik nga AZHT-ja, vendos:

a) miratimin e lejes së ndërtimit;

b) refuzimin e lejes së ndërtimit.

9. AZHT-ja njofton kërkuesin për vendimin e KKT-së dhe dokumentin e lejes së ndërtimit jo më vonë se 5 (pesë) ditë pune nga data e konfirmimit së vendimit. Kërkuesi ka të drejtë që të kërkojë edhe dorëzimin fizik të dokumentit të lejes së ndërtimit pranë AZHT-së.

10. Në përfundim të procesit të ndërtimit dhe pas marrjes së lejeve të ndërtimit sipas këtij vendimi apo legjislacionit në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, aplikuesi, njësia e zbatimit apo institucioni/enti publik në pronësi/përdorim/përgjegjësi administrimi të të cilit kalon objekti i konfiskuar, apo përfituesi, të cilit i kanë kaluar të drejtat dhe detyrimet mbi pasurinë/ objektin e konfiskuar, me të drejtë parablerjeje, paraqet pranë AZHT-së, nëpërmjet sistemit *online* të lejeve të ndërtimit, kërkesën për t'u pajisur me certifikatë përdorimi, së bashku me procesverbalin e kolaudimit dhe dokumentacionin shoqërues, përfshirë deklaratën teknike se objekti është ndërtuar në përputhje me projektin dhe kushtet teknike në fuqi.

11. Për lejet që miratohen nga KKT-ja, certifikata e përdorimit, që vërteton përfundimin e punimeve, lëshohet nga AZHT-ja, pasi ajo ka bashkërenduar procesin me autoritetin vendor të zhvillimit të territorit dhe me ministritë e linjës, në përputhje me ligjin dhe me legjislacionin në fuqi për disiplinimin e punimeve në ndërtim. Të gjitha autoritetet publike të specializuara, që duhet të shprehen në lidhje me kryerjen e punimeve, në përputhje me normat dhe standardet në fuqi, kanë detyrimin t'i njoftojnë AZHT-së, nëpëmjet sistemit elektronik të lejeve, opinionet, relacionet dhe aktet e konfirmimit. Në mungesë të përgjigjes, brenda afatit 10-ditor, nga momenti i marrjes së kërkesës, AZHT-ja ka detyrimin të vijojë me procedurat përkatëse.

12. Në rastet e lejeve, që mbulojnë një grup ndërtimesh, certifikata e përdorimit mund të jepet e veçantë për çdo ndërtim, sipas fazave të përfundimit të punimeve të përcaktuara në lejen e ndërtimit dhe në grafikun e punimeve. Certifikata e përdorimit për ndërtimin e fundit jepet vetëm pasi të ketë përfunduar realizimi i të gjitha infrastrukturave që kërkohen nga leja përkatëse e ndërtimit.

13. AZHT-ja, brenda 5 (pesë) ditëve pune nga aplikimi nëpërmjet sistemit elektronik të lejeve, shqyrton nëse dokumentacioni është paraqitur i plotë dhe i saktë. Në rast se dokumentacioni nuk është i plotë, autoriteti përgjegjës njofton kërkuesin që, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune, të kryejë

plotësimin e dokumentacionit. Me dërgimin e njoftimit nuk vijon llogaritja e afatit të shqyrtimit të kërkesës në sistemin "*e-leje*". Në rast mungese njoftimi për mangësi në dokumentacion, brenda 5 (pesë) ditëve pune, autoriteti përgjegjës, ka detyrimin të vijojë me shqyrtimin e kërkesës.

14. Nëse aplikuesi nuk plotëson dokumentacionin brenda afatit 10-ditor, sipas pikës 12, të këtij kreu, autoriteti përgjegjës merr vendim të arsyetuar për mospranimin e kërkesës për lëshimin e certifikatës së përdorimit.

15. Agjencia e Zhvillimit të Territorit, brenda 20 (njëzet) ditëve pune nga marrja në dorëzim e kërkesës për certifikatë përdorimi, së bashku me dokumentacionin e plotë të saj, shqyrton aplikimin në tërësi dhe ia paraqet raportin e vlerësimit drejtorit të AZHT-së.

16. AZHT-ja, brenda 10 (dhjetë) ditëve pune nga paraqitja e raportit të vlerësimit, si dhe marrja e konfirmimit nga njësia vendore përkatëse për pagesën e diferencës së situacionit përfundimtar të punimeve me preventivin fillestar të punimeve dhe, në çdo rast, jo më vonë se 20 (njëzet) ditë pune nga data e konfirmimit të plotë të dokumentacionit të vënë në dispozicion gjatë aplikimit, vendos:

a) lëshimin e certifikatës së përdorimit të objektit, që vërteton përfundimin e punimeve, në përputhje me kushtet e lejes së ndërtimit sipas këtij vendimi dhe/apo legjislacionit në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit;

b) lëshimin e aktit të konstatimit të mospërputhshmërisë, në rastet kur konstatohet mospërputhje e punimeve të kryera, në të cilin jepen sugjerimet dhe afati kohor për përmbushjen e tyre dhe, nëse afati kohor nuk respektohet, sanksionet për sigurimin e përputhshmërisë nga zhvilluesi.

17. Dokumentet që duhet të paraqesë kërkuesi për pajisjen me certifikatë përdorimi për objektet e konfiskuara janë të njëjta me ato të përcaktuara në nenin 27/2, të vendimit nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", të ndryshuar.

III. DISPOZITA TË FUNDIT

Ngarkohen Agjencia e Zhvillimit të Territorit, Agjencia Kombëtare e Shoqërisë së Informacionit, Instituti i Ndërtimit, Agjencia për Efiçencën e Energjisë, Drejtoria e Përgjithshme e Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpëtimi dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama