



CILAT NDËRTIME TRAJTOHEN SIPAS KËTIJ LIGJI?

- Të gjitha ndërtimet pa leje që janë ndërtuar apo kanë filluar të ndërtohen deri në hyrjen në fuqi të ligjit, më 5 shtator 2018;
- Ndërtimet në kundërshtim me lejen ndërtimore.



PËRGJEGJËSITË E APLIKUESIT:

- Të dorëzoj aplikacionin e kompletuar brenda afatit ligjor për aplikim;
- Të paguaj taksën për legalizim;
- Të rrënoj ndërtimin pa leje, në rastin kur ai ndërtim nuk legalizohet.

SHTËPIA NË **EMRIN TUAJ!**

Legalizimi i shtëpisë tuaj s'ka qenë asnjëherë **më i lehtë e më i lirë**

Për më shumë informata, vizitoni Drejtorinë e Urbanizmit në komunën tuaj dhe faqen zyrtare në internet të Ministrisë së Ekonomisë dhe Ambientit

mmph.rks-gov.net



Mbështetur nga:



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

LEGALIZO NDËRTIMIN **MOS E HUMB MUNDËSINË!**



Mund të aplikoni për legalizim deri më
4 shtator 2021

PËRFITIMET

Legalizimi i ndërtimeve pa leje është i rëndësishëm sepse:

- Pas legalizimit, ndërtimi regjistrohet në Kadastër;
- Ndërtimi juaj mund të përdoret si hipotekë për kredi;
- Pas legalizimit, ndërtimi nuk rrezikon të rrënohet.

SI TË APLIKONI?

Formularin e aplikimit mund ta merrni pranë komunës tuaj.

Formularin e aplikimit duhet ta dorëzoni së bashku me dokumentet tjera të kërkuara. Vetëm aplikacionet e kompletuara do të shqyrtohen.



PËR TË APLIKUAR PËR LEGALIZIM TË SHTËPISË DUHET TË DORËZONI KËTO DOKUMENTE:

1. Formulari i aplikimit;
2. Kopja e planit/certifikata e pronësisë apo shfrytëzimit të pronës;
3. Matjet/incizimi i ndërtimit ekzistues pa leje;
4. Deklarata e pronarit për sigurinë e ndërtimit.

PËR TË APLIKUAR PËR KATEGORITË TJERA TË NDËRTIMEVE PA LEJE, VIZITONI FAQEN ZYRTARE NË INTERNET TË MINISTRISË SË EKONOMISË DHE AMBIENTIT:

mmph.rks-gov.net

1. CILA ËSHTË TAKSA QË DUHET PAGUAR PËR LEGALIZIM?

- Taksa për legalizim për shtëpi është një euro për metër katror (1€/m²);
- Taksa për legalizim për ndërhyrjet pa leje në ndërtesat me leje është dy euro për metër katror (2€/m²).

2. CILAT NDËRTIME LIROHEN NGA TAKSA PËR LEGALIZIM?

- Ndërtimet me interes publik apo financim të Qeverisë;
- Ndërtimet e rindërtuara si rezultat i luftës, konfliktit, trazirave shoqërore ose forcës madhore;
- Ndërtimet pa leje në pronësi të përfituesve të skemës së ndihmës sociale;
- Ndërtimet e identifikuara në ortofoton e vitit 2004.



USAID
NGA POPULLI AMERIKAN
OD AMERIČKOG NARODA



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



LEGALIZO
NDËRTIMIN

SHTËPIA NË **EMRIN TUAJ!**

Legalizimi i shtëpisë tuaj s'ka qenë
asnjëherë **më i lehtë e më i lirë**



Për më shumë informata vizitoni Drejtorinë e Urbanizimit në komunën tuaj dhe faqen zyrtare në internet të Ministrisë së Ekonomisë dhe Ambientit

mmph.rks-gov.net



PROCESI I LEGALIZIMIT PËR KATEGORINË I DHE SHTËPITË E KATEGORISË II

Ngjyrat:



Aplikuesi



Komuna



Mosaplikimi

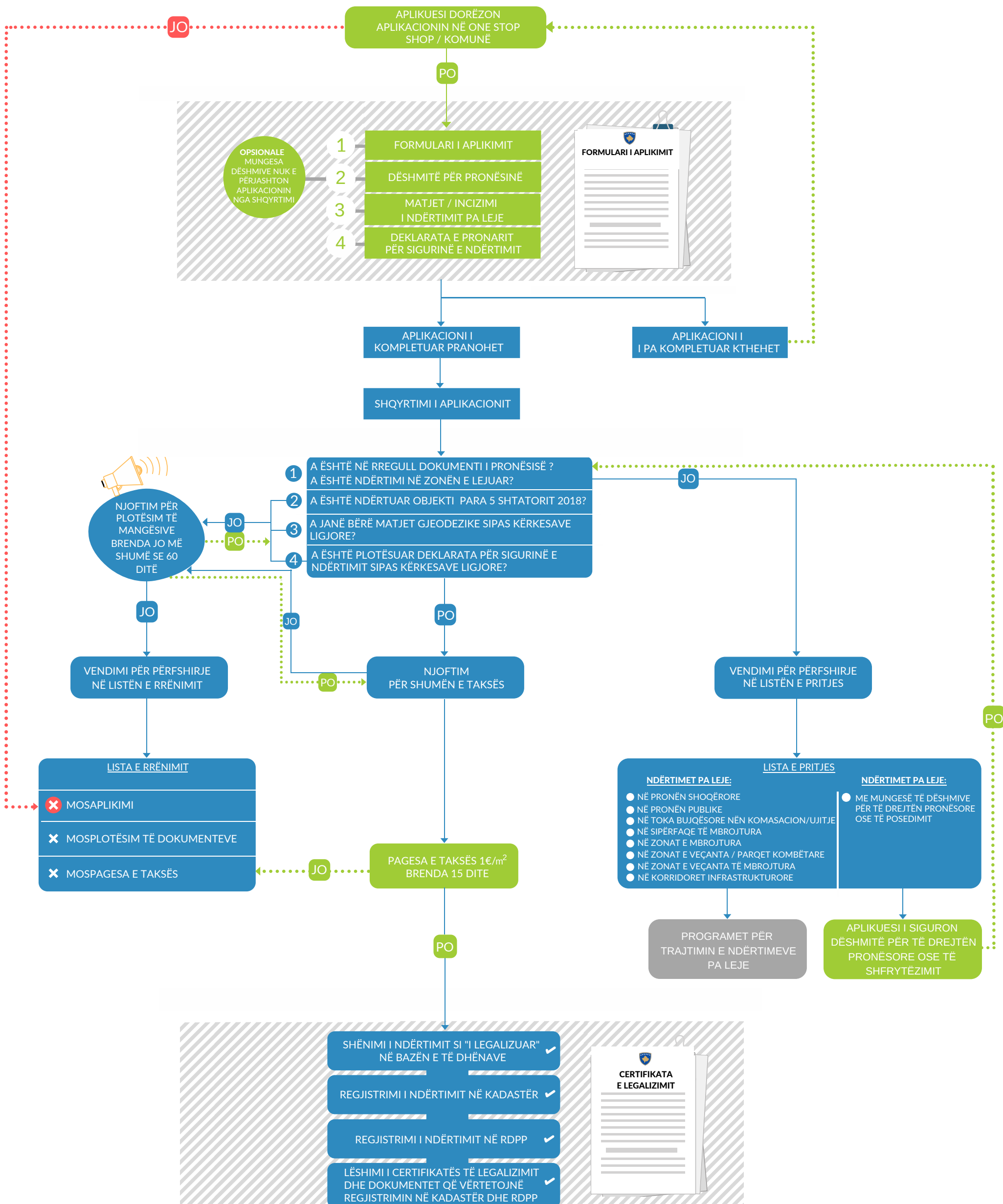


Programet

FAZA E APLIKIMIT

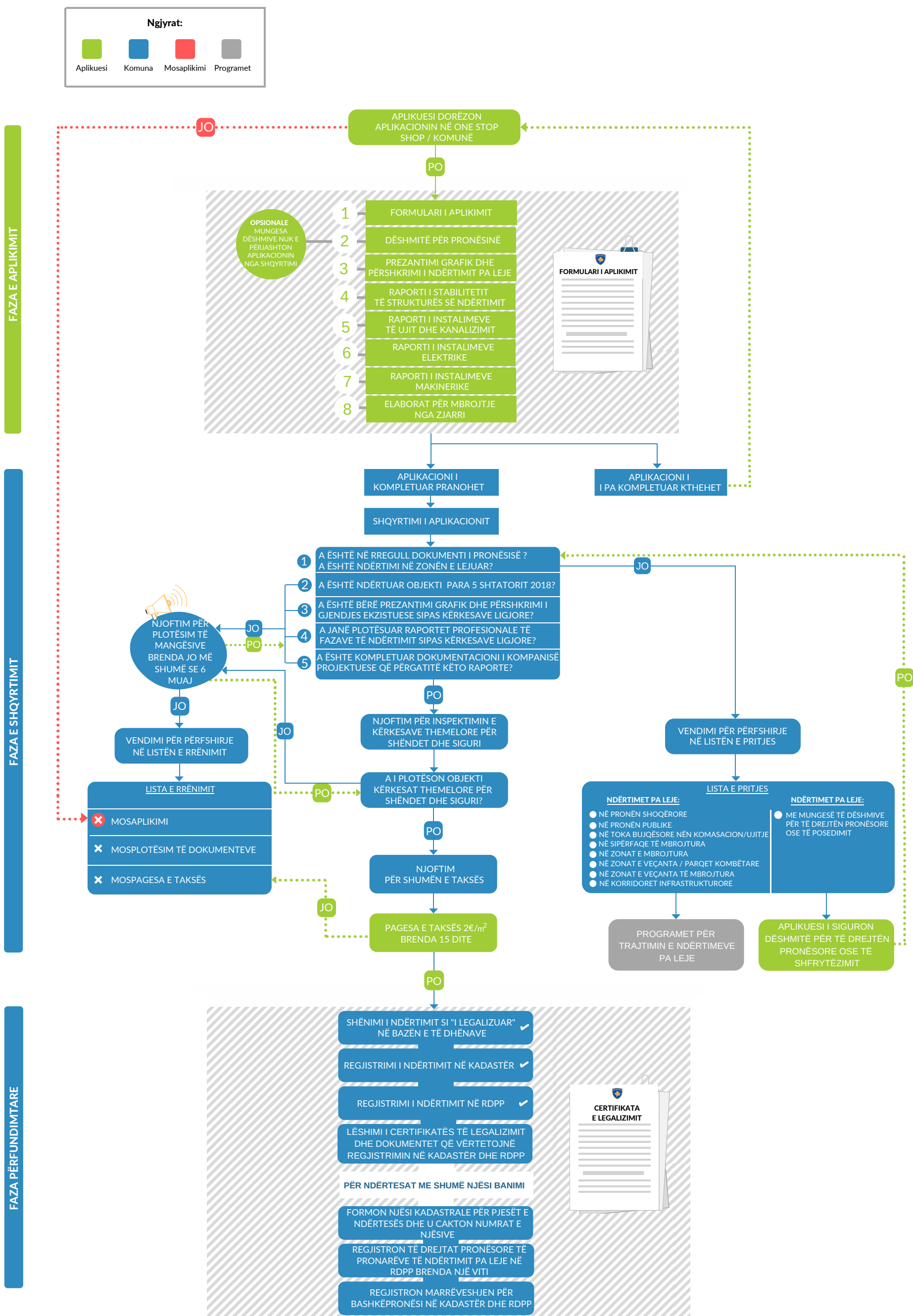
FAZA E SHQYRTIMIT

FAZA PËRFUNDIMTARE



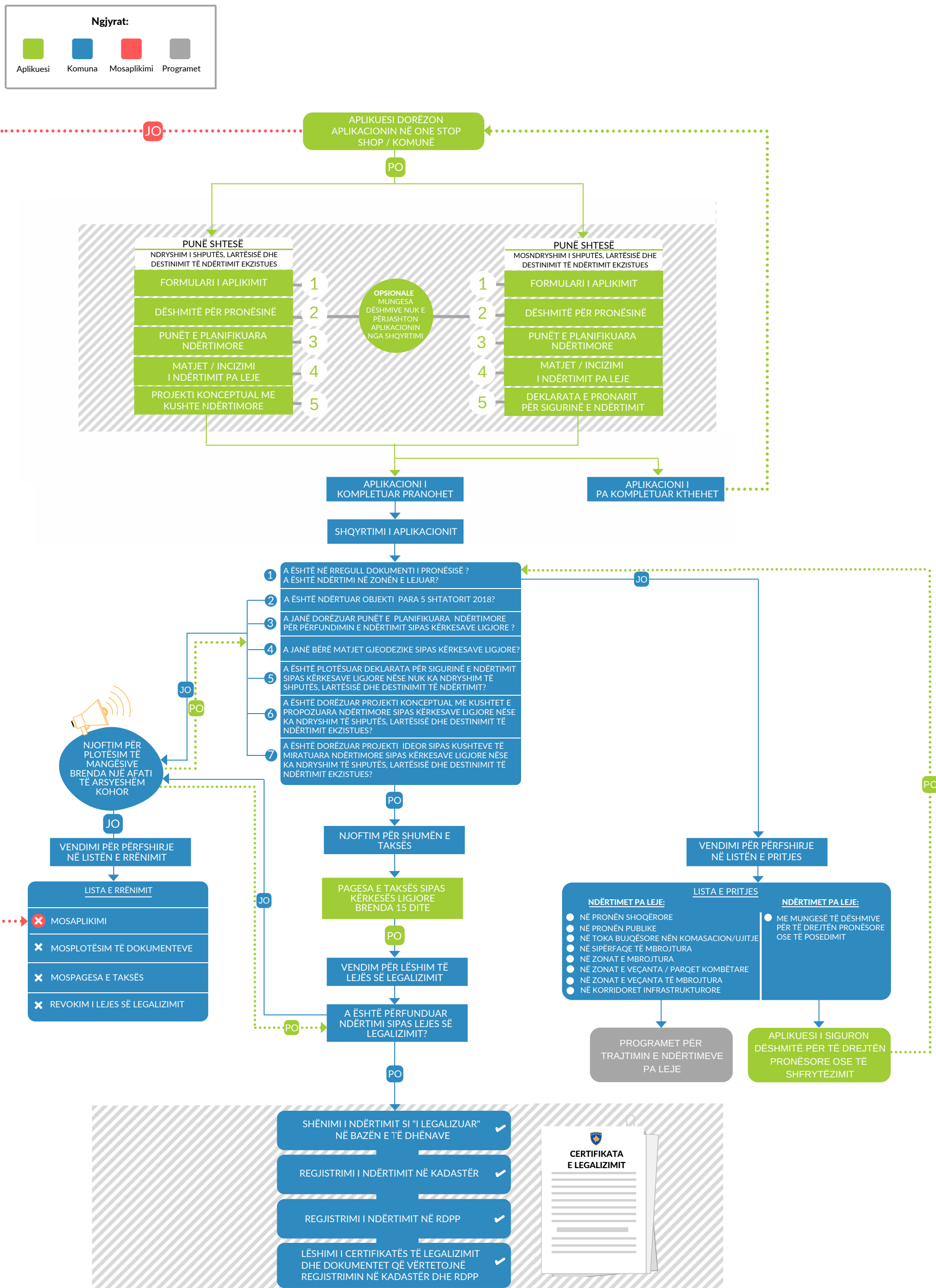


PROCESI I LEGALIZIMIT PËR KATEGORINË II TË CILAT NUK JANË SHTËPI





PROCESI I LEGALIZIMIT PËR KATEGORINË I DHE SHTËPITË E KATEGORISË II TË PAPËRFUNDUARA





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

FAZA E APLIKIMIT

1. **FORMULARI I APLIKIMIT:** Të përdoret formulari standard i aplikimit për certifikatë të legalizimit për kategorinë I dhe kategorinë II (shtëpi mbi 450 m²). Shih formularin në Shtojcën 1 të U.A. MMPH 06/2019 <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>

2. **DËSHMITË PËR PRONËSINË:**

- a. Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë jo më të vjetra se gjashtë (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 deri sa aplikuesi të sjell dëshmitë përkatëse për të ju nënshtruar fazave të mëtejshme të shqyrtimit.

3. **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);

4. **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 të Përgjithshme për Fazën e Aplikimit:

1. Te gjitha dokumentet e 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 certifikatë të legalizimit

2. Vërejtje: Komuna do të bëj matjet për aplikuesit e ndërtimeve të kategorisë I që janë përfitues të skemës sociale.

3. Megjithëse marrëveshja për qasje në rrugë është specifikuar në Nenin 4 të Udhëzimit Administrativ Nr. 06/2019 për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri, Procedurat dhe Dokumentacionin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje të Kategorisë I dhe II, e njëjta nuk është listuar në këtë skemë të prezantimit, pasi që nuk është e përfshirë në Ligjin Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje.

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 dëshmime:

- 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 dëshmime:

- fatura të ndërlidhura për ndërtimin;
- kontratë të ndërlidhura 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: Ndërtimet e evidentuara pas datës 5 Shtator 2018 nuk trajtohen me këtë ligj 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>

2. Përfundimi i shqyrtimit mund të rezultojë në njërin nga 3 veprimet/vendimet më poshtë:

- A. **NJOFTIMI PËR SHUMËN E TAKSËS:** Nëse pas shqyrtimit konstatohet se aplikacioni i posedon të gjitha dokumentet e nevojshme dhe kualifikohet për legalizim sipas ligjit në fuqi, atëherë Komuna 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 Kategorinë I dhe Kategorinë II (Shtëpi) është 1euro/m².

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

Nga pagesa e taksës 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 ose 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 identifikuar 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>

Vërejtje:

1. Nëse shuma totale e pagesës tejkalon vlerën 800€, Komuna i lejon aplikantit të bëjë pagesën me këste, mirëpo leja e legalizimit lëshohet pas kompletimit të pagesës së plotë.

2. Kuvendi Komunal me vendim mund të ulë më tutje taksën prej 1euro/m2 ose të lirojë kategori të tjera nga pagesa e taksës në tërësi.

- 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 që 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;

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.

Në pjesën e dytë të listës së pritjes përfshihen ndërtimet 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 të ujitjes;
- sipërfaqe të mbrojtura;
- zonë të mbrojtur;
- zonë të veçanta të mbrojtura;
- zonë të veçante; ose
- korridor infrastrukturor.

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 rrënimin 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 rrënimin.
2. **Mosplotësim të dokumenteve** - Nëse gjatë shqyrtimit të aplikacioneve, komuna vëren mangësi në aplikacion, obligohet që të kërkojë nga aplikuesi që ti përmirësojë këto mangësi brenda 60 ditëve. Ndërtimi pa leje do të përfshihet në listën e rrënimin nëse aplikuesi nuk i përmirëson këto mangësi brenda këtij afati prej 60 ditëve.
3. **Mos-pagesa e taksës** - Nëse pas aprovimit të aplikacionit që është i kualifikuar 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 rrënimin.

FAZA E PËRFUNDIMTARE

Pas pranimit të dëshmisë për kryerjen e pagesës së taksës për legalizim nga aplikuesi brenda 15 ditëve nga pranimi i njoftimit, Komuna 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 e Certifikatës së Legalizimit dhënë në Shtojcën 10 të U.A. 06/2019

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

Vërejtje:

1. Afati prej pranimit të aplikacionit deri në lëshimin e certifikatës së legalizimit nuk duhet të zgjasë më shumë se 60 ditë. Ky afat nuk është i llogaritur për aplikacionet në listën e rrënimin dhe listën e pritjes.
2. Ndërhyrjet pa leje në ndërtimet me leje të kategorisë I dhe II të cilat janë shtëpi trajtohen duke ndjekur procedurat e njëjta ligjore përveç taksës së legalizimit e cila është 2euro/m².

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

FAZA E APLIKIMIT

1. **FORMULARI I APLIKIMIT:** Të përdoret formulari standard i aplikimit për certifikatë të legalizimit për kategorinë II (të cilat nuk janë shtëpi) Shih formularin në Shtojcën 2 të U.A. MMPH 06/2019
<https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>

2. **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 deri sa aplikuesi të sjell dëshmitë përkatëse për të ju nënshtruar fazave të mëtejshme të shqyrtimit.

3. **PREZANTIMI GRAFIK DHE PËRSHKRIMI I GJENDJES EKZISTUESE TË NDËRTIMIT PA LEJE**

- a. Përshkrimi Teknik: dimensionet e ndërtimit, sipërfaqja bruto, etazhiteti, lartësia e kateve, lartësia e ndërtimit, konstruksioni, funksioni, viti i ndërtimit.

Vërejtje: Te ndërhyrjet pa leje të jepet edhe ndërlidhja/ndikimi në ndërtimin me leje

- b. 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 në ndërtimet me leje, matja/ incizimi behet vetëm për pjesën e ndërhyrjes

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

4. **RAPORTI I STABILITETIT TË STUKTURËS:**

Raport nga profesionisti për sigurinë dhe stabilitetin e ndërtimit, duke e përfshirë përfundimin. Përveç kësaj, te ndërhyrjet pa leje jepet raportit profesional për ndikimin në strukturën e ndërtimit me leje.

5. **RAPORTI I INSTALIMEVE TE UJIT DHE KANALIZIMIT**

Raport nga profesionisti për sigurinë dhe funksionalitetin e sistemit, duke e përfshirë përfundimin. Përveç kësaj te ndërhyrjet pa leje jepet raportit mbi ndikimet në instalimet e ndërtimit me leje.

6. **RAPORTI I INSTALIMEVE ELEKTRIKE**

Raport nga profesionisti për sigurinë dhe funksionalitetin e sistemit, duke e përfshirë përfundimin. Përveç kësaj te ndërhyrjet pa leje jepet raporti mbi ndikimet në instalimet e ndërtimit me leje.

7. **RAPORTI I INSTALIMEVE MEKANIKE**

Raport nga profesionisti për sigurinë dhe funksionalitetin e sistemit, duke e përfshirë përfundimin. Përveç kësaj te ndërhyrjet pa leje jepet raporti mbi ndikimet në instalimet e ndërtimit me leje.

8. **ELABORATI PËR MBROJTJE NGA ZJARRI**

Analiza e gjendjes ekzistuese komfor standardeve dhe akteve ligjore në fuqi.

Vërejtje të Përgjithshme për Fazën e Aplikimit:

- 1. Të gjitha dokumentet e kërkuara, përveç pikës 2. duhet të kompletohen në mënyrë që aplikacioni të pranohet për shqyrtim të dokumenteve dhe inspektim të kushteve themelore për shëndet dhe siguri.*
- 2. Bashkangjitur me prezantimin grafik, përshkrimin e gjendjes ekzistuese dhe raportet për fazat e ndërtimit, duhet të dorëzohet dokumentacioni i kompanisë që ka përgatitur dokumentet përkatëse të listuara në formularin standard për aplikim. Shih Shtojcën 2 të U.A. MMPH 06/2019 <https://gzk.rks.gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>*

FAZA E SHQYRTIMIT

1. Aplikacioni i kompletuar pranohet në One-Stop-Shop / Komunë dhe i nënshtrohet procedurave të shqyrtimit të dokumenteve 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 dëshmime:

- 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 dëshmime:

- 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, ndërtimet e evidentuara pas datës 5 Shtator 2018 nuk trajtohen me këtë ligj .

2. Përfundimi i fazës së shqyrtimit mund të rezultojë në njërin nga 3 njoftimet/vendimet më poshtë:

- A. NJOFTIMI PËR INSPEKTIM TË KËRKESAVE THEMELORE PËR SHËNDET DHE SIGURI** Nëse pas shqyrtimit të dokumenteve konstatohet se aplikacioni i posedon të gjitha dokumentet e nevojshme dhënë në Shtojcën 5 të U.A. MMPH 06/2019. <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>, atëherë komuna merr vendim për inspektim të kërkesave themelore për shëndet dhe siguri dhe njofton aplikantin 7 ditë para inspektimit në mënyrë që ndërtimi të jetë lehtë i qasshëm.

Komuna bën inspektimin për kërkesa themelore për shëndet dhe siguri sipas Shtojcës 5 të U.A. MMPH 06/2019. <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715>, duke krahasuar me dokumentet e bashkangjitura me aplikacion.

Nëse pas inspektimit, komuna konstaton se objekti plotëson kushtet themelore për shëndet dhe siguri dhe është komfor dokumentacionit të dorëzuar, lëshon njoftimin sipas shabllonit të 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 Kategorinë II të cilat nuk janë shtëpi është 2 euro/m².

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

Nga pagesa e taksës 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 ose forcës madhore;
- Ndërtimet pa leje në pronësi të përfutësve të skemës së ndihmës sociale dhe të cilët paraqesin kartelën e ndihmës sociale të vlefshme;
- Ndërtimet e identifikuar 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>

Vërejtje: Nëse shuma totale e pagesës tejkalon vlerën 10,000€, Komuna i lejon aplikantit të bëjë pagesën me këste, mirëpo leja e legalizimit lëshohet pas kompletimit të pagesës së plotë.

- 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 që 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;

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.

Në pjesën e dytë të listës së pritjes përfshihen ndërtimet 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 të ujitjes;
- sipërfaqe të mbrojtura;
- zonë të mbrojtur;
- zonë të veçanta të mbrojtura;
- zonë të veçante; ose

- korridor infrastrukturor.

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 rrënitimit për arsyt 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 rrënitimit.
2. **Mosplotësim të dokumenteve dhe mangësi** - Nëse gjatë cilës do fazë të procesit, komuna vëren mangësi, obligohet që të kërkojë nga aplikuesi që ti përmirësojë këto mangësi brenda 6 muajve. Ndërtimi pa leje do të përfshihet në listën e rrënitimit nëse aplikuesi nuk i përmirëson këto mangësi brenda këtij afati prej 6 muajve.
3. **Mos-pagesa e taksës** - Nëse pas aprovimit të aplikacionit që është i kualifikuar 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 rrënitimit.

FAZA E PËRFUNDIMTARE

Pas pranimit të dëshmisë për kryerjen e pagesës së taksës për legalizim nga aplikuesi brenda 15 ditëve nga pranimi i njoftimit. Komuna 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 e dhënë në Shtojcën 10 të U.A.

[06/2019https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715](https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=20715)

Vërejtje:

1. *Afati prej pranimit të aplikacionit deri në lëshimin e certifikatës së legalizimit nuk duhet të zgjasë më shumë se 90 ditë. Ky afat nuk është i llogaritur për aplikacionet në listën e rrënitimit dhe listën e pritjes.*
2. *Ndërhyrjet pa leje në ndërtimet me leje të kategorisë I dhe II të cilat janë shtëpi trajtohen duke ndjekur procedurat e njëjta ligjore dhe taksën e njëjtë të legalizimit 2euro/m².*

Për ndërtesat me shumë njësi banimi, komuna pa kosto shtesë:

- E. FORMON NJËSI KADASTRALE PËR PJESËT E NDËRTESËS DHE U CAKTON NUMRAT E NJËSIVE**
- F. REGJISTRON TE DREJTAT PRONËSORE TË PRONARËVE TË NDËRTIMIT PA LEJE NË RDPP BRENDË 1 VITI**
- G. REGJISTRON MARRËVESHJEN PËR BASHKËPRONËSI NE KADASTËR DHE RDPP**



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>

2. **DËSHMITË PËR PRONËSINË:**

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

3. **PUNËT E PLANIFIKUARA NDËRTIMORE:** Punët e planifikuara ndërtimore që duhet të bashkëngjiten gjatë aplikimit ndahen në dy grupe:

- 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.
- 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;

4. **MATJET/INCIZIMI I NDËRTIMIT PA LEJE:**

- 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 në 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 bëjë matjet për aplikuesit e ndërtimeve të kategorisë I që 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 mënyrë 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 ndërlidhura 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.

2. Shqyrtimi i aplikacionit për leje të legalizimit për kategoritë përkatëse bëhet në dy forma, nëse:

a. **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>

b. **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 të sjellë projektin ideor të punuar në 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 të 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 të 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 ose 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 identifikuar 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>

3. 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 që 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 ndërtimet 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 të 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 rrënitimit 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 rrënitimit.
- 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 rrënitimit nëse aplikuesi nuk i përmirëson këto mangësi brenda afateve të përcaktuara kohore.
- 3. Revokimi i lejes së legalizimit**- Nëse gjatë inspektimit final për përfundim të ndërtimit, komuna vëren se ndërtimi nuk është në 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 me 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.

4. **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.*



UDHËZUES PËR TRAJTIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE NË NIVEL KOMUNAL

Shkurt 2020

Versioni 1.0

Tabela e Versioneve			
Nr.	Versioni	Data	Nr. i faqeve
1	1.0		47

Ky dokument është përgatitur nga Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit e Kosovës, me mbështetje nga Programi i USAID për Qeverisjen 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.

I.	QËLLIMI	1
II.	PËRKUFIZIMET.....	2
III.	FUSHËVEPRIMI I LIGJIT	4
1.	NDËRTIMET PA LEJE QË TRAJTOHEN SIPAS LIGJIT.....	4
2.	NDËRTMET PA LEJE QË NUK TRAJTOHEN SIPAS LIGJIT.....	4
3.	KATEGORITË E NDËRTIMEVE PA LEJE TË PËRCAKTUARA SIPAS LIGJIT.....	4
4.	DATAT E RËNDËSISHME PËR IMPLEMENTIMIN E LIGJIT.....	4
5.	REGJISTRI I NDËRTIMEVE PA LEJE	5
6.	IDENTIFIKIMI I NDËRTIMEVE PA LEJE.....	5
7.	ONE STOP SHOP.....	5
IV.	PROCESI I LEGALIZIMIT.....	6
1.	PROCESI I APLIKIMIT.....	6
2.	FAZA E SHQYRTIMIT DHE VENDIMET PËR TË GJITHA KATEGORITË.....	9
3.	NDËRTIMET QË PËRFSHIHEN NË LISTËN E RRËNIMIT DHE LISTËN E PRITJES.....	10
4.	TAKSA E LEGALIZIMIT PËR TË GJITHA KATEGORITË E NDËRTIMEVE PA LEJE.....	11
V.	KËRKESAT DHE PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TË NDËRTIMEVE PA LEJE TË KATEGORISË I DHE SHTËPIVE TË KATEGORISË II (TË PËRFUNDUARA OSE SUBSTANCIALISHT TË PËRFUNDUARA).....	14
1.	CILAT JANË KARAKTERISTIKAT E NDËRTIMEVE PA LEJE QË I PËRKASIN KËSAJ KATEGORIE?.....	14
2.	CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRTIMIT?.....	14
3.	SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS.....	15
4.	PROCEDURAT PËR LËSHIM TË CERTIFIKATËS SË LEGALIZIMIT.....	16
VI.	KËRKESAT DHE PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TË NDËRHYRJEVE PA LEJE NË NDËRTESAT ME LEJE TË KATEGORISË I DHE SHTËPIVE TË KATEGORISË II (TË PËRFUNDUARA OSE SUBSTANCIALISHT TË PËRFUNDUARA).....	17
1.	CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRHYRJEVE PA LEJE?.....	17
2.	SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS DHE PROCEDURAT PËR CERTIFIKATË TË LEGALIZIMIT.....	17
VII.	KËRKESAT DHE PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TË NDËRTIMEVE PA LEJE TË KATEGORISË II TË CILAT NUK JANË SHTËPI (TË PËRFUNDUARA OSE SUBSTANCIALISHT TË PËRFUNDUARA).....	19

1.	CILAT JANË KARAKTERISTIKAT E NDËRTIMEVE PA LEJE QË I PËRKASIN KESAJ KATEGORIE?.....	19
2.	CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRTIMIT PA LEJE?.....	19
3.	SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS.....	20
4.	PROCEDURAT PËR LËSHIM TË CERTIFIKATËS SË LEGALIZIMIT	22
VIII.	PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TË NDËRHYRJEVE PA LEJE NË NDËRTESAT ME LEJE TË KATEGORISË II TË CILAT NUK JANË SHTËPI (TË PËRFUNDUARA OSE SUBSTANCIALISHT TË PËRFUNDUARA).....	23
1.	CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRHYRJEVE?.....	23
2.	SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS DHE PROCEDURAT PËR CERTIFIKATË TË LEGALIZIMIT	24
IX.	PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TT NDËRTIMEVE PA LEJE TË KATEGORISË I DHE SHTËPIVE TË KATEGORISË II (TË PAPËRFUNDUARA).....	25
1.	CILAT JANË KARAKTERISTIKAT E NDËRTIMEVE PA LEJE QË I PËRKASIN KËSAJ KATEGORIE?.....	25
2.	CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRTIMIT PA LEJE?.....	27
3.	SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS.....	28
4.	PROCEDURAT PËR LËSHIM TË CERTIFIKATËS SË LEGALIZIMIT	29
X.	KËRKESAT DHE PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TË NDËRHYRJEVE PA LEJE NË NDËRTESA ME LEJE TË KATEGORISË I DHE SHTËPIVE TË KATEGORISË II (TË PAPËRFUNDUARA)	30
1.	CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRTIMIT PA LEJE?.....	30
2.	SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS DHE PROCEDURAT PËR CERTIFIKATË TË LEGALIZIMIT	31
XI.	PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TË NDËRTIMEVE PA LEJE TË KATEGORISË II TË CILAT NUK JANË SHTËPI (TË PAPËRFUNDUARA).....	32
1.	CILAT JANË KARAKTERISTIKAT E NDËRTIMEVE PA LEJE QË I PËRKASIN KËSAJ KATEGORIE?.....	32
2.	CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRTIMIT PA LEJE?.....	33
3.	SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS.....	34
4.	PROCEDURAT PËR LËSHIM TË CERTIFIKATËS SË LEGALIZIMIT	36
XII.	KËRKESAT DHE PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TË NDËRHYRJEVE PA LEJE NË NDËRTESAT ME LEJE TË KATEGORISË II (TË PAPËRFUNDUARA)	37
1.	CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRTIMIT PA LEJE?.....	37
2.	SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS DHE PROCEDURAT PËR CERTIFIKATË TË LEGALZIM.....	38
XIII.	ANKESA – PROCEDURAT DHE ORGANET KOMPETENTE	39
XIV.	REGJISTRIMI I NDËRTIMIT PA LEJE NË KADASTËR DHE RDPP	42

I. QËLLIMI



Qëllimi i këtij udhëzuesi është shpjegimi i procedurave ligjore për implementimin e procesit të trajtimit të ndërtimeve pa leje (legalizimit) të kategorisë I dhe II në bazë të Ligjit Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje dhe akteve nënligjore përkatëse. Ligji Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje, i cili ka hyrë në fuqi më 5 shtator 2018, është i aplikueshëm për të gjitha ndërtimet pa leje që janë ndërtuar ose kanë filluar të ndërtohen pa leje apo kanë tejkaluar lejen ndërtimore deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij Ligji.

Qëllimi i këtij Ligji është 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.

Me këtë Ligj janë reduktuar kërkesat për numrin e dokumenteve dhe është mundësuar ulja e kostos për aplikim. Zbatimi i suksesshëm i procesit të legalizimit pritet të stimulojë zhvillimin ekonomik dhe të mundësojë ofrimin e shërbimeve më të mira për banorët në nivel komunal. Ligji gjithashtu parasheh hartimin dhe aprovimin e programeve të veçanta për trajtimin e ndërtimeve pa leje në prona publike, prona shoqërore, toka bujqësore nën komasacion dhe nën sistem të ujitjes, korridore të infrastrukturës, sipërfaqe të mbrojtura, zona të mbrojtura, zona të veçanta të mbrojtura dhe zona të veçanta.

Ky udhëzues është përgatitur nga Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit (MIA), me mbështetje nga Programi i USAID-it për Qeverisje Ekonomike në Kosovë dhe është i dedikuar për zyrtarët komunal të përfshirë drejtpërdrejtë në procesin e legalizimit.

Agjencia Kadastrale e Kosovës, në bashkëpunim me Ministrinë e Infrastrukturës dhe Ambientit kanë përgatitur manualin e matjeve gjeodezike për qëllim të procesit të trajtimit të ndërtimeve pa leje. Ky manual i përbërë nga shpjeguesi dhe formatet përkatëse mund të shkarkohet nga ueb faqja e Agjencisë Kadastrale të Kosovës në linkun në vijim:

<http://www.kca-ks.org/legalizimi>

Ky udhëzues nuk është akt juridik dhe në rast të konfliktit mes dispozitave të Ligjit Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje ose akteve nënligjore përkatëse me përmbajtjen e këtij udhëzuesi, atëherë dispozitat e Ligjit ose të udhëzimeve administrative kanë përparësi.

Certifikatë Legalizimi:	Dokumenti që lëshohet nga organi kompetent përmes të cilit vërtetohet se ndërtimi i ka plotësuar të gjitha kërkesat e Ligjit Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje;
Korridor Infrastrukturor:	Toka për linjat dhe toka përgjatë linjave të infrastrukturës së transportit, furnizimit me energji, furnizimit me ujë, kanalizimit të ujërave dhe infrastrukturës tjetër teknike ku ndërtimi është i kufizuar ose i ndaluar. Korridori i infrastrukturës mund të përfshijë një hapësirë më të gjerë se vetë infrastruktura për të siguruar një brez të sigurisë dhe për të mundësuar ndërtimin, menaxhimin dhe mirëmbajtjen sipas nevojës. Korridoret e infrastrukturës për qëllime të këtij Ligji përfshijnë vetëm infrastrukturën që është ekzistuese ose në ndërtim e sipër në kohën e hyrjes në fuqi të këtij Ligji;
Kushtet Zhvillimore:	Kushtet zhvillimore përcaktojnë vendosjen, përdorimin, dendësinë, karakterin e zhvillimit dhe përfshijnë kushtet ndërtimore;
Leje Legalizimi për Përfundim të Ndërtimit:	Autorizimi që lëshohet nga organi kompetent, që mundëson vazhdimin e punëve ndërtimore në ndërtimin e papërfunduar pa leje;
Ligji:	Ligji Nr.06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=17767 ;
Ligji i Ndërtimit:	Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2833 ;
Lista e Pritjes:	Lista e ndërtimeve pa leje të identifikuar sipas këtij Ligji të cilat fillojnë të trajtohen pas zgjidhjes së çështjeve pronësore ose që trajtohen sipas programeve të veçanta të hartuara nga Ministria dhe të aprovuara nga Qeveria;
Lista e Rrënimit:	Lista e ndërtimeve pa leje që do të rrënohen pasi që nuk kanë përmbyshur kërkesat ligjore;
Ministria:	Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit (MIA);
Ndërtesë Banimi:	Ndërtesë për përdorim banimi;
Ndërhyrjet pa Leje në Ndërtesat me Leje:	Ndërhyrjet pa leje në ndërtesën ekzistuese me leje ose në ndërtesën e regjistruar në Kadastër dhe në RDPP. Ndërhyrjet përfshijnë: mbindërtimet, zgjerimet, ndërhyrjet në përdhese, kate, kulm apo bodrum si dhe shtesat/aneokset, si vertikale ashtu dhe ato horizontale;
Ndërtimi i Papërfunduar:	Ndërtimi pa leje i cili nuk është i përfunduar ose substancialisht i përfunduar;

Ndërtimi i Përfunduar apo Substancialisht i Përfunduar:	Ndërtimi pa leje i cili ekziston në kohën e hyrjes në fuqi të Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje, në të cilin janë kryer punët ndërtimore deri në atë shkallë sa ndërtimi të mund të përdoret për synim përkatës si: ○ Të gjitha elementet e strukturës-konstruksionit; ○ Të gjitha muret e jashtme dhe kulmi; ○ Dyert dhe dritaret për të gjitha hapësirat e shfrytëzueshme; ○ Instalimet elektrike, sanitare dhe hidro-instalimet të përfunduara; ○ Të gjitha sistemet për mbrojtje kundër zjarrit.
Ndërtimi pa Leje:	Ndërtimi i ndërtuar në tërësi ose pjesërisht deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij Ligji dhe që është: ○ Ndërtuar pa leje ndërtimore nga autoriteti publik përkatës; ○ Ndërtuar në kundërshtim me lejen ndërtimore; ○ Ndërhyrje pa Leje në Ndërtesat me Leje.
Njësi Banimi:	Banesë;
RDPP:	Regjistri i të Drejtave në Pronë të Paluajtshme;
Regjistri i Ndërtimeve pa Leje:	Lista e të gjitha ndërtimeve pa leje që janë në fushëveprimin e këtij Ligji, që krijohet nga organet kompetente dhe që administrohet dhe menaxhohet nga Ministria;
Shtëpi:	Ndërtesë me një njësi banimi, e njohur edhe si “shtëpi individuale” ose “shtëpi familjare individuale” që mund të: ○ jetë në formë të një shtëpie të veçantë, shtëpi dyshe apo shtëpi në varg; ○ përmbajë edhe hapësira që përdoren për qëllime tjera, për aq sa shfrytëzimi dominues i ndërtesës është për qëllime banimi.
U.A. MMPH Nr. 06/2019:	Udhëzimi Administrativ për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri, Procedurat dhe Dokumentacionin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje për Kategorinë I dhe II gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=20715 ;
U.A. MMPH Nr. 05/2019:	Udhëzimi Administrativ për Procedurat e Ankesave Kundër Vendimeve për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=20714 ;
U.A. MMPH Nr. 04/2019:	Udhëzimi Administrativ për Procedurat dhe Kërkesat për Rrënim të Ndërtimeve pa Leje gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=20671 ;
U.A. MMPH Nr. 06/2017:	Udhëzimi Administrativ për Përcaktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë I-rë dhe të II-të të Ndërtimit gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=14823 ;
U.A. MMPH Nr. 05/2017:	Udhëzimi Administrativ për Mbikëqyrje Inspektuese dhe Procedurën për Lëshimin e Certifikatës së Përdorimit gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=14820 ;
U.A. MMPH Nr. 04/2017:	Udhëzimi Administrativ për Kategorizimin e Ndërtimeve gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=14819 .

1. NDËRTIMET PA LEJE QË TRAJTOHEN SIPAS LIGJIT

- Ndërtimet pa leje ndërtimore nga autoriteti përkatës, të ndërtuara apo që kanë filluar të ndërtohen deri më 5 shtator 2018;
- Ndërtimet e ndërtuara në kundërshtim me lejen ndërtimore, duke përfshirë tejkalimin e numrit të kateve, zgjerimin e shputës së ndërtesës përtej lejes dhe ndryshimin e përdorimit apo të destinimit nga ai për të cilin i është dhënë leja;
- Ndërtimet pa leje që kanë filluar para datës 5 shtator 2018 dhe aktualisht janë të pa përfunduara;
- Ndërhyrjet pa Leje në Ndërtesën me Leje.

2. NDËRTIMET PA LEJE QË NUK TRAJTOHEN SIPAS LIGJIT

- Ndërtimet e regjistruara në Kadastër dhe në RDPP deri në kohën e hyrjes në fuqi të Ligjit;
- Ndërtimet pa leje që kanë filluar pas hyrjes në fuqi të Ligjit. Këto ndërtime trajtohen sipas procedurave ligjore të përcaktuara në Ligjin për Ndërtim;
- Ndërtimet të cilat posedojnë leje ndërtimore dhe nuk janë në kundërshtim me lejen ndërtimore, por që u mungon vetëm certifikata e përdorimit ose leja e përdorimit;
- Objektet e trashëgimisë kulturore të përfshira në listën e trashëgimisë kulturore sipas Ligjit në fuqi për trashëgiminë kulturore dhe të cilat konsiderohen të jenë të ligjshme. Lista e trashëgimisë kulturore gjendet e përditësuar tek ueb faqja e Ministrisë së Kulturës.

3. KATEGORITË E NDËRTIMEVE PA LEJE TË PËRCAKTUARA SIPAS LIGJIT

- Ndërtimet pa leje të kategorisë I dhe ndërtimet pa leje të kategorisë II të cilat janë Shtëpi dhe janë të përfunduara ose substancialisht të përfunduara;
- Ndërtimet pa leje të kategorisë II që nuk janë Shtëpi dhe janë të përfunduara ose substancialisht të përfunduara;
- Ndërtimet pa leje të kategorisë I dhe ndërtimet pa leje të kategorisë II të cilat janë Shtëpi dhe janë të pa përfunduara;
- Ndërtimet pa leje të kategorisë II që nuk janë Shtëpi dhe janë të pa përfunduara;
- Ndërhyrjet pa Leje në Ndërtesat me Leje të të gjitha kategorive;
- Ndërtimet pa leje të kategorisë III.

4. DATAT E RËNDËSISHME PËR IMPLEMENTIMIN E LIGJIT

- Hyrja në fuqi e Ligjit: **5 shtator 2018;**
- Data e fundit e aplikimit për legalizim: **5 shtator 2020 (me mundësi vazhdimi 1+1 vit me vendim të Ministrisë).**

5. REGJISTRI I NDËRTIMEVE PA LEJE

- Regjistri Shtetëror i Ndërtimeve pa Leje (RNPL) është listë gjithëpërfshirëse e të gjitha ndërtimeve pa leje në tërë Republikën e Kosovës që kanë filluar ndërtimin deri më 5 shtator 2018.
- Regjistri i krijuar me Ligjin paraparak Nr.04/L-188 dhe të gjitha të dhënat që i përmban i njëjti, mbesin të vlefshëm sipas Ligjit në fuqi.
- Të dhënat për kategorinë I dhe II të ndërtimeve pa leje përditësohen në Regjistër nga komunat. Ministria është përgjegjëse për funksionimin e Regjistrit si dhe për informimin e komunave dhe të publikut rreth administrimit dhe përdorimit të tij.

6. IDENTIFIKIMI I NDËRTIMEVE PA LEJE

- Hapi i parë është që çdo komunë të identifikojë dhe përfshijë të gjitha ndërtimet pa leje në Regjistër të kategorisë I dhe II, pavarësisht nëse aplikuesi ka parashtruar aplikacion ose jo.
- Njëkohësisht komunat obligohen të bashkëpunojnë me Ministrinë për t'i identifikuar të gjitha ndërtimet e kategorisë III brenda territorit të tyre.
- Regjistrimi grafik i ndërtimeve pa leje të bëhet në ortofotot 2018 dhe të përdoret modeli i procesit të kaluar përmes piktimit dhe përdorimit të QGIS-it apo ndonjë aplikacioni tjetër.
- Ndërtimet e filluara ose të përfunduara deri më 5 shtator 2018 që nuk janë të përfshira në Regjistrin ekzistues, do të përfshihen automatikisht me dorëzimin e aplikacionit për legalizim në komunë.
- Regjistri aktual në çdo komunë do të ripërtërihet dhe korrigjohet me të dhëna të sakta sipas nevojës.
- Në bazë të nenit 7 të U.A. MMPH Nr. 05/2019, qytetarët mund të adresojnë ankesë pranë Komunës për vendimin e përfshirjes ose mos përfshirjes së ndërtimit pa leje në Regjistër.

7. ONE STOP SHOP

- Ligji në fuqi parasheh ofrimin e shërbimeve të legalizimit përmes një sporteli të vetëm (One Stop Shop) për t'u ofruar aplikuesve një pikë të vetme kontakti për legalizim dhe regjistrim të ndërtesave të legalizuara dhe pjesëve të ndërtesave të legalizuara në Kadastër dhe në RDPP në një procedurë të vetme dhe pa kosto shtesë.
- Funksionimi i One Stop Shop kërkon bashkëpunim të ngushtë mes strukturave të ndryshme brenda komunës, me theks të veçantë në bashkëpunimin në mes të tri drejtorive/njësive të komunës (Urbanizmi, Inspektorati, Kadastrë).
- Themelimi dhe organizimi i One Stop Shop-ve është përgjegjësi e komunave me qëllim të zbatimit të të gjitha procedurave ligjore në proces të legalizimit, nga momenti i aplikimit deri në lëshimin e Certifikatës së Legalizimit dhe dëshmive përkatëse të regjistrimit në Kadastër dhe në RDPP, në një procedurë të vetme dhe pa kosto shtesë.



IV. PROCESI I LEGALIZIMIT

1. PROCEDURA E APLIKIMIT

1.1. Kush e parashtron aplikacionin për legalizim të ndërtimit pa leje?

- Çdo qytetar që posedon Ndërtim pa Leje të Përfunduar ose të pa Përfunduar, ose Ndërhyrje pa Leje në Ndërtesë me Leje, deri më 5 shtator 2018, mund të dorëzojë aplikacionin për legalizim.
- Përfaqësuesit e autorizuar mund t'i dorëzojnë aplikacionet në emër të pronarit ose shfrytëzuesit të ndërtimit pa leje.
- Për ndërtimet pa leje me shumë njësi banimi, investitorët e këtyre ndërtimeve pa leje janë përgjegjësit primar për të aplikuar për legalizimin e tyre. Nëse investitori nuk aplikon, atëherë një apo më shumë pronarë të ndërtimit pa leje mund të aplikojnë për legalizim në emër të të gjithë ndërtesës. Të gjitha shpenzimet për legalizim do të ndahen ndërmjet të gjithë pronarëve të ndërtimit pa leje në mënyrë proporcionale, në bazë të madhësisë së njësive të tyre përkatëse. Pronarët të cilët marrin pjesë në mbulimin e shpenzimeve të legalizimit mund të nisin veprime ligjore kundër investitorit, së bashku me dëmet tjera, kostot dhe taksat e lejueshme me Ligj.

1.2. Ku parashtrihen aplikacionet për përfshirje në procesin e legalizimit?

- Për Shtëpitë, Ndërtesat e Banimit dhe objektet tjera me rrezikshmëri të ulët, aplikacionet për legalizim dorëzohen në komunë.
- Këto njihen si ndërtime të Kategorisë I dhe II sipas U.A. MMPH Nr. 04/2017. Përveç këtyre, Ligji në fuqi i parasheh edhe Shtëpitë e Kategorisë II që duhen trajtuar si pjesë e Kategorisë I. Karakteristikat e Shtëpive të Kategorisë II janë përkrahur në kapitullin V për Kërkesat dhe Procedurat për Aplikim dhe Shqyrtim të Ndërtimeve pa Leje të Kategorisë I dhe Shtëpive të Kategorisë II.
- Nëse ndërtesa është me rrezikshmëri të lartë ose me interes kombëtar, aplikacioni dorëzohet në MIA. Këto njihen si ndërtime të Kategorisë III në përputhje me Shtojcën numër 1 të Ligjit për Ndërtim.

1.3. Si të aplikohet për legalizim?

- Hapi i parë në procesin e legalizimit është dorëzimi i aplikacionit për legalizim. Aplikacioni përbëhet nga formulari i aplikimit dhe dokumentet tjera përcjellëse.
- Formulari i aplikimit mund të merret në komunë ose të shkarkohet në formë elektronike nga ueb faqja zyrtare e komunës përkatëse si dhe MIA.
- Qytetarët duhet të plotësojnë formularin përkatës, të bashkëngjitur në Shtojcat (1, 1A, 1B, 2, 2A) të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

Shtojca 1. Formulari standard i aplikimit për certifikatë të legalizimit për kategorinë I dhe shtëpitë e kategorisë II (mbi 450m²)



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosova
Komuna / Opština / Municipality

Llogo e Komunës

Për plotësim në zyrë (nga Komuna)	
Numri i Referencës:	
Data e pranimit:	

Kategorizimi i ndërtimeve bëhet sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH, nr. 04/2017 për Kategorizimin e Ndërtimeve, shtojcat 1 dhe 2

1. Informatat rreth Aplikuesit		A është aplikuesi i autorizuar? Jo ☐ Po ☐	
		Nëse po, aplikimit i bashkëngjitet marrëveshja e noterizuar me pronarin e ndërtimit pa leje	
Emri:		Nr. i ID:	

- Aplikacionit duhet t'i bashkëngjiten edhe dokumentet tjera të listuara në këto Shtojca.

VËMENDJE: Koha e aplikimit për legalizim të ndërtimit pa leje është deri më 5 shtator 2020. Ministria me vendim mund të vazhdojë afatin për dorëzim të aplikacioneve për dy herë me nga një vit secili (1+1).

1.4. Si trajtohen aplikacionet e dorëzuara gjatë procesit të kaluar?

- Aplikacionet të cilat kanë mbetur të pashqyrtuara nga procesi i kaluar i legalizimit, përkatësisht aplikacionet për të cilat nuk është marrë ndonjë vendim, do të procedohen në pajtim me Ligjin në fuqi.
- Aplikuesi është i obliguar të dorëzojë të gjitha dokumentet tjera të kërkuara nga komuna sipas Ligjit në fuqi. Ndërsa dokumentet e bashkëngjitura në procesin e kaluar, për të cilat nuk ekziston ndonjë afat ligjor i vlefshmërisë, do të përdoren gjatë shqyrtimit të aplikacionit.
- Çdo pagesë e taksës për legalizim që është bërë gjatë procesit të kaluar do të zbritet në shumën që duhet paguar në procesin aktual. Mirëpo nëse shuma e taksës së paguar kalon vlerën e kërkuar të taksës së kërkuar me këtë Ligj, paratë nuk do të kthehen.

2. FAZA E SHQYRTIMIT DHE VENDIMET PËR TË GJITHA KATEGORITË

Hapi i parë pas pranimit të aplikacionit është shqyrtimi i dokumentacionit duke e përdorur listën kontrolluese në Shtojcën 4 të U.A. MMPH Nr. 06/19 për shqyrtimin e aplikacioneve për të gjitha kategoritë.

Gjatë shqyrtimit, komuna evidenton nëse është në rregull dokumentacioni i pronësisë dhe zona në të cilën ndodhet ndërtimi pa leje i Përfunduar apo i Papërfunduar.

Komuna gjithashtu verifikon nëse ndërtimi pa leje shihet përmes ortofotos zyrtare deri më datë 5 shtator 2018.

Nëse komuna nuk mund të verifikojë ndërtimin në ortofoto (për shkak të pengesave natyrore ose për shkak të datës në të cilën është bërë fotografimi nga ajri), ndërsa aplikuesi deklaron se ndërtimi ka filluar/përfunduar para kësaj date, atëherë komuna kërkon nga aplikuesi të dorëzojë një deklaratë nën betim lidhur me kohën kur është ndërtuar ndërtimi, si dhe të sjellë një (1) nga llojet e mëposhtme të dëshmime:

- 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 dorëzojë një deklaratë nën betim lidhur me kohën kur është ndërtuar ndërtimi si dhe të sjellë dy (2) nga llojet e mëposhtme të dëshmime:

- fatura të ndërlidhura për ndërtimin;
- kontratë të ndërlidhura 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 përkatës.

Pas përfundimit të shqyrtimit të dokumenteve sipas Shtojcës 4 të U.A. MMPH Nr. 06/19, komuna merr një nga vendimet si më poshtë:



3. NDËRTIMET QË PËRFSHIHEN NË LISTËN E RRËNIMIT DHE NË LISTËN E PRITJES

3.1. Çka ndodhë nëse nuk aplikohet për legalizim të Ndërtimit pa Leje?

- Ndërtimet pa leje për të cilat nuk dorëzohet aplikacion brenda afateve të përcaktuara në nenin 21 të Ligjit (2+1+1 vite nga data 5 shtator 2018), do të përfshihen në Listën e Rrënit;
- Ndërtimet e përfshira në Listën e Rrënit për shkak të mos aplikimit mund të dalin nga kjo listë nëse dorëzohet aplikacioni për legalizim dhe paguhet taksa e dyfishtë.

3.2. Cilat ndërtime përfshihen në Listën e Rrënit pas fazës së shqyrtimit?

Lista e Rrënit i përfshin:

- Ndërtimet pa leje të cilave u është refuzuar legalizimi për shkak të mos respektimit të afateve ligjore për përmirësim të mangësive gjatë shqyrtimit të dokumentacionit apo gjatë fazës së inspektimit të kushteve themelore për shëndet dhe siguri;
- Ndërtimet pa leje për të cilat nuk është paguar taksa e legalizimit brenda afateve të përcaktuara ligjore;
- Ndërtimet pa leje të papërfunduara të cilave u është revokuar leja e legalizimit për përfundim të ndërtimit.

3.3. Cilat ndërtime përfshihen në Listën e Pritjes?

Lista e Pritjes i përfshin ndërtimet pa leje të identifikuar sipas Ligjit dhe ndahet në dy pjesë:

I. Ndërtimet për të cilat është dorëzuar aplikacioni, por komuna konstaton se ndërtimi përkatës është bërë në:

- pronë shoqërore;
- pronë publike;
- tokë bujqësore nën komasacion dhe nën sistem të ujitjes;
- sipërfaqe të mbrojtura;
- zonë të mbrojtur;
- zonë të veçantë të mbrojtur;
- zonë të veçantë; dhe
- korridor infrastrukturor.

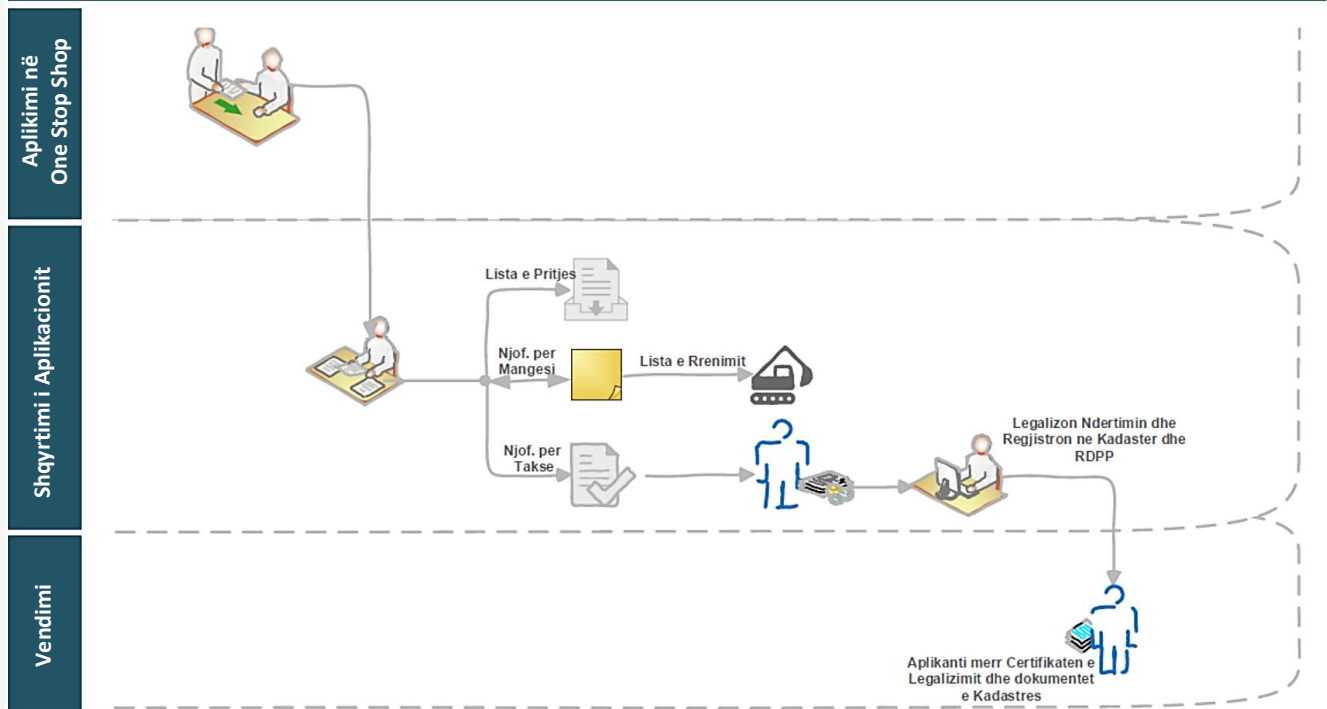
Ndërtimet që përfshihen në pjesën e parë të Listës së Pritjes do të mbesin në Listën e Pritjes deri në hartimin dhe aprovimin e programeve të veçanta për trajtimin e këtyre ndërtimeve nga Qeveria e Republikës së Kosovës.

II. Ndërtimet për të cilat është dorëzuar aplikacioni por që:

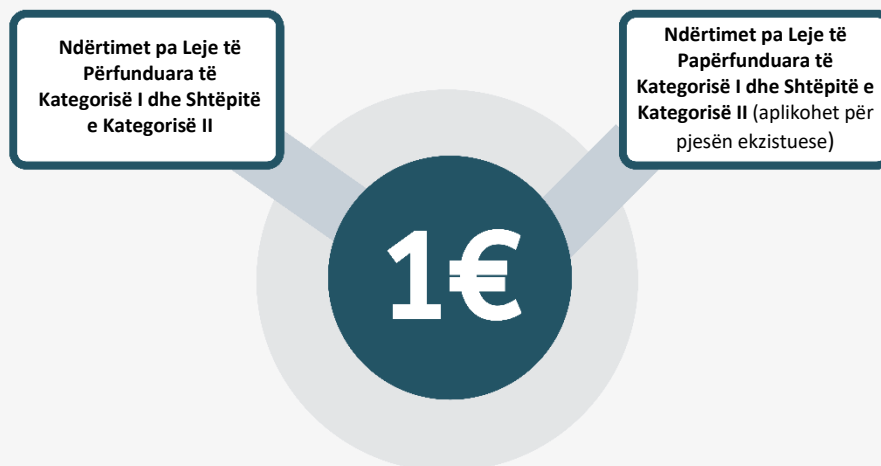
- Nuk e posedojnë Certifikatën e pronësisë;
- Nuk e posedojnë dokumentacionin e nevojshëm që dëshmon të drejtën e tij si pronar i ndërtimit pa leje dhe të drejtën pronësore ose të drejtën e shfrytëzimit mbi parcelën ndërtimore, siç kërkohet për regjistrim të rregullt në Kadastër dhe në RDPP.

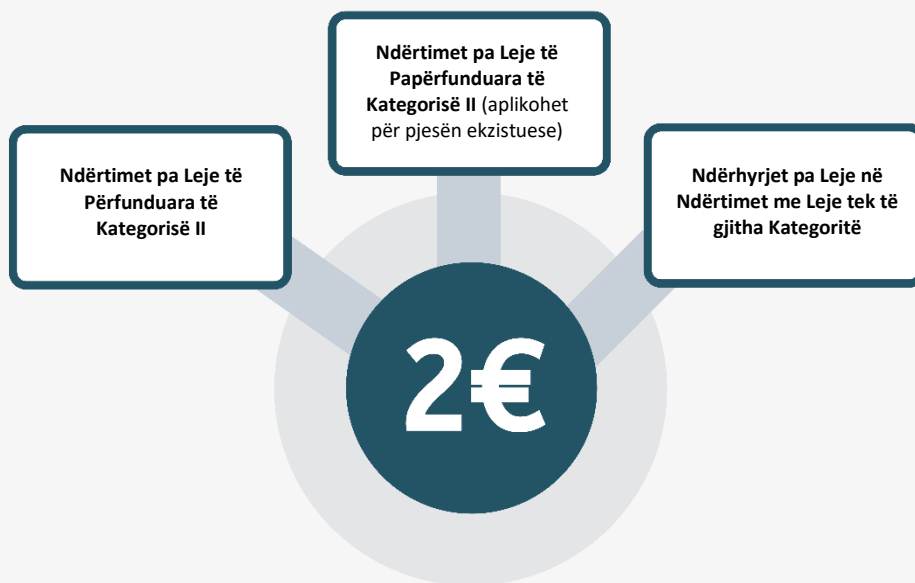
Ndërtimet që përfshihen në pjesën e dytë të Listës së Pritjes mund të dalin nga Lista e Pritjes dhe të kthehen në shqyrtim pasi aplikuesi të sigurojë dokumentacionin përkatës të pronësisë.

Procesi i Trajtimit të Ndërtimeve pa Leje



4. TAKSA E LEGALIZIMIT PËR TË GJITHA KATEGORITË E NDËRTIMEVE PA LEJE





VËMENDJE: Kuvendi Komunal me vendim mund të ulë më tutje taksën për legalizim ose të lirojë kategori të tjera nga pagesa e taksës në tërësi.

4.1. Si kalkulohet taksa për legalizim të Ndërtimit pa Leje?

SHEMBULLI 1: Kalkulim i taksës për Shtëpi të përfunduar me sipërfaqe **250 m²**.

Taksa Administrative për Lëshimin e Certifikatës së Legalizimit	
Sipërfaqja e objektit 250 m² x taksa për metër katror 1€ = 250€ (Kategoria I dhe Shtëpitë e kategorisë II – taksa për metër katror është 1€)	1€
GJITHSEJ	250€

SHEMBULLI 2 : Kalkulim i taksës për Shtëpi me sipërfaqe **350 m²**, ku **300 m²** janë ndërtuar me leje ndërsa **50 m²** është evidentuar si ndërhyrje pa leje.

Taksa Administrative për Lëshimin e Certifikatës së Legalizimit	
Sipërfaqja e objektit 50 m² x taksa për metër katror 2€ = 100€ (Ndërhyrjet pa leje nëse të gjitha kategoritë e ndërtimeve janë me leje – taksa për metër katror është 2€)	2€
GJITHSEJ	100€

SHEMBULLI 3: Kalkulim i taksës për Shtëpi të papërfunduar pa leje me sipërfaqe ekzistuese 250 m², ndërsa planifikohet që për përfundim të ketë punë shtesë që ndryshojnë lartësinë duke shtuar edhe një kat me sipërfaqe 100 m².

Taksa Administrative për pjesën Ekzistuese të Papërfunduar pa Leje	
Sipërfaqja e objektit <u>250 m²</u> x taksa për metër katror <u>1€ = 250€</u> (kategoria I dhe Shtëpitë e kategorisë II – taksa për metër katror është <u>1€</u>)	1€ 250€
Taksa Administrative për sipërfaqen e Projektuar Shtesë për Përfundimin e Ndërtimit pa Leje (nëse aplikohet)	
Sipërfaqja e projektuar 100 m ² x taksa për metër katror (e llogaritur sipas taksës për leje ndërtimi në komunën përkatëse)	...€
Tarifa për rritjen e densitetit në infrastrukturë për sipërfaqen e projektuar shtesë për përfundimin e ndërtimit pa leje (e llogaritur sipas formulës përkatëse nëse dhe siç aplikohet në komunën përkatëse)	...€
GJITHSEJ	...€

4.2. Cilat ndërtime lirohen nga taksa?

Ndërtimet që i plotësojnë kriteret e listuara në Shtojcën 3 të U.A. MMPH Nr. 06/2019 janë:

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

1. CILAT JANË KARAKTERISTIKAT E NDËRTIMEVE PA LEJE QË I PËRKASIN KËSAJ KATEGORIE?

- Kjo kategori i përfshin Shtëpitë e kategorisë I, , garazhet, depot me material jo të rrezikshëm deri në 1500m², parkingjet, objektet bujqësore deri në 600 m², Shtëpitë me destinim të përzier si afarizëm/komerciale që nuk tejkalojnë 50% të sipërfaqes së banueshme dhe të gjitha objektet tjera me rrezikshmëri të ulët që i përkasin kësaj kategorie, sipas Shtojcës 1 të nenit 4 të U.A. MMPH Nr. 04/2017 për Kategorizimin e Ndërtimeve pa Leje;
- Kjo kategori gjithashtu i përfshin Shtëpitë e kategorisë II që nënkupton Shtëpitë që tejkalojnë 450m²;
- Për këtë kategori nuk bëhet inspektimi i kushteve themelore për shëndet dhe siguri si dhe përgjegjësinë për sigurinë e ndërtimit e bart pronari i ndërtimit pa leje;
- Kjo kategori mund të lirohet nga taksa për legalizim nëse ndërtimet pa leje i përmbushin kriteret për lirim nga taksa sipas Shtojcës 3 të U.A. MMPH Nr. 06/2019;
- Komuna do të bëjë matjet për aplikuesit e ndërtimeve pa leje të kategorisë I që janë përfitues të skemës sociale.

Aplikacioni dhe dokumentacioni i nevojshëm për këtë kategori është listuar në Shtojcën 1 të U.A. MMPH Nr. 06/2019 për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri të ndërtimeve pa leje.

2. CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM?

DOKUMENTET PËR APLIKIM	
DOKUMENTET E KËRKUARA	SQARIMET
1. Formulari i aplikimit sipas Shtojcës 1 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.	<i>Formulari i aplikimit nga Shtojca 1 mund të dorëzohet edhe nga personi i autorizuar nga pronari i ndërtimit pa leje.</i>
2. Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë jo më të vjetra se gjashtë muaj. Nëse pronari i ndërtimit pa leje nuk është i regjistruar si pronar i parcelës, duhet të dorëzojë dokumentacionin për të dëshmuar të drejtën pronësore.	<i>Në mungesë të dëshmive të pronësisë, aplikacioni do të pranohet mirëpo do të vendoset në Listë të Pritjes dhe do të qëndrojë aty deri sa aplikuesi të sjellë dëshmitë përkatëse për t'iu nënshtruar fazave të mëtutjeshme të shqyrtimit.</i>
3. Tri (3) kopje fizike dhe një kopje digjitale, në format PDF dhe DWG të matjeve gjeodezike (skicave, fotografive që prezantojnë dukjet për të gjitha fasadat).	<i>Matjet gjeodezike duhet të paraqiten sipas manualit të prezantuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës.</i>
4. Deklarata e pronarit të ndërtimit pa leje sipas Shtojcës 1B të U.A. MMPH Nr. 06/19	<i>Forma e deklaratës së pronarit të ndërtimit pa leje duhet të ketë nënshkrimin e pronarit të ndërtimit pa leje dhe ky dokument nuk ka nevojë për vërtetim nga noteri.</i>

3. SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS

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

Gjatë fazës së shqyrtimit, komuna përmes ortofotos zyrtare verifikon nëse ndërtimi pa leje shihet se është ndërtuar apo ka filluar të ndërtohet deri më 5 shtator 2018.

Nëse komuna nuk mund të verifikojë ndërtimin në ortofoto (për shkak të pengesave natyrore ose për shkak të datës në të cilën është bërë fotografimi nga ajri), ndërsa aplikuesi deklaron se ndërtimi ka filluar/përfunduar para kësaj date, atëherë komuna kërkon nga aplikuesi të bëjë një deklaratë nën betim lidhur me kohën kur është ndërtuar ndërtimi, si dhe të sjellë dëshmitë e kërkuara në rubrikën 3 të Shtojcës 1 të U.A. MMPH Nr.06/2019.

Nëse komuna gjatë fazës së shqyrtimit vëren mangësi në aplikacion, obligohet që të kërkojë nga aplikuesi përmirësimin e këtyre mangësive brenda 60 ditëve, mirëpo ky afat nuk aplikohet për aplikacionet e përfshira në Listën e Pritjes.

Përfundimi i shqyrtimit rezulton me njërin nga 3 vendimet në vijim:



A. Njoftimi për shumën e taksës:

Nëse pas shqyrtimit konstatohet se aplikacioni i posedon të gjitha dokumentet e nevojshme dhe ndërtimi pa leje kualifikohet për legalizim sipas Ligjit, atëherë Komuna e lëshon njoftimin për shumën e taksës sipas Shtojcës 8 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

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

Nëse aplikuesi është përfitues i skemës sociale apo ndërtimi pa leje i plotëson një nga kushtet e përfshira në formularin për lirim nga taksa, i njëjti duhet të dorëzojë Shtojcën 3 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

Nëse shuma totale e llogaritur kalon vlerën prej 800€, komuna mund t'i lejojë aplikuesit të realizojë pagesën me këste, me ç'rast Certifikata e Legalizimit i lëshohet pas kompletimit të pagesës.

VËMENDJE: Komuna i bën matjet për përfituesit e skemës së ndihmës sociale për ndërtimet pa leje të përfunduara dhe të pa përfunduara të kategorisë I dhe shtëpive të kategorisë II.

B. Vendimi për Listën e Pritjes:

Nëse gjatë shqyrtimit të dokumentacionit konstatohet se ndërtimi në fjalë nuk kualifikohet për të vazhduar me procedurat për Certifikatë Legalizimi për shkak të mungesës së dokumentacionit të pronësisë apo zonës së ndërtimit pa leje, komuna nxjerr vendimin për përfshirje në Listën e Pritjes duke përdorur Shtojcën 11 të U.A. MMPH Nr. 06/19 dhe e lajmëron aplikuesin brenda 7 ditëve.

C. Vendimi për Listën e Rrënimit:

Ndërtimet pa leje të kategorisë përkatëse përfshihen në Listën e Rrënimit për arsyt si në vijim:

- Mosaplikim;
- Mosplotësim të dokumenteve, në rastet kur gjatë shqyrtimit të aplikacioneve dhe evidentimit të mangësive, aplikuesi nuk i plotëson mangësitë e evidentuara brenda 60 ditëve;
- Mospagesë të taksës, nëse pas aprovimit të aplikacionit që është i kualifikuar dhe pas lëshimit të njoftimit nga komuna për pagesën e taksës, aplikuesi nuk e bën pagesën e taksës për legalizim në afatin kohor prej 15 ditëve.

Vendimi për Listën e Rrënimit lëshohet nga Komuna duke përdorur Shtojcën 1 të U.A. MMPH Nr. 04/2019 për Procedurat dhe Kërkesat për Rrënim të Ndërtimeve.

4. PROCEDURAT PËR LËSHIM TË CERTIFIKATËS SË LEGALIZIMIT

Komuna pas pranimi të dëshmisë për kryerjen e pagesës së taksës për legalizim nga ana e aplikuesit, i ndërmerr veprimet në vijim:



E LEGALIZON NDËRTIMIN SIPAS VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT (SHTOJCA 10 E U.A. 06/2019) DHE E SHËNON NDËRTIMIN SI “TË LEGALIZUAR” NË BAZËN E TË DHËNAVE TË LEGALIZIMIT

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË KADASTËR (NË BAZË TË VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT) PA KOSTO SHITESË

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË RDPP PA KOSTO SHITESË

I LËSHON APLIKUESIT VENDIMIN PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT DHE DOKUMENTET QË VËRTETOJNË REGJISTRIMIN NË KADASTËR DHE NË RDPP

VËMENDJE: Afati prej pranimi të aplikacionit deri në lëshimin e vendimit për Certifikatën e Legalizimit dhe dokumenteve përkatëse që dëshmojnë regjistrimin në kadastrë dhe në RDPP është 60 ditë. Ky afat nuk është i aplikueshëm për aplikacionet e vendosura në Listën e Pritjes.

1. CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR NDËRHYRJET PA LEJE?

DOKUMENTET PËR APLIKIM	
DOKUMENTET E KËRKUARA	SQARIMET
5. Formulari i aplikimit sipas Shtojcës 1 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.	<i>Formulari i aplikimit nga Shtojca 1 mund të dorëzohet edhe nga personi i autorizuar nga pronari i ndërtimit pa leje.</i>
6. Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë jo më të vjetra se gjashtë muaj. Nëse pronari i ndërtimit pa leje nuk është i regjistruar si pronar i parcelës, duhet të dorëzojë dokumentacionin për të dëshmuar të drejtën pronësore.	<i>Në mungesë të dëshmive të pronësisë, aplikacioni do të pranohet mirëpo do të vendoset në Listë të Pritjes dhe do të qëndrojë aty deri sa aplikuesi të sjellë dëshmitë përkatëse për t'iu nënshtruar fazave të mëtutjeshme të shqyrtimit.</i>
7. Tri (3) kopje fizike dhe një kopje digjitale, në format PDF dhe DWG të matjeve gjeodezike (skicave, fotografive që prezantojnë dukjet për të gjitha fasadat).	<i>Matjet gjeodezike duhet të paraqiten sipas manualit të prezantuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës.</i>
8. Deklarata e pronarit të ndërtimit pa leje sipas Shtojcës 1B të U.A. MMPH Nr. 06/19	<i>Forma e deklaratës së pronarit të ndërtimit pa leje duhet të ketë nënshkrimin e pronarit të ndërtimit pa leje dhe ky dokument nuk ka nevojë për vërtetim nga noteri.</i>

2. SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS DHE PROCEDURAT PËR CERTIFIKATË TË LEGALIZIMIT

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

Procedurat e shqyrtimit dhe afatet ligjore aplikohen njëjtë si në kategorinë e ndërtimeve pa leje të Kategorisë I dhe Kategorisë II të cilat janë Shtëpi të përfunduara ose substancialisht të përfunduara.

Përfundimi i shqyrtimit rezulton me njërin nga 3 vendimet në vijim:



VËMENDJE: Pagesa e taksës për ndërhyrjet pa leje në ndërtimet me leje të Kategorisë I dhe Shtëpitë e Kategorisë II është **2€/m²**.

Pas pranimi të dëshmisë për kryerjen e pagesës së taksës për legalizimin e ndërhyrjes pa leje nga aplikuesi, komuna ndërmerr veprimet në vijim:



E LEGALIZON NDËRTIMIN SIPAS VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT (SHTOJCA 10 E U.A. 06/2019) DHE E SHËNON NDËRTIMIN SI “TË LEGALIZUAR” NË BAZËN E TË DHËNAVE TË LEGALIZIMIT

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË KADASTËR (NË BAZË TË VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT) PA KOSTO SHITESË

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË RDPP PA KOSTO SHITESË

I LËSHON APLIKUESIT VENDIMIN PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT DHE DOKUMENTET QË VËRTETOJNË REGJISTRIMIN NË KADASTËR DHE NË RDPP.

VII. KËRKESAT DHE PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TË NDËRTIMEVE PA LEJE TË KATEGORISË II TË CILAT NUK JANË SHTËPI (TË PËRFUNDUARA OSE SUBSTANCIALISHT TË PËRFUNDUARA)

1. CILAT JANË KARAKTERISTIKAT E NDËRTIMEVE PA LEJE QË I PËRKASIN KËSAJ KATEGORIE?

- Kategoria II janë Ndërtesat për banim të përbashkët (jo Shtëpi) dhe ato komerciale me rrezikshmëri të mesme, të klasifikuara si ndërtime të Kategorisë II. Lista e ndërtimeve të Kategorisë II ndodhet në Shtojcën 2 të U.A. MMPH Nr. 04/2017 me përjashtim të shtëpive të kësaj kategorie që sipas këtij Ligji trajtohen në Kategorinë I.
- Kjo kategori mund të lirohet nga pagesa nëse ndërtimet pa leje i përmbushin kriteret për lirim nga taksa sipas Shtojcës 3 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.
- Inspektimin për kushtet themelore për shëndet dhe siguri e bën komuna duke u bazuar në raportet profesionale të përgatitura nga inxhinierët/ekspertët e fushave përkatëse, të angazhuar nga pronari i ndërtimit pa leje.

2. CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI?

DOKUMENTET PËR APLIKIM	
DOKUMENTET E KËRKUARA	SQARIMET
1. Formulari i aplikimit sipas Shtojcës 2 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.	<i>Formulari i aplikimit nga Shtojca 2 mund të dorëzohet edhe nga personi i autorizuar nga pronari i ndërtimit pa leje.</i>
2. Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë jo më të vjetra se gjashtë muaj. Nëse pronari i ndërtimit pa leje nuk është i regjistruar si pronar i parcelës, duhet të dorëzojë dokumentacionin për të dëshmuar të drejtën pronësore.	<i>Në mungesë të dëshmive të pronësisë, aplikacioni do të pranohet mirëpo do të vendoset në Listë të Pritjes dhe do të qëndrojë aty deri sa aplikuesi të sjellë dëshmitë përkatëse për t'iu nënshtruar fazave të mëtejshme të shqyrtimit.</i>
3. Tri (3) kopje fizike dhe një kopje digjitale, në format PDF dhe DWG të matjeve gjeodezike (skicave, fotografive që prezantojnë dukjet për të gjitha fasadat).	<i>Matjet gjeodezike duhet të paraqiten sipas manualit të prezantuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës.</i>
4. Përshkrimi teknik i detajuar, i përgatitur nga profesionisti, që i përfshin të gjitha detajet për kohën, sipërfaqen, etazhitetin, dimensionet dhe funksionin e ndërtimit.	<i>Ky përshkrim i përgatitur nga arkitekti apo inxhinieri i ndërtimit duhet të jetë i detajuar në përshkrimin e gjendjes ekzistuese të ndërtimit pa leje duke i përfshirë dimensionet e ndërtimit sipas matjeve gjeodezike, sipërfaqja bruto, etazhiteti, konstruksioni, funksioni, viti i ndërtimit.</i>
5. Raporti i stabilitetit të strukturës së ndërtimit të përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe stabilitetin e ndërtimit pa leje.	<i>Raportet për të gjitha fazat e ndërtimit duhet të përgatiten nga inxhinierët në fushat përkatëse që janë përgjegjës për paraqitjen e gjendjes ekzistuese të strukturës së ndërtimit dhe të instalimeve të ndërtimit pa leje.</i> <i>Raporti i dhënë për të gjitha fazat e ndërtimit duhet të përmbajë përfundimin profesional që ndërtimi pa leje i plotëson kushtet minimale të shëndetit dhe të sigurisë për shfrytëzim.</i> <i>Përfundimi profesional i dhënë në raport për sigurinë, stabilitetin e strukturës ekzistuese të ndërtimit dhe funksionalitetin e instalimeve ekzistuese mund të plotësohet edhe me shqyrtime, analiza, fotografi apo ndonjë dëshmi tjetër që inxhinieri/eksperti e konsideron të domosdoshme.</i>
6. Raporti i instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit të përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe funksionalitetin e instalimeve përkatëse.	
7. Raporti i instalimeve elektrike të përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe funksionalitetin e instalimeve përkatëse.	
8. Raporti i instalimeve të makinerisë të përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe funksionalitetin e instalimeve përkatëse.	
9. Elaborati për mbrojtje nga zjarri i përgatitur nga profesionisti i licencuar.	<i>Në elaboratin kundër zjarrit duhet të dorëzohet plani i gjendjes ekzistuese për mbrojtje nga zjarri duke dhënë edhe përfundimin nëse ndërtimi pa leje i plotëson kushtet minimale të caktuara në pajtueshmëri me aktet ligjore në fuqi, apo në krahasim me standardet përkatëse.</i>
10. Dokumentacioni i kompanisë projektuese që i ka përgatitur këto raporte.	<i>Dokumentacioni i kompanisë projektuese duhet të përmbajë Certifikatën dhe informatat e biznesit, diplomat, deklaratat dhe informatat e inxhinierëve që i kanë përgatitur raportet.</i>

3. SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS

Aplikacioni i kompletuar pranohet në One Stop Shop/Komunë dhe u nënshtrohet procedurave të shqyrtimit të dokumenteve të kërkuara sipas Ligjit, duke përdorur listën kontrolluese në Shtojcën 4 për shqyrtimin e aplikacioneve për të gjitha kategoritë të U.A. MMPH Nr. 06/2019. Gjatë fazës së shqyrtimit, komuna përmes ortofotos zyrtare verifikon nëse ndërtimi pa leje shihet se është ndërtuar apo ka filluar të ndërtohet para datës 5 shtator 2018.

Nëse komuna nuk mund të verifikojë ndërtimin në ortofoto (për shkak të pengesave natyrore ose për shkak të datës në të cilën është bërë fotografimi nga ajri), ndërsa aplikuesi deklaron se ndërtimi është përfunduar para kësaj date, atëherë komuna kërkon nga aplikuesi të bëjë një deklaratë nën betim lidhur me kohën kur është ndërtuar ndërtimi, si dhe të sjellë dëshmitë e kërkuara në rubrikën 3 të Shtojcës 1 të U.A. MMPH Nr. 06/2019. Nëse komuna gjatë fazës së shqyrtimit vëren mangësi në aplikacion, obligohet që të kërkojë nga aplikuesi që t'i përmirësojë këto mangësi brenda 6 muajve, mirëpo ky afat nuk aplikohet për aplikacionet e përfshira në Listën e Pritjes.

Përfundimi i shqyrtimit rezulton në njërin nga 3 veprimet, përkatësisht vendimet në vijim:



A. Njoftimi për Inspektim të Kushteve Themelore për Shëndet dhe Siguri:

Nëse pas shqyrtimit të aplikacionit sipas Shtojcës 4 të U.A. MMPH Nr. 06/19 konstatohet se aplikacioni i posedon të gjitha dokumentet e nevojshme dhe kualifikohet për legalizim sipas Ligjit, atëherë komuna merr vendim për inspektim të kushteve themelore për shëndet dhe siguri, si dhe njofton aplikuesin 7 ditë para datës së inspektimit në terren në mënyrë që ndërtimi të jetë lehtë i qasshëm.

Komuna e bën inspektimin për kërkesa themelore për shëndet dhe siguri sipas Shtojcës 5 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

✓ **Inspektimi i gjendjes ekzistuese të ndërtimit – pozita e ndërtimit / etazhiteti ndërtesës:**

Komuna duhet të kryejë një inspektim vizual të ndërtesës dhe duhet të verifikojë që gjendja ekzistuese e ndërtimit pa leje nuk ndryshon nga ajo e prezantuar në dokumentet e aplikimit (gabariti, etazhiteti, pozita në parcelë, funksioni, dukja, etj.)

✓ **Inspektimi i strukturës – struktura / elementet konstruktive të ndërtesës:**

Inspektim vizual i gjendjes ekzistuese nëse vërehet jo stabilitet në strukturën e ndërtesës (çarje, deformime, ulje dhe dëmtime të tjera të elementeve të konstruksionit) dhe nëse gjendja është e njëjtë siç është paraqitur në raport.

✓ **Inspektimi i ujësjellësit dhe kanalizimit – instalimet / funksionaliteti i sistemeve:**

Inspektim vizual të hidro-instalimeve për të verifikuar nëse gjendja ekzistuese është e njëjtë me gjendjen e prezantuar në raportin e dhënë nga inxhinieri, profesionist i fushës përkatëse.

✓ **Inspektimi i elektrikës – instalimet / funksionaliteti i sistemeve:**

Inspektim vizual të instalimeve të elektrikës për të verifikuar nëse gjendja ekzistuese është e njëjtë me gjendjen e prezantuar në raportin e dhënë nga inxhinieri, profesionist i fushës përkatëse.

✓ **Inspektimi i makinerisë – instalimet / funksionaliteti i sistemeve:**

Inspektim vizual të instalimeve të makinerisë për të verifikuar nëse gjendja ekzistuese është e njëjtë me gjendjen e prezantuar në raportin e dhënë nga inxhinieri, profesionist i fushës përkatëse.

✓ **Inspektimi i kushteve themelore të sigurisë ndaj zjarrit:**

Inspektim vizual të gjendjes ekzistuese të ndërtimit pa leje për të verifikuar nëse gjendja është e njëjtë me atë të prezantuar në elaboratin e dhënë për mbrojtje nga zjarri të përgatitur nga profesionisti i autorizuar.

VËMENDJE: Gjatë inspektimit të ndërtimeve të kategorisë II është përgjegjësi e komunës që të evidentojë nëse gjendja ekzistuese është e njëjtë me gjendjen e prezantuar në raport. Përgjegjësinë për përgatitjen e raporteve profesionale për prezantimin e saktë të gjendjes ekzistuese do ta kenë inxhinierët e angazhuar për fushat përkatëse, të cilët japin deklaratë profesionale sipas dokumentacionit të prezantuar.

Nëse pas inspektimit, komuna konstaton se ndërtimi i plotëson kushtet themelore për shëndet dhe siguri dhe është në përputhje me dokumentacionin e dorëzuar, e lëshon njoftimin e dhënë në Shtojcën 8 të U.A. MMPH Nr. 06/19 për njoftimin për taksat dhe tarifat.

Shuma e taksës për Kategorinë II të cilat nuk janë Shtëpi është 2€ për m².

Aplikuesi obligohet që të sjellë dëshminë e pagesës brenda 30 ditëve nga pranimi i njoftimit.

Nëse ndërtimi pa leje i plotëson një nga kushtet e përfshira në Shtojcën 3 të U.A. MMPH Nr. 06/19 për lirim nga taksa, aplikuesi i dorëzon dëshmitë përkatëse.

Nëse shuma totale e llogaritur kalon vlerën prej 10.000€, komuna mund të lejojë aplikuesin që të përfundojë pagesën me këste mirëpo Certifikata e Legalizimit i lëshohet pas kompletimit të pagesës.

B. Vendimi për Përfshirje në Listën e Pritjes:

Nëse gjatë shqyrtimit të dokumentacionit konstatohet se ndërtimi në fjalë nuk kualifikohet për të vazhduar me procedurat për Certifikatë të Legalizimit, për shkak të mungesës së dokumentacionit të pronësisë apo zonës së ndërtimit pa leje, komuna e nxjerr vendimin për përfshirjen në Listën e Pritjes duke përdorur Shtojcën 11 të U.A. MMPH Nr. 06/19 dhe e njofton aplikuesin brenda 7 ditëve.

C. Vendimi për Përfshirje në Listën e Rrënimit:

Ndërtimet pa leje të kategorisë përkatëse përfshihen në Listën e Rrënimit për arsyet në vijim:

- Mosaplikim;
- Mosplotësim të dokumenteve, nëse gjatë shqyrtimit të aplikacioneve dhe evidentimit të mangësive gjatë inspektimit, aplikuesit nuk i plotësojnë mangësitë brenda 6 muajve, ndërtimi pa leje përfshihet në Listën e Rrënimit;
- Mospagesë të taksës, nëse pas aprovimit të aplikacionit që është i kualifikuar dhe pas lëshimit të njoftimit nga komuna për pagesën e taksës, aplikuesi nuk e bën pagesën e taksës për legalizim brenda 30 ditëve, ndërtimi pa leje përfshihet në Listën e Rrënimit.

Vendimi për Listën e Rrënimit lëshohet nga komuna duke përdorur Shtojcën 1 të U.A. MMPH Nr. 04/19 për procedurat dhe kërkesat për rrënim të ndërtimeve.

4. PROCEDURAT PËR LËSHIM TË CERTIFIKATËS SË LEGALIZIMIT

Pas pranimit të dëshmisë për kryerjen e pagesës së taksës për legalizim nga aplikuesi, komuna i ndërmerr veprimet në vijim:



E LEGALIZON NDËRTIMIN SIPAS VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT (SHTOJCA 10 E U.A. 06/2019) DHE E SHËNON NDËRTIMIN SI "TË LEGALIZUAR" NË BAZËN E TË DHËNAVE TË LEGALIZIMIT

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË KADASTËR (NË BAZË TË VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT) PA KOSTO SHITESË

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË RDPP PA KOSTO SHITESË

I LËSHON APLIKUESIT VENDIMIN PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT DHE DOKUMENTET QË VËRTETOJNË REGJISTRIMIN NË KADASTËR DHE NË RDPP.

VËMENDJE: Afati prej pranimit të aplikacionit deri në lëshimin e vendimit për Certifikatën e Legalizimit dhe dokumenteve përkatëse që dëshmojnë regjistrimin në kadastrë dhe në RDPP është 90 ditë. Ky afat nuk është i aplikueshëm për aplikacionet e vendosura në Listën e Pritjes.

VIII. PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TË NDËRHYRJEVE PA LEJE NË NDËRTESAT ME LEJE TË KATEGORISË II TË CILAT NUK JANË SHTËPI (TË PËRFUNDUARA OSE SUBSTANCIALISHT TË PËRFUNDUARA)

1. CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRHYRJEVE?

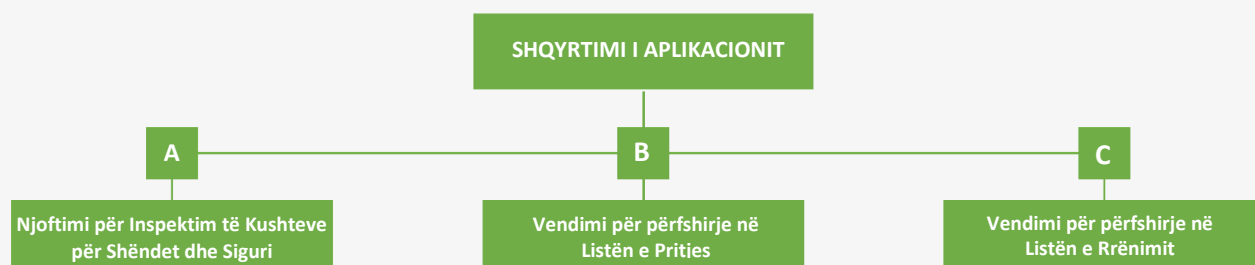
DOKUMENTET PËR APLIKIM	
DOKUMENTET E KËRKUARA	SQARIMET
1. Formulari i aplikimit sipas Shtojcës 2 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.	<i>Formulari i aplikimit nga Shtojca 2 mund të dorëzohet edhe nga personi i autorizuar nga pronari i ndërhyrjes pa leje.</i>
2. Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë jo më të vjetra se gjashtë muaj. Nëse pronari i ndërtimit pa leje nuk është i regjistruar si pronar i parcelës, duhet të dorëzojë dokumentacionin për të dëshmuar të drejtën pronësore.	<i>Në mungesë të dëshmive të pronësisë, aplikacioni do të pranohet mirëpo do të vendoset në Listë të Pritjes dhe do të qëndrojë aty deri sa aplikuesi të sjellë dëshmitë përkatëse për t'iu nënshtruar fazave të mëtejshme të shqyrtimit.</i>
3. Tri (3) kopje fizike dhe një kopje digjitale, në format PDF dhe DWG të matjeve gjeodezike (skicave për ndërhyrje, fotografive që prezantojnë dukjet për të gjitha fasadat dhe ndërhyrjen si të veçantë).	<i>Matjet gjeodezike duhet të paraqiten sipas manualit të prezantuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës. Mirëpo, këto matje aplikohen vetëm për pjesën e ndërhyrjes.</i>
4. Përshkrimi teknik i detajuar, i përgatitur nga profesionisti, që i përfshin të gjitha detajet për kohën, sipërfaqen, etazhitetin, dimensionet dhe funksionin e ndërhyrjes.	<i>Ky përshkrim i përgatitur nga arkitekti apo inxhinieri duhet të jetë i detajuar në përshkrimin e gjendjes ekzistuese të ndërhyrjes pa leje, duke i përfshirë dimensionet e ndërhyrjes sipas matjeve gjeodezike, sipërfaqja bruto, etazhiteti, konstruksioni, funksioni, viti i ndërtimit dhe ndikimi i ndërhyrjes në pjesën e ndërtimit me leje.</i>
5. Raporti i stabilitetit të konstruksionit, i përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe stabilitetin e ndërhyrjes pa leje dhe ndikimin në ndërtimin me leje.	<i>Raportet për të gjitha fazat e ndërtimit të ndërhyrjes pa leje duhet të përgatiten nga inxhinierët në fushat përkatëse që janë përgjegjës për paraqitjen e gjendjes ekzistuese të strukturës dhe të instalimeve të ndërhyrjes.</i> <i>Raporti i dhënë për të gjitha fazat e ndërhyrjes pa leje duhet të përmbajë përfundimin profesional që ndërhyrja pa leje i plotëson kushtet minimale të shëndetit dhe të sigurisë për shfrytëzim dhe nuk ka ndonjë ndikim që rrezikon pjesën e ndërtimit me leje.</i> <i>Përfundimi profesional i dhënë në raport për sigurinë, stabilitetin e strukturës ekzistuese të ndërhyrjes dhe funksionalitetin e instalimeve ekzistuese mund të plotësohet edhe me shqyrtime, analiza, fotografi apo ndonjë dëshmi tjetër që inxhinieri/eksperti e konsideron të domosdoshme.</i>
6. Raporti i instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, i përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe funksionalitetin e ndërhyrjes pa leje dhe ndikimin në ndërtimin me leje.	
7. Raporti i instalimeve elektrike, i përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe funksionalitetin e instalimeve përkatëse të ndërhyrjes pa leje dhe ndikimin në ndërtimin me leje.	
8. Raporti i instalimeve të makinerisë, i përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe funksionalitetin e instalimeve përkatëse.	
9. Elaborati për mbrojtje nga zjarri i përgatitur nga profesionisti i licencuar.	<i>Në elaboratin kundër zjarrit duhet të dorëzohet plani i gjendjes ekzistuese për mbrojtje nga zjarri, duke prezantuar edhe përfundimin nëse ndërhyrja pa leje i plotëson kushtet minimale të caktuara në pajtueshmëri me aktet ligjore në fuqi, apo në krahasim me standardet përkatëse.</i>
10. Dokumentacioni i kompanisë projektuese që i ka përgatitur këto raporte.	<i>Dokumentacioni i kompanisë projektuese duhet të përmbajë Certifikatën dhe dokumentet e biznesit, diplomat, deklaratat dhe informatat e inxhinierëve që i kanë përgatitur raportet.</i>

2. SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS DHE PROCEDURAT PËR CERTIFIKATË LEGALIZIMI

Aplikacioni i kompletuar pranohet në One Stop Shop/Komunë dhe u nënshtrohet procedurave të shqyrtimit të dokumenteve të kërkuara sipas Ligjit, duke përdorur listën kontrolluese në Shtojcën 4 të U.A. MMPH Nr. 06/19 për shqyrtimin e aplikacioneve për të gjitha kategoritë.

Procedurat e shqyrtimit dhe afatet ligjore aplikohen njëjtë si në Kategorinë e Ndërtimeve pa leje të Kategorisë II të cilat nuk janë Shtëpi (të përfunduara apo substançialisht të përfunduara).

Përfundimi i shqyrtimit rezulton në njërin nga 3 veprimet përkatësisht vendimet në vijim:



VËMENDJE: Pagesa e taksës për ndërhyrjet pa leje në ndërtimet me leje të kategorisë II është 2€/m².

Pas pranimit të dëshmisë për kryerjen e pagesës së taksës për legalizim nga aplikuesi, komuna ndërmerr veprimet në vijim:



E LEGALIZON NDËRTIMIN SIPAS VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT (SHTOJCA 10 E U.A. 06/2019) DHE E SHËNON NDËRTIMIN SI "TË LEGALIZUAR" NË BAZËN E TË DHËNAVE TË LEGALIZIMIT

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË KADASTËR (NË BAZË TË VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT) PA KOSTO SHITESË

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË RDPP PA KOSTO SHITESË

I LËSHON APLIKUESIT VENDIMIN PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT DHE DOKUMENTET QË E VËRTETOJNË REGJISTRIMIN NË KADASTËR DHE RDPP.

1. CILAT JANË KARAKTERISTIKAT E NDËRTIMEVE PA LEJE QË I PËRKASIN KËSAJ KATEGORIE?

- Kjo kategori i përfshin Shtëpitë individuale të Kategorisë I, garazhet, depot me material jo të rrezikshëm deri në 1500 m², parkingjet, objektet bujqësore deri në 600 m², Shtëpitë me destinim të përzier si afarizëm/komerciale që nuk tejkalojnë 50% të sipërfaqes së banueshme, dhe të gjitha objektet e tjera me rrezikshmëri të ulët që i përkasin kësaj kategorie sipas Shtojcës 1 të U.A. MMPH Nr. 04/2017, të cilat kanë filluar ndërtimin deri më 5 shtator 2018 por nuk janë përfunduar.
- Kjo kategori gjithashtu i përfshin Shtëpitë e Kategorisë II që nënkupton Shtëpitë e papërfunduara që i tejkalojnë 450 m².
- Kjo kategori i përfshin dy raste:
 - I. Ndërtimi i pa përfunduar pa leje që ka punë shtesë, që nuk do të ndryshojë shputën, lartësinë dhe destinimin e ndërtimit gjatë përfundimit.
 - II. Ndërtimi i pa përfunduar pa leje që ka punë shtesë, që do të ndryshojë shputën, lartësinë dhe destinimin gjatë përfundimit të ndërtimit.
- Në këtë kategori aplikuesit fillimisht aplikojnë për Leje Legalizimi për Përfundim të Ndërtimit.
- Për të dy rastet pas plotësimit të dokumentacionit për leje të legalizimit, do të ketë inspektim final të përfundimit të ndërtimit për të evidentuar nëse ndërtimi është përfunduar në përputhje me Lejen e Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit.
- Taksa për këtë kategori është 1€ për m² për pjesën ekzistuese, ndërsa për sipërfaqen e projektuar shtesë aplikohet taksa administrative dhe tarifat në fuqi për leje ndërtimore.
- Kjo kategori mund të lirohet nga pagesa nëse ndërtimet pa leje i përmbushin kriteret për lirim nga taksa sipas shtojcës 3 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.
- Komuna do t'i bëjë matjet për aplikuesit e ndërtimeve pa leje të Kategorisë I që janë përfitues të skemës sociale.

Aplikacioni dhe dokumentacioni i nevojshëm për këtë kategori është listuar në Shtojcën 1A të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

2. CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRTIMIT PA LEJE?

DOKUMENTET PËR APLIKIM	
DOKUMENTET E KËRKUARA	SQARIMET
1. Formulari i aplikimit sipas Shtojcës 1A të U.A. MMPH Nr. 06/2019.	<i>Formulari i aplikimit nga Shtojca 1A mund të dorëzohet edhe nga personi i autorizuar nga pronari i ndërtimit pa leje.</i>
2. Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë jo më të vjetra se gjashtë muaj. Nëse pronari i ndërtimit pa leje nuk është i regjistruar si pronar i parcelës, duhet të dorëzojë dokumentacionin për të dëshmuar të drejtën pronësore.	<i>Në mungesë të dëshmive të pronësisë, aplikacioni do të pranohet mirëpo do të vendoset në Listë të Pritjes dhe do të qëndrojë aty deri sa aplikuesi t'i sjellë dëshmitë përkatëse për t'iu nënshtruar fazave të mëtejshme të shqyrtimit.</i>
3. Tri (3) kopje fizike dhe një kopje digjitale, në format PDF dhe DWG të matjeve gjeodezike (skicave, fotografive që prezantojnë dukjet për të gjitha fasadat).	<i>Matjet gjeodezike duhet të paraqiten sipas manualit të prezantuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës, si tek Kategoria I për pjesën ekzistuese të ndërtimit pa leje.</i>
I. PËR NDËRTIMET QË PËR PËRFUNDIM TË TYRE KA PUNË SHITESË QË NDRYSHOJNË SHPUTËN, LARTËSINË APO DESTINIMIN EKZISTUES	
4. Raporti i stabilitetit të strukturës, i përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe stabilitetin e ndërtimit pa leje.	<i>Ky raport i prezantuar nga inxhinieri duhet të jetë i detajuar në përshkrimin e gjendjes ekzistuese të ndërtimit pa leje, duke e përfshirë përfundimin profesional që ndërtimi pa leje i plotëson kushtet minimale të shëndetit dhe të sigurisë për shfrytëzim. Përfundimi profesional i dhënë në raport për sigurinë, stabilitetin e strukturës ekzistuese të ndërtimit pa leje mund të plotësohet edhe me shqyrtime, analiza, fotografi apo ndonjë dëshmi tjetër që inxhinieri/eksperti e konsideron të domosdoshme.</i>
5. Fotografitë e ndërtesave fqinje në zonën prej së paku pesëdhjetë (50) metrash nga vijat kufizuese të parcelës kadastrale ku aplikuesi propozon të përfundojë ndërtimin.	<i>Këto fotografi dhe projekti konceptual duhet të bashkëngjiten nëse nuk ekziston ndonjë plan i detajuar rregullues që i definon kushtet ndërtimore për të përfunduar ndërtimin pa leje.</i>
6. Projekti konceptual me kushtet e propozuara ndërtimore sipas shtojcës 1A, nëse nuk ka plan të hollësishëm rregullues.	
7. Projekti ideor i përgatitur sipas kushteve të miratuara ndërtimore.	<i>Projekti ideor pas miratimit të kushteve ndërtimore përgatitet sipas U.A. MMPH Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi.</i>
II. PËR NDËRTIMET QË PËR PËRFUNDIM TË TYRE KA PUNË SHITESË QË NUK NDRYSHOJNË SHPUTËN, LARTËSINË APO DESTINIMIN EKZISTUES	
8. Punët e planifikuara ndërtimore për përfundim të ndërtimit.	<i>Punët e planifikuara ndërtimore për rastin kur për përfundim të ndërtimit nuk ka ndryshim të shputës, lartësisë dhe destinimit ekzistues janë: Instalimi i Ujësjetës dhe Kanalizimit, Instalimi i Sistemit me Energji Elektrike, Instalimi i Ngrohjes, Izolimi Termik, Hidroizolimi, Fasadimi, Mbulesa e Pullazit, Zdrukthëtaria e jashtme dhe Enterieri i brendshëm.</i>
9. Deklarata e pronarit të ndërtimit për sigurinë dhe stabilitetin e strukturës së ndërtimit ekzistues pa leje.	<i>Forma e deklaratës së pronarit të ndërtimit pa leje sipas Shtojcës 1B duhet të ketë nënshkrimin e pronarit të ndërtimit pa leje dhe ky dokument nuk ka nevojë për vërtetim nga noteri.</i>

3. SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS

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

Gjatë fazës së shqyrtimit, komuna përmes ortofotos zyrtare vërteton nëse ndërtimi pa leje shihet se është filluar deri më 5 shtator 2018.

Nëse komuna nuk mund të verifikojë ndërtimin në ortofoto (për shkak të pengesave natyrore ose për shkak të datës në të cilën është bërë fotografimi nga ajri), ndërsa aplikuesi deklaron se Ndërtimi pa Leje i Papërfunduar ka filluar para kësaj date, atëherë komuna kërkon nga aplikuesi të dorëzojë një deklaratë nën betim lidhur me kohën kur është filluar ndërtimi, si dhe të sjellë dëshmitë e kërkuara në Shtojcën 4 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

Gjatë shqyrtimit të dokumenteve, komuna i përdorë shtojcat përkatëse sipas rastit të caktuar të përfundimit të ndërtimit.

I. Kur ka punë shtesë që e ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin e ndërtimit, komuna:

- i shqyrton kushtet e propozuara ndërtimore për përfundim të ndërtimit sipas U.A. MMPH Nr. 06/2017 dhe e lëshon njoftimin publik sipas Shtojcës 6 të U.A. MMPH Nr. 06/2019 dhe gjithashtu kërkon nga aplikuesi të sjellë projektin ideor të punuar në bazë të kushteve të miratuara;
- e shqyrton projektin ideor për përfundim të ndërtimit brenda 30 ditëve dhe vendosë 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 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

II. Kur ka punë shtesë që nuk e ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin e ndërtimit, komuna e shqyrton deklaratën e pronarit sipas Shtojcës 1B të U.A. MMPH Nr. 06/2019 dhe i shqyrton punët e planifikuara ndërtimore.

Pas përfundimit të shqyrtimit të aplikacionit për leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit dhe të dokumenteve përkatëse, komuna e merr një nga vendimet në vijim:



A. Njoftimi për shumën e taksës për Leje të Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit:

Nëse komuna evidenton se të gjitha dokumentet janë në rregull, e lëshon njoftimin e dhënë në Shtojcën 8 të U.A. MMPH Nr.06/2019 për njoftimin për taksat dhe tarifat.

Shuma e taksës për Leje të Legalizimit për sipërfaqen e projektuar shtesë llogaritet sipas taksave administrative dhe tarifave në fuqi për leje ndërtimore.

Ndërsa për pjesën ekzistuese të ndërtimit për Kategorinë I dhe për Shtëpitë e Kategorisë II, taksa është 1€ për m².

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

Nëse aplikuesi është përfitues i skemës sociale apo e plotëson një nga kriteret për lirim nga taksa, e dorëzon Shtojcën 3 të U.A. MMPH 06/2019.

Pas pranimit të dëshmisë për pagesën e taksës, komuna brenda 7 ditëve e lëshon vendimin për Leje të Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit sipas Shtojcës 9 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

Aplikuesi është i obliguar të fillojë me punët ndërtimore brenda 1 viti nga data e dhënies së Lejes së Legalizimit për Përfundimin e Ndërtimit duke ndjekur procedurat e rregullta sipas Ligjit për Ndërtim.

Për rastin kur ka ndryshim të shputës, lartësisë apo destinimit ekzistues, pas marrjes së Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit, aplikuesi është i obliguar që të sigurojë projektin kryesor në vend punishte.

Inspektimi i punëve ndërtimore për përfundim të ndërtimit bëhet nga komuna apo nga profesionistët e angazhuar nga pronari i ndërtimit pa leje sipas Ligjit për Ndërtim, mirëpo inspektimi final bëhet nga komuna. sipas U.A. MMPH Nr.05/2017.

B. Vendimi për përfshirje në Listën e Pritjes:

Nëse gjatë shqyrtimit të dokumentacionit konstatohet se ndërtimi në fjalë nuk kualifikohet për të vazhduar me procedurat për Certifikatë të Legalizimit për shkak të mungesës së dokumentacionit të pronësisë apo zonës së ndërtimit, komuna e nxjerr vendimin për përfshirje në Listën e Pritjes duke përdorur Shtojcën 11 të U.A. MMPH Nr.06/2019 dhe e lajmëron aplikuesin brenda 7 ditëve.

C. Vendimi për Listën e Rrënimit:

Ndërtimet pa leje të kategorisë përkatëse përfshihen në Listën e Rrënimit për arsye në vijim:

- Mosaplikim;
- Mosplotësim të dokumenteve, nëse gjatë shqyrtimit të aplikacioneve dhe evidentimit të mangësive gjatë inspektimit, aplikuesit nuk i plotësojnë mangësitë brenda një afati të arsyeshëm kohor, ndërtimi pa leje do të përfshihet në Listën e Rrënimit;
- Mospagesë të taksës, nëse pas aprovimit të aplikacionit që është i kualifikuar dhe pas lëshimit të njoftimit nga komuna për pagesën e taksës, aplikuesi nuk e bën pagesën e taksës për legalizim brenda 15 ditëve, ndërtimet pa leje përfshihen në Listën e Rrënimit;

- Revokimi i lejes së legalizimit, nëse gjatë inspektimit final për përfundim të ndërtimit, komuna vëren se ndërtimi nuk është në pajtim me kushtet e përcaktuara sipas Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit, brenda 7 ditëve i dorëzon aplikuesit një listë të shkruar të korrigjimeve të nevojshme për të kthyer ndërtimin në pajtueshmëri me kushtet e dhëna gjatë një afati kohor të arsyeshëm. Nëse aplikuesi nuk i korrigjon këto mangësi brenda afatit të dhënë, i revokohet Leja e Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit dhe përfshihet në Listë të Rrënimit.

Vendimi për Listën e Rrënimit lëshohet nga komuna duke përdorur Shtojcën 1 të U.A. MMPH Nr. 04/2019.

4. PROCEDURAT PËR LËSHIM TË CERTIFIKATËS SË LEGALIZIMIT

Pas inspektimit të fundit, nëse ndërtimi pa leje është përfunduar në pajtueshmëri me Lejen e Legalizimit për Përfundimin e Ndërtimit, komuna brenda 30 ditëve ndërmerr veprimet në vijim:



E LEGALIZON NDËRTIMIN SIPAS VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT (SHTOJCA 10 E U.A. 06/2019) DHE E SHËNON NDËRTIMIN SI "TË LEGALIZUAR" NË BAZËN E TË DHËNAVE TË LEGALIZIMIT

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË KADASTËR (NË BAZË TË VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT) PA KOSTO SHITESË

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË RDPP PA KOSTO SHITESË

I LËSHON APLIKUESIT VENDIMIN PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT DHE DOKUMENTET QË VËRTETOJNË REGJISTRIMIN NË KADASTËR DHE NË RDPP

X. KËRKESAT DHE PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TË NDËRHYRJEVE PA LEJE NË NDËRTESAT ME LEJE TË KATEGORISË I DHE SHTËPIVE TË KATEGORISË II (TË PAPËRFUNDUARA)

1. CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRTIMIT PA LEJE?

DOKUMENTET PËR APLIKIM	
DOKUMENTET E KËRKUARA	SQARIMET
1. Formulari i aplikimit sipas Shtojcës 1A të U.A. MMPH Nr. 06/2019.	<i>Formulari i aplikimit nga Shtojca 1A mund të dorëzohet edhe nga personi i autorizuar nga pronari i ndërtimit pa leje.</i>
2. Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë jo më të vjetra se gjashtë muaj. Nëse pronari i ndërtimit pa leje nuk është i regjistruar si pronar i parcelës, duhet të dorëzojë dokumentacionin për të dëshmuar të drejtën pronësore.	<i>Në mungesë të dëshmive të pronësisë, aplikacioni do të pranohet mirëpo do të vendoset në Listë të Pritjes dhe do të qëndrojë aty deri sa aplikuesi t'i sjellë dëshmitë përkatëse për t'iu nënshtruar fazave të mëtejshme të shqyrtimit.</i>
3. Tri (3) kopje fizike dhe një kopje digjitale, në format PDF dhe DËG të matjeve gjeodezike (skicave, fotografive që prezantojnë dukjet për të gjitha fasadat dhe ndërhyrjen si të veçantë).	<i>Matjet gjeodezike duhet të paraqiten sipas manualit të prezantuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës, si tek Kategoria I për pjesën ekzistuese të ndërhyrjes pa leje.</i>
I. PËR NDËRHYRJET QË PËR PËRFUNDIM TË TYRE KA PUNË SHITESË QË NDRYSHOJNË SHPUTËN, LARTËSINË APO DESTINIMIN EKZISTUES	
4. Raporti i stabilitetit të strukturës, i përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe stabilitetin e ndërhyrjes pa leje.	<i>Ky raport i prezantuar nga inxhinieri duhet të jetë i detajuar në përshkrimin e gjendjes ekzistuese të ndërhyrjes pa leje duke e përfshirë përfundimin profesional që ndërtimi i ndërhyrjes pa leje i plotëson kushtet minimale të shëndetit dhe të sigurisë për shfrytëzim dhe nuk ka ndonjë ndikim që rrezikon pjesën e ndërtimit me leje. Përfundimi profesional i dhënë në raport për sigurinë, stabilitetin e strukturës ekzistuese të ndërtimit të ndërhyrjes pa leje mund të plotësohet edhe me shqyrtime, analiza, fotografi apo ndonjë dëshmi tjetër që inxhinieri/eksperti e konsideron të domosdoshme.</i>
5. Fotografitë e ndërtesave fqinje në zonën prej së paku pesëdhjetë (50) metrash nga vijat kufizuese të parcelës kadastrale ku aplikuesi propozon të përfundojë ndërhyrjen.	<i>Këto fotografi dhe projekti konceptual duhet të bashkëngjiten nëse nuk ekziston ndonjë plan i detajuar rregullues që i definon kushtet ndërtimore për të përfunduar ndërhyrjen pa leje.</i>
6. Projekti konceptual me kushtet e propozuara ndërtimore sipas shtojcës 1A nëse nuk ka plan të hollësishëm rregullues.	
7. Projekti ideor i përgatitur sipas kushteve të miratuara ndërtimore.	<i>Projekti ideor pas miratimit të kushteve ndërtimore përgatitet sipas U.A. MMPH Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë I dhe II të ndërtimeve.</i>
II. PËR NDËRHYRJET QË PËR PËRFUNDIM TË TYRE KA PUNË SHITESË QË NUK NDRYSHOJNË SHPUTËN, LARTËSINË APO DESTINIMIN EKZISTUES	
8. Punët e planifikuara ndërtimore për përfundim të ndërhyrjes.	<i>Punët e planifikuara ndërtimore për rastin kur për përfundim të ndërhyrjes nuk ka ndryshim të shputës, lartësisë dhe destinimit ekzistues janë: Instalimi i Ujësjellësit dhe Kanalizimit, Instalimi i Sistemit me Energji Elektrike, Instalimi i Ngrohjes, Izolimi Termik, Hidroizolimi, Fasadimi, Mbulesa e Pullazit, Zdrukthëtaria e jashtme dhe Enterieri i brendshëm.</i>
9. Deklarata e pronarit të ndërtimit për sigurinë dhe stabilitetin e strukturës së ndërtimit ekzistues pa leje.	<i>Forma e deklaratës së pronarit të ndërtimit pa leje sipas Shtojcës 1B duhet të ketë nënshkrimin e pronarit të ndërhyrjes pa leje dhe ky dokument nuk ka nevojë për vërtetim nga noteri.</i>

2. SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS DHE PROCEDURAT PËR CERTIFIKATË TË LEGALIZIMIT

Aplikacioni i kompletuar pranohet në One Stop Shop/Komunë dhe u nënshtrohet procedurave të shqyrtimit të dokumenteve të kërkuara sipas Ligjit dhe duke përdorur listën kontrolluese në Shtojcën 4 të U.A. MMPH Nr. 06/19 për shqyrtimin e aplikacioneve për të gjitha kategoritë.

Procedurat e shqyrtimit dhe afatet ligjore aplikohen njëjtë si në Kategorinë e Ndërtimeve pa leje të Kategorisë I dhe Shtëpive të Kategorisë II (të papërfunduara).

Përfundimi i shqyrtimit rezulton në njërin nga 3 veprimet përkatësisht vendimet në vijim:



VËMENDJE: Shuma e taksës për Leje të Legalizimit për përfundimin e sipërfaqes shtesë së projektuar të ndërhyrjes pa leje për Kategorinë I dhe për Shtëpitë e Kategorisë II llogaritet sipas taksave administrative dhe tarifave në fuqi për leje ndërtimore.

Pas inspektimit të fundit, nëse ndërtimi pa leje është përfunduar në pajtueshmëri me Lejen e Legalizimit për Përfundimin e Ndërtimit, komuna brenda 30 ditëve ndërmerr veprimet në vijim:



E LEGALIZON NDËRTIMIN SIPAS VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT (SHTOJCA 10 E U.A. 06/2019) DHE E SHËNON NDËRTIMIN SI "TË LEGALIZUAR" NË BAZËN E TË DHËNAVE TË LEGALIZIMIT

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË KADASTËR (NË BAZË TË VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT) PA KOSTO SHITESË

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË RDPP PA KOSTO SHITESË

I LËSHON APLIKUESIT CERTIFIKATËN VENDIMIN PËR E LEGALIZIMIT DHE DOKUMENTET QË VËRTETOJNË REGJISTRIMIN NË KADASTËR DHE NË RDPP

1. CILAT JANË KARAKTERISTIKAT E NDËRTIMEVE PA LEJE?

- Kategoria II janë Ndërtesat për Banim të përbashkët (jo Shtëpi) dhe ato komerciale me rrezikshmëri të mesme, të klasifikuara si ndërtime të Kategorisë II, të cilat kanë filluar ndërtimin deri më 5 Shtator 2018 por nuk janë përfunduar. Lista e ndërtimeve të Kategorisë II ndodhet në Shtojcën 2 të U.A. MMPH Nr. 04/2017.
- Në këtë kategori aplikuesit fillimisht aplikojnë për Leje Legalizimi për Përfundim të Ndërtimit.
- Kjo kategori i përfshin dy raste:
 - I. Ndërtimi i pa përfunduar pa leje që ka nevojë për punë shtesë por që nuk do të ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin gjatë përfundimit të ndërtimit.
 - II. Ndërtimi i pa përfunduar pa leje që ka nevojë për punë shtesë dhe që do të ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin gjatë përfundimit të ndërtimeve.
- Për të dy rastet, pas plotësimit të dokumentacionit për leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit, komuna e bën inspektimin përfundimtar të ndërtimit për të evidentuar nëse ndërtimi është përfunduar në përputhje me Lejen e Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit.
- Pas dorëzimit të projektit kryesor për të dy rastet e ndërtimit pa leje të pa përfunduar, aplikimi konsiderohet i përfunduar.
- Taksa për këtë kategori është 2€ për m² për pjesën ekzistuese, ndërsa për sipërfaqen e projektuar shtesë aplikohet taksa administrative dhe tarifat në fuqi për leje ndërtimore.
- Kjo kategori mund të lirohet nga pagesa nëse pjesa ekzistuese e ndërtimit pa leje të pa përfunduar i përmbush kriteret për lirim nga taksa sipas Shtojcës 3 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

Kërkesat për dokumentacion për këtë kategori janë të listuara në Shtojcën 2A të U.A. MMPH Nr.06/2019

2. CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRTIMIT PA LEJE?

DOKUMENTET PËR APLIKIM	
DOKUMENTET E KËRKUARA	SQARIMET
1. Formulari i aplikimit sipas Shtojcës 2A të U.A. MMPH 06/2019.	<i>Formulari i aplikimit nga Shtojca 2A mund të dorëzohet edhe nga personi i autorizuar nga pronari i ndërtimit pa leje.</i>
2. Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë jo më të vjetra se gjashtë muaj. Nëse pronari i ndërtimit pa leje nuk është i regjistruar si pronar i parcelës, duhet të dorëzojë dokumentacionin për të dëshmuar të drejtën pronësore.	<i>Në mungesë të dëshmive të pronësisë, aplikacioni do të pranohet mirëpo do të vendoset në Listë të Pritjes dhe do të qëndrojë aty deri sa aplikuesi të sjellë dëshmitë përkatëse për t'iu nënshtruar fazave të mëturshme të shqyrtimit.</i>
3. Tri (3) kopje fizike dhe një kopje digjitale, në format PDF dhe DËG të matjeve gjeodezike (skicave, fotografive që prezantojnë dukjet për të gjitha fasadat).	<i>Matjet gjeodezike duhet të paraqiten sipas manualit të prezantuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës, si tek Kategoria II për pjesën ekzistuese të ndërtimit pa leje.</i>
4. Raporti i stabilitetit të strukturës, i përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe stabilitetin e ndërtimit pa leje.	<i>Ky raport i prezantuar nga inxhinieri duhet të jetë i detajuar në përshkrimin e gjendjes ekzistuese të ndërtimit pa leje, duke e përfshirë përfundimin profesional që ndërtimi pa leje i plotëson kushtet minimale të shëndetit dhe të sigurisë për shfrytëzim. Përfundimi profesional i dhënë në raport për sigurinë, stabilitetin e strukturës ekzistuese të ndërtimit pa leje mund të plotësohet edhe me shqyrtime, analiza, fotografi apo ndonjë dëshmi tjetër që inxhinieri/eksperti e konsideron të domosdoshme.</i>
5. Fotografitë e ndërtesave fqinje në zonën prej së paku pesëdhjetë (50) metrash nga vijat kufizuese të parcelës kadastrale ku aplikuesi propozon të përfundojë ndërtimin.	<i>Këto fotografi prezantohen nëse nuk ekziston ndonjë plan i detajuar rregullues që i definon kushtet ndërtimore për të përfunduar ndërtimin pa leje, kur ka punë shtesë që e ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin e ndërtimit pa leje.</i>
6. Projekti konceptual me kushtet e propozuara ndërtimore sipas shtojcës 1A nëse nuk ka plan të hollësishëm ndërtimor.	<i>Projekti konceptual prezantohet nëse nuk ekziston ndonjë plan i detajuar rregullues që i definon kushtet ndërtimore për të përfunduar ndërtimin pa leje. Nëse ka punë shtesë që e ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin e ndërtimit pa leje.</i>
7. Elaborati për mbrojtje nga zjarri i përgatitur nga profesionisti i licencuar.	<i>Në elaboratin kundër zjarrit duhet të dorëzohet plani i gjendjes ekzistuese për mbrojtje nga zjarri, duke prezantuar edhe përfundimin nëse ndërtimi pa leje ekzistues i plotëson kushtet minimale të caktuara në pajtueshmëri me aktet ligjore në fuqi, apo në krahasim me standardet përkatëse.</i>
8. Punët e planifikuara ndërtimore për përfundim të ndërtimit.	<i>Punët e planifikuara ndërtimore prezantohen nëse për përfundim të ndërtimit nuk ka punë shtesë që e ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin e ndërtimit pa leje.</i>
9. Projekti kryesor i përgatitur pas inspektimit të kërkesave themelore për shëndet dhe siguri.	<i>Pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe plotësimit të kërkesave ligjore për të dy rastet e kësaj kategorie, kërkohet që të dorëzohet projekti kryesor i përgatitur sipas U.A. MMPH Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë I dhe II të ndërtimeve.</i>
10. Dokumentacioni i kompanisë projektuese që e ka përgatitur projektin kryesor.	<i>Dokumentacioni i kompanisë projektuese duhet të përmbajë Certifikatën dhe dokumentet e biznesit, diplomat, deklaratat dhe informatat e inxhinierëve që i kanë përgatitur raportet dhe projektin kryesor.</i>

VËMENDJE: Kushtet Zhvillimore dhe Kushtet Ndërtimore të përcaktuara në planet hapësinore nuk merren parasysh për lokacionin, destinimin e pjesës ekzistuese të Ndërtimit pa Leje të Papërfunduar, përveç nëse destinimi paraqet rrezik për mjedisin, shëndetin dhe sigurinë e banorëve. Ndërsa të ndërtimet e pa përfunduara që do ta ndërrojnë shputën, lartësinë apo destinimin e ndërtimit, duhet të aplikohen Kushtet Zhvillimore dhe Ndërtimore sipas planeve hapësinore ekzistuese.

3. SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS

Aplikacioni i kompletuar pranohet në One Stop Shop/Komunë dhe u nënshtrohet procedurave të shqyrtimit të dokumenteve të kërkuara sipas Ligjit dhe duke përdorur listën kontrolluese në Shtojcën 4 të U.A. MMPH Nr. 06/19 për shqyrtimin e aplikacioneve për të gjitha kategoritë.

Gjatë fazës së shqyrtimit, komuna përmes ortofotos zyrtare e vërteton nëse ndërtimi pa leje shihet se është filluar deri më 5 shtator 2018.

Nëse komuna nuk mund të verifikojë ndërtimin në ortofoto (për shkak të pengesave natyrore ose për shkak të datës në të cilën është bërë fotografimi nga ajri), ndërsa aplikuesi deklaron se ndërtimi i pa përfunduar ka filluar para kësaj date, atëherë komuna kërkon nga aplikuesi të dorëzojë një deklaratë nën betim lidhur me kohën kur është filluar ndërtimi, si dhe të sjellë një nga dëshmitë e kërkuara në Shtojcën 4 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

Gjatë shqyrtimit të dokumenteve komuna i përdorë Shtojcat përkatëse sipas rastit të caktuar të përfundimit të ndërtimit.

- I. Kur ka punë shtesë që nuk e ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin e ndërtimit, komuna i shqyrton të gjitha dokumentet e kërkuara sipas Shtojcës 2A të U.A. MMPH Nr. 06/2019;
- II. Kur ka punë shtesë që e ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin e ndërtimit, komuna i shqyrton të gjitha dokumentet e kërkuara dhe kushtet e propozuara ndërtimore me projekt konceptual për përfundim të ndërtimit sipas Shtojcës 2A U.A. MMPH Nr. 06/2017 dhe e lëshon njoftimin publik sipas Shtojcës 6 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

Pas përfundimit të shqyrtimit të aplikacionit për Leje Legalizimi për përfundim të ndërtimit dhe të dokumenteve përkatëse, komuna e merr një nga vendimet në vijim:



A. Njoftimi për inspektim të kushteve themelore për shëndet dhe siguri

Komuna, pas shqyrtimit të aplikacioneve për të dy rastet, e lëshon njoftimin për inspektim të kushteve themelore për shëndet dhe siguri duke përdorur listën kontrolluese sipas Shtojcës 5 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

Gjatë inspektimit të këtyre kushteve, komuna në të njëjtën kohë i shqyrton edhe kushtet e propozuara ndërtimore të dorëzuara me projekt konceptual në rastin kur ndërtimi pa leje për përfundim ka punë shtesë që e ndryshojnë shputën, lartësinë apo destinimin e ndërtimit ekzistues.

Në të dy rastet për përfundimin e ndërtimit pa leje, komuna pas inspektimit të kushteve themelore për shëndet dhe siguri konstaton se gjendja e ndërtimit ekzistues është e njëjtë me raportet e paraqitura dhe ndërtimi i plotëson kushtet minimale të shëndetit dhe të sigurisë, kërkon nga aplikuesi të dorëzojë projektin kryesor.

Në rastin kur ka punë shtesë që për përfundim të ndërtimit nuk ka ndryshim të shputës, lartësisë dhe destinimit ekzistues, projekti kryesor dorëzohet vetëm për fazën e aplikueshme për përfundim të ndërtimit.

Komuna e shqyrton projektin kryesor në bazë të listës kontrolluese sipas Shtojcës 7B të U.A. MMPH Nr.06/2019 brenda 45 ditëve.

Projekti kryesor duhet t'i plotësojë të gjitha kërkesat teknike të përcaktuara sipas U.A. MMPH Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për leje ndërtimore.

Nëse komuna verifikon se projekti kryesor i përmbush kushtet për përfundim të ndërtimit, e lëshon njoftimin për shumën e taksës dhe të tarifës sipas Shtojcës 8 të U.A. MMPH Nr.06/2019.

Shuma e taksës për Leje të Legalizimit për Përfundimin e Ndërtimit për Kategorinë II (jo Shtëpi) për pjesën ekzistuese është 2€ për m².

Shuma e taksës për Leje të Legalizimit për Përfundimin e Ndërtimit për Kategorinë II (jo Shtëpi) për sipërfaqen e projektuar shtesë, llogaritet sipas taksave administrative dhe tarifave në fuqi për lejet ndërtimore.

Aplikuesi duhet të sjellë dëshminë e pagesës brenda 30 ditëve nga pranimi i këtij njoftimi.

Pas pranimit të dëshmisë për pagesën e taksës, komuna brenda 7 ditësh e lëshon vendimin për Leje të Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit sipas Shtojcës 9 të U.A. MMPH Nr. 06/2019.

Aplikuesi është i obliguar të fillojë me punët ndërtimore brenda 1 viti nga data e dhënies së kësaj Lejeje të Legalizimit për Përfundimin e Ndërtimit duke ndjekur procedurat e rregullta në pajtim me Ligjin për Ndërtim.

Inspektimi i punëve ndërtimore për përfundim të ndërtimit bëhet nga komuna apo nga profesionistët e angazhuar nga pronari i ndërtimit pa leje sipas Ligjit për Ndërtim, mirëpo inspektimi përfundimtar bëhet nga komuna sipas U.A. MMPH Nr.05/2017.

B. Vendimi për përfshirje në Listën e Pritjes

Nëse gjatë shqyrtimit të dokumentacionit konstatohet se ndërtimi në fjalë nuk kualifikohet për të vazhduar me procedurat për Certifikatë të Legalizimit për shkak të mungesës së dokumentacionit të pronësisë apo zonës së ndërtimit, komuna e nxjerr vendimin për përfshirjen e ndërtimit në Listën e Pritjes duke përdorur Shtojcën 11 të U.A. MMPH Nr. 06/2019 dhe e lajmëron aplikuesin brenda 7 ditëve.

C. Vendimi për përfshirje në Listën e Rrënimit:

Ndërtimet pa leje të kategorisë II të cilat nuk janë Shtëpi (të papërfunduara) përfshihen në Listën e Rrënimit për arsye të vijimit:

- Mosaplikim;
- Mosplotësim të dokumenteve, nëse gjatë shqyrtimit të aplikacioneve dhe evidentimit të mangësive, aplikuesit nuk i plotësojnë mangësitë brenda një afati të arsyeshëm kohor;
- Mospagesë të taksës, nëse pas aprovimit të aplikacionit që është i kualifikuar dhe pas lëshimit të njoftimit nga komuna për pagesën e taksës, aplikuesi nuk e bën pagesën e taksës për legalizim në afatin kohor brenda 30 ditëve;
- Revokimi i lejes së legalizimit, nëse gjatë inspektimit final për përfundim të ndërtimit, komuna vëren se ndërtimi nuk është në pajtim me kushtet e përcaktuara sipas Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit.

4. PROCEDURAT PËR LËSHIM TË CERTIFIKATËS SË LEGALIZIMIT

Pas inspektimit të fundit, nëse konstatohet se ndërtimi pa leje është përfunduar në pajtueshmëri me Lejen e Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit, komuna brenda 30 ditëve ndërmerr veprimet në vijim:



E LEGALIZON NDËRTIMIN SIPAS VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT (SHTOJCA 10 E U.A. 06/2019) DHE E SHËNON NDËRTIMIN SI "TË LEGALIZUAR" NË BAZËN E TË DHËNAVE TË LEGALIZIMIT

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË KADASTËR (NË BAZË TË VENDIMIT PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT) PA KOSTO SHITESË

E REGJISTRON NDËRTIMIN E LEGALIZUAR NË RDPP PA KOSTO SHITESË

I LËSHON APLIKUESIT VENDIMIN PËR CERTIFIKATËN E LEGALIZIMIT DHE DOKUMENTET QË VËRTETOJNË REGJISTRIMIN NË KADASTËR DHE NË RDPP

XII. KËRKESAT DHE PROCEDURAT PËR APLIKIM DHE SHQYRTIM TË NDËRHYRJEVE PA LEJE NË NDËRTESAT ME LEJE TË KATEGORISË II (TË PAPËRFUNDUARA)

1. CILAT DOKUMENTE KËRKOHEN PËR APLIKIM PËR KËTË KATEGORI TË NDËRTIMIT PA LEJE?

DOKUMENTET PËR APLIKIM	
DOKUMENTET E KËRKUARA	SQARIMET
1. Formulari i aplikimit sipas Shtojcës 2A të U.A. MMPH 06/19.	<i>Formulari i aplikimit nga Shtojca 2A mund të dorëzohet edhe nga personi i autorizuar nga pronari i ndërtimit pa leje.</i>
2. Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë jo më të vjetra se gjashtë muaj. Nëse pronari i ndërtimit pa leje nuk është i regjistruar si pronar i parcelës, duhet të dorëzojë dokumentacionin për të dëshmuar të drejtën pronësore.	<i>Në mungesë të dëshmive të pronësisë, aplikacioni do të pranohet mirëpo do të vendoset në Listë të Pritjes dhe do të qëndrojë aty deri sa aplikuesi të sjellë dëshmitë përkatëse për t'iu nënshtruar fazave të mëtejshme të shqyrtimit.</i>
3. Tri (3) kopje fizike dhe një kopje digjitale, në format PDF dhe DWG të matjeve gjeodezike (skicave për pjesën e ndërhyrjes, fotografive që prezantojnë dukjet për të gjitha fasadat dhe për pjesën e ndërhyrjes si te veçante).	<i>Matjet gjeodezike duhet të paraqiten sipas manualit të prezantuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës, si tek Kategoria II për pjesën ekzistuese të ndërtimit pa leje, mirëpo këtu aplikohen vetëm për pjesën e ndërhyrjes.</i>
4. Raporti i stabilitetit të konstruksionit, i përgatitur nga inxhinieri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe stabilitetin e ndërhyrjes pa leje.	<i>Ky raport i prezantuar nga inxhinieri duhet të jetë i detajuar në përshkrimin e gjendjes ekzistuese të ndërhyrjes pa leje, duke e përfshirë përfundimin profesional që ndërtimi i ndërhyrjes pa leje i plotëson kushtet minimale të shëndetit dhe të sigurisë për shfrytëzim dhe nuk ka ndonjë ndikim që rrezikon pjesën e ndërtimit me leje. Përfundimi profesional i dhënë në raport për sigurinë, stabilitetin e strukturës ekzistuese të ndërtimit të ndërhyrjes pa leje mund të plotësohet edhe me shqyrtime, analiza, fotografi apo ndonjë dëshmi tjetër që inxhinieri/eksperti e konsideron të domosdoshme.</i>
5. Fotografitë e ndërtesave fqinje në zonën prej së paku pesëdhjetë (50) metrash nga vijat kufizuese të parcelës kadastrale ku aplikuesi propozon të përfundojë ndërhyrjen pa leje.	<i>Këto fotografi dhe projekti duhet të bashkëngjiten nëse nuk ekziston ndonjë plan i detajuar rregullues që i definon kushtet ndërtimore për të përfunduar ndërhyrjen pa leje kur ka ndryshim të shputës, lartësisë apo destinimit ekzistues.</i>
6. Projekti konceptual me kushtet e propozuara ndërtimore sipas Shtojcës 1A nëse nuk ka plan të hollësishëm rregullues.	<i>Projekti konceptual prezantohet nëse nuk ekziston ndonjë plan i detajuar rregullues që i definon kushtet ndërtimore për të përfunduar ndërhyrjen pa leje kur ka ndryshim të shputës, lartësisë apo destinimit ekzistues.</i>
7. Elaborati për mbrojtje nga zjarri, i përgatitur nga profesionisti i licencuar.	<i>Në elaboratin kundër zjarrit duhet të dorëzohet plani i gjendjes ekzistuese për mbrojtje nga zjarri duke prezantuar edhe përfundimin nëse ndërhyrja pa leje i plotëson kushtet minimale të caktuara në pajtueshmëri me aktet ligjore në fuqi, apo në krahasim me standardet përkatëse.</i>
8. Punët e planifikuara ndërtimore për përfundim të ndërhyrjes.	<i>Punët e planifikuara ndërtimore prezantohen nëse për përfundim të ndërhyrjes nuk ka punë shtesë që e ndryshojnë shputën, lartësinë dhe destinimin e ndërtimit të ndërhyrjes pa leje.</i>
9. Projekti kryesor i përgatitur pas inspektimit të kërkesave themelore për shëndet dhe siguri.	<i>Pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe plotësimit të kërkesave ligjore për të dy rastet e kësaj kategorie, kërkohet që të dorëzohet projekti kryesor i përgatitur sipas U.A. MMPH Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë I dhe II të ndërtimeve.</i>
10. Dokumentacioni i kompanisë projektuese që e ka përgatitur projektin kryesor.	<i>Dokumentacioni i kompanisë projektuese duhet të përmbajë Certifikatën dhe dokumentet e biznesit, diplomat, deklaratat dhe informatat e inxhinierëve që i kanë përgatitur raportet.</i>

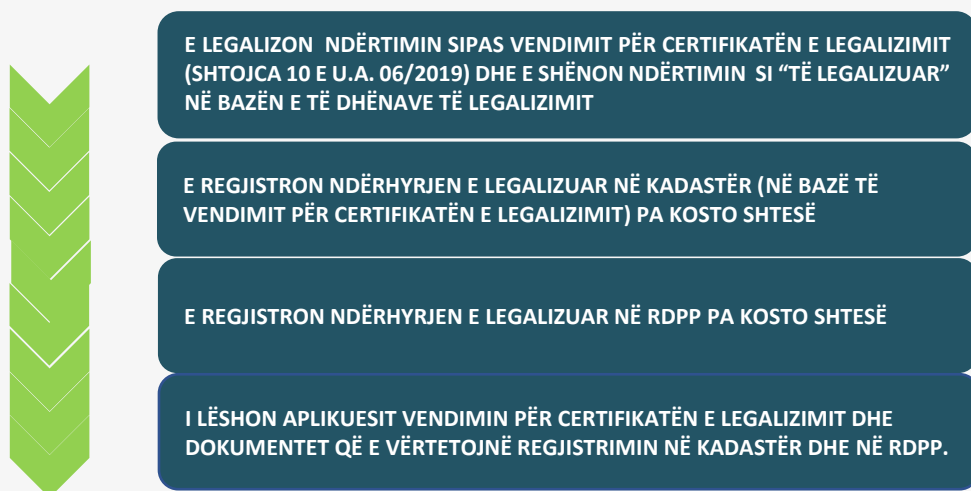
2. SHQYRTIMI I APLIKACIONIT DHE DOKUMENTACIONIT PËRKATËS DHE PROCEDURAT PËR CERTIFIKATË LEGALIZIMI

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

Procedurat e shqyrtimit dhe afatet ligjore aplikohen njëjtë si në kategorinë e ndërtimeve pa leje të Kategorisë II të cilat nuk janë Shtëpi (të papërfunduara). Përfundimi i shqyrtimit rezulton në njërin nga 3 veprimet përkatësisht vendimet në vijim:



Pas inspektimit të fundit, nëse ndërhyrja pa leje është përfunduar në pajtueshmëri me Lejen e Legalizimit për Përfundimin e Ndërhyrjes, komuna brenda 30 ditëve i ndërmerr veprimet në vijim:



1. PROCEDURA E ANKESAVE

Procedura e ankesave kundër vendimeve të legalizimit të ndërtimeve pa leje është e rregulluar me **UA MMPH Nr.05/2019**. Me këtë Udhëzim Administrativ përcaktohen kriteret dhe procedurat për paraqitjen e ankesave kundër vendimeve të organit kompetent për të gjitha kategoritë e ndërtimeve pa leje.

Çdo person fizik ose juridik që ndikohet nga një vendim administrativ ose mos veprim, sipas UA MMPH Nr.05/2019 ka të drejtë të ushtrojë ankesë. Pala ankuese po ashtu mund të ushtrojë mjetet tjera juridike sipas dispozitave përkatëse të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative.

2. AUTORITETET KOMPETENTE PËR ANKESA

Autoriteti kompetent për të vendosur **në shkallë të parë** mbi ankesën kundër vendimit për ndërtimet e Kategorisë I dhe II, është njësia përgjegjëse organizative në kuadër të komunës e cila e ka nxjerrë vendimin ose nuk e ka kryer veprimin përkatës sipas Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje.

Autoriteti kompetent për të vendosur **në shkallë të dytë** mbi atë ankesë është Komisioni i Ankesave për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje (më tutje: Komisioni për Ankesa në Ministri) i themeluar nga Ministria.

3. AFATET PËR DORËZIMIN E ANKESËS

Afati për dorëzimin e ankesës në shkallë të parë është tridhjetë (30) ditë nga pranimi i vendimit të autoritetit komunal për urbanizëm në kuadër të komunës;

Afati për dorëzimin e ankesës në shkallë të dytë është tridhjetë (30) ditë nga pranimi i vendimit të autoritetit komunal në kuadër të komunës i cili ka vendosur në shkallë të parë.

Kundër vendimit të plotfuqishëm të Komisionit për Ankesa në Ministri mund të iniciohet konflikt administrativ pranë gjykatës kompetente në pajtim me Ligjin në fuqi për Konfliktin Administrativ.

Aplikuesi i ka nëntëdhjetë (90) ditë kohë pas vendimit përfundimtar për të filluar ose vazhduar me procedurën e legalizimit.

4. FILLIMI I PROCEDURËS SË ANKESËS

Bazë për ushtrimin e ankesës kundër vendimit të autoritetit kompetent komunal në kuadër të komunës mund të jetë:

- Vendimi për përfshirjen ose mos përfshirjen e ndërtimit në Regjistrin e Ndërtimeve Pa Leje sipas nenit 9 të Ligjit;
- Vendimi për përfshirjen ose mos përfshirjen e ndërtimit në Listën e Pritjes sipas nenit 10 të Ligjit;
- Vendimi për lëshimin ose mos lëshimin e Certifikatës së Legalizimit për të gjitha kategoritë e ndërtimeve pa leje të përcaktuara sipas nenit 12 të Ligjit;
- Vendimi për lëshimin ose mos lëshimin e Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit për të gjitha kategoritë e ndërtimeve pa leje të përcaktuara sipas paragrafit 3 të nenit 12 të Ligjit;
- Vendimi për përfshirjen ose mos përfshirjen e ndërtimit në Listën e Rrënimit sipas nenit 1 të Ligjit;
- Çfarëdo vendimi tjetër i komunës në procedurën e trajtimit të Ndërtimit pa Leje nga i cili pala është ndikuar apo ka interes juridik.

Pala ankuese ose i autorizuari mund të ushtrojë ankesë duke përdorur Shtojcën 1 të UA MMPH Nr.05/2019.

5. SHQYRTIMI DHE VENDOSJA NË ANKESË

Pas plotësimit të kushteve si më lartë, njësia përgjegjëse organizative në kuadër të komunës në shkallë të parë, ose Komisioni për Ankesa në Ministri në shkallë të dytë, e shqyrton ankesën dhe sjellë vendim në bazë të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative dhe UA MMPH Nr.05/2019.

Në ankesën e parashtruar, njësia përgjegjëse organizative në kuadër të komunës në shkallë të parë si dhe Komisioni për Ankesa në Ministri në shkallë të dytë, e miraton ose e refuzon ankesën sipas Shtojcës 3 të UA MMPH Nr.05/2019.

1. PROCEDURAT E REGJISTRIMIT

Ligji për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje e përcakton procedurën e legalizimit për ndërtesat e kategorisë I dhe II si procedurë unike e cila administrohet nga komuna përmes One-Stop-Shop dhe përfshin të gjitha fazat duke përfshirë legalizimin e ndërtimit pa leje përmes vendimit për certifikatë të legalizimit dhe regjistrimin e ndërtesës në Kadastër dhe RDPP në rastet kur e drejta pronësore është e qartë dhe e regjistruar në kadastër dhe RDPP.

Krijimi i One-Stop-Shop kërkohet shprehimisht në Nenin 6, paragrafi 1.6 të Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje dhe nuk përfshin vetëm krijimin e një dritare të vetme për qytetarët mirëpo edhe vendimmarrjen e koordinuar ndërmjet njësive brenda komunës (në veçanti ndërmjet Drejtorive të Urbanizmit, Inspektoratit dhe ZKK) në mënyrë që të ketë vendimmarrje të koordinuar dhe qytetarët të kenë vetëm një pikë të vetme të kontaktit.

As Ligji për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje dhe as UA-të përkatëse nuk i precizojnë në mënyrë më të detajuar procedurat e dërgimit të lëndëve nga njëra njësi organizative (drejtori) 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 njësitë e veçanta brenda komunës.

Megjithatë, duke marrë parasysh që komunat janë ende në proces të konsolidimit të One-Stop-Shop për procesin e trajtimit të ndërtimeve pa leje, ato këshillohen që të vazhdojnë t'i ndjekin procedurat e komunikimit ndërmjet tyre në përputhje me Ligjin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje si dokument primar ligjor.

Sa i përket hapave me renditje të caktuar, kjo nënkupton:

- *nxjerrjen e vendimit për certifikatën e legalizimit;*
- *regjistrimin e ndërtimit në Kadastër dhe RDPP në bazë të vendimit për certifikatën e legalizimit; dhe*
- *dorëzimin e dosjes së kompletuar tek aplikuesi, duke e përfshirë vendimin për certifikatën e legalizimit si dhe dokumentet përkatëse që vërtetojnë regjistrimin në Kadastër dhe RDPP.*

Renditja e hapave e paraqitur më lartë bazohet në Nenin 13 (paragrafi 5.5), Nenin 14 (paragrafi 3.9), Nenin 15 (paragrafi 7.4) dhe Nenin 16 (paragrafi 3.6) të Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje që sqaron se vetëm pas regjistrimit në kadastër dhe RDPP, aplikuesit i dorëzohet së bashku e tërë dosja që përmban vendimin për certifikatën e legalizimit dhe dokumentet tjera përkatëse që vërtetojnë regjistrimin në kadastër dhe RDPP.

Gjithashtu, periudha prej 60 ditëve sipas Nenit 13 (paragrafi 5.5) dhe periudhat tjera kohore sipas neneve dhe paragrafëve të lartpërmendur vlejnë për tërë procesin e legalizimit që përfshin edhe lëshimin e vendimit për certifikatën e legalizimit por edhe regjistrimin në kadastër dhe RDPP që sipas Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje trajtohen si një proces i vetëm sipas konceptit One-Stop-Shop.

Sipas Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje kontakti i fundit me palën në procesin e legalizimit është paraparë në Nenin 13 (paragrafi 5.5), Nenin 14 (paragrafi 3.9), Nenin 15 (paragrafi 7.4) dhe Nenin 16 (paragrafi 3.6) kur aplikuesit i dorëzohet tërë dosja që përmban vendimin për certifikatën e legalizimit dhe dokumentet tjera përkatëse që vërtetojnë regjistrimin në kadastër dhe RDPP.

Renditja e hapave të paraqitur më lartë gjithashtu bazohet në Nenin 19, paragrafi 3 të Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje që përcakton se për qëllim të regjistrimit të ndërtimit të legalizuar në kadastër, vendimi për certifikatën e legalizimit është i barasvlershme me certifikatën e përdorimit.

Ligji për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje gjithashtu parasheh mundësinë e regjistrimit të përbashkët edhe të të drejtës pronësore mbi parcelën ndërtimore por edhe të ndërtimit pa leje në Kadastër dhe RDPP (pa kosto shtesë), në rastet kur pronari i ndërtimit nuk është **pronar i regjistruar** i parcelës ndërtimore, por që **ofron dokumentacion të mjaftueshëm** për regjistrim të parcelës ndërtimore në kuadër të procesit të legalizimit.

Ligji Nr. 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr.2002/5 për Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme, në nenin 4, liston dokumentacionin mbi bazën e të cilit mund të regjistrohet e drejta pronësore, si 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;*
- *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.*

Mbështetur nga:



USAID
NGA POPULLI AMERIKAN
OD AMERIČKOG NARODA



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 tejkaluar 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 tejkaluar 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 tejkalohen 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 taksë për legalizim (përveç nëse ndërtimi është në kategoritë që lirohen nga taksë):
 - 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 tarifat 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 Komunës;
- 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.

I.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.

I.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 fqit jashtë tolerancës së përcaktuar janë mbi përdhësë (p.sh. pjesë të kateve - terasave, ballkoneve, konzollave, pjesë të pullazeve etj.), atëherë është e mundur që kjo situatë të zgjidhet përmes një akti juridik që dorëzohet si pjesë e aplikacionit për legalizim, i cili dëshmon të drejtën që këto pjesë të ndërtimit pa leje të shtrihen në parcelën fqinje, siç kërkohet për regjistrim në RDPP dhe 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

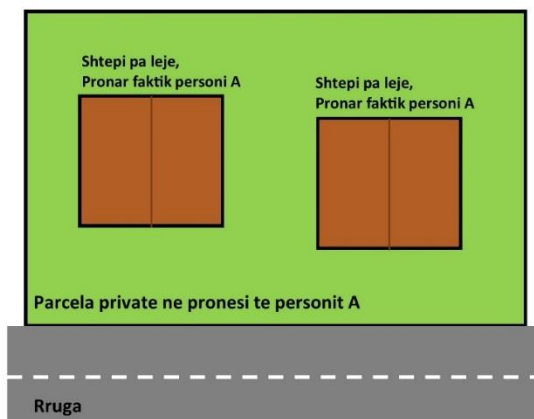
⁴ shorturl.at/qzGNU

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

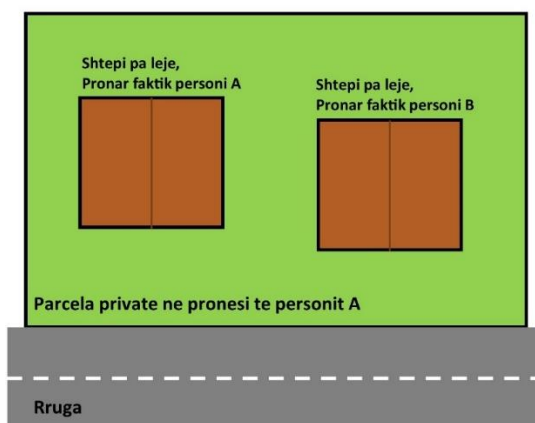


Në këtë rast, të dy shtëpitë pa leje janë në pronësi faktike të Personit A. Parcela është në pronësi formale të Personit A (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

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



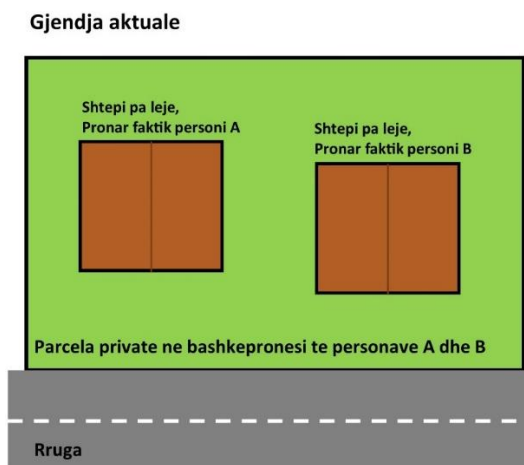
⁵ <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=2643>

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

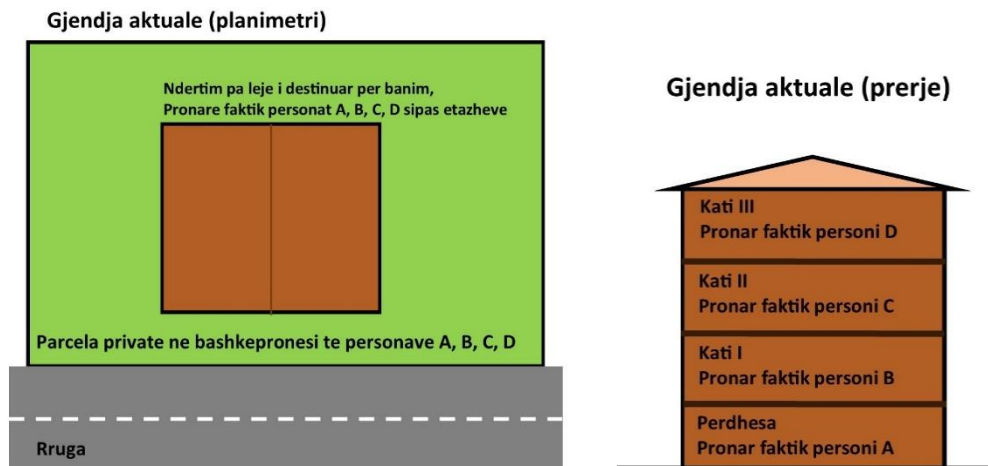
parcelat ku ata tashmë janë pronarë të regjistruar. Në përfundim të procesit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit Nr. 06/L-024):

- 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.

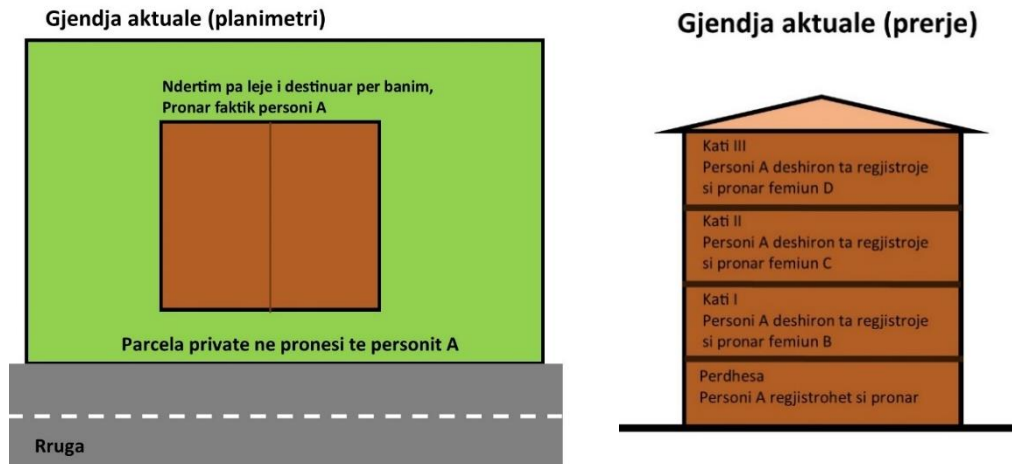
2.5.5. Ndërtim pa leje i Kategorisë II i destinuar për banim – pronari dëshiron që fëmijëve t’ua ndajë pronësinë sipas etazheve

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 I.15.2).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Në këto raste, Leja e Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit do të përcaktojë vetëm ato punë ndërtimore të cilat mundësojnë përfundimin e ndërtimit dhe funksionalizimin e tij, pa rritje të shputës apo lartësisë së ndërtimit (p.sh.. montimi i 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